

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1691-16-2020

**Předmětem ocenění je:** pozemek č. 1477/6, vodní plocha, koryto vodního toku, který se nachází v katastrálním území Šeberov, obec Praha, Hlavní město Praha.

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemek č. 1477/6 vodní plocha, koryto vodního toku

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Šeberov  
Adresa: Šeberov, Praha 4

**VLASTNICKÉ ÚDAJE:**

Česká republika, , LV: č. 8,  
Státní statek hl.m. Prahy "v likvidaci", Holečková 3178/8, 150 00 Praha 5, LV: 8, podíl 1 / 1

**OBJEDNAVATEL:** Státní statek hl. m. Prahy, " v likvidaci"

Adresa: Turnovského 497 497/2, 110 00 Praha 10, Strašnice

**ZHOTOVITEL:** J I Ř Í K O P E C K Ý, soudní znalec v oboru  
EKONOMIKA, CENY a ODHADY nemovitostí

Adresa: Meinlinova 312/25, Praha 9  
Koloděje 190 16

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**99 500 Kč**

Stav ke dni: 30.4. 2020

Datum místního šetření: 30.4. 2020

Za přítomnosti: majitele

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 3

**V Praze dne, 11.6. 2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Zjištění ceny nemovité věci pozemek č. 1477/6, Koryto vodního toku, vodní plocha, který se nachází v katastrálním území Šeberov, obec Praha, Hlavní město Praha. Pozemek je vedený na L.V. č. 8, u katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Pro zjištění Administrativní cenu je pak použita vyhláška Ministerstva financí č. **188//2019 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

Z uvedených definic obvyklé ceny je zřejmé, že při zjišťování tržní hodnoty nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob, tedy povinného či oprávněného ani žádné jiné okolnosti provázející obvyklou cenu. Je otázkou smluvního ujednání mezi svobodně jednajícími subjekty, avšak výše úhrady by s ohledem na dobré mravy měla vycházet ze všech výše uvedených aspektů, které determinují tržní hodnotu.

V daném případě pro nemovitosti katastrální území Šeberov je obvyklá cena zjištěná podle zákona č. **151/1997 Sb.** o oceňování majetku.

### Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné technické hodnoty je v tomto případě použita metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení k věku a intenzitě užívání. Pro výpočet je použito podkladů URS Praha vč. seznamu směrých orientačních sazeb ke sborníku S-850 a sazebníku orientačních sazeb přímých nákladů a zahraniční metodika publikovaná Konzultinvestem Praha. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. **188//2020 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Pro zjištění tržní hodnoty nemovitosti je použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečňovaných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak administrativní cenu (vyhláška 188/2020 Sb.), tak i porovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na tržní hodnotu.

Za tržní hodnotu považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

## Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 8, ze dne 5.2. 2020

Kopie katastrální mapy

Údaje a podklady zjištěné při fyzické prohlídce a zaměření nemovitosti.

Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Prohlídka a zaměření nemovitost

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2020

## Vlastnické a evidenční údaje

**Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 8, ze dne 5.2. 2020**

### Vlastník:

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu

Státní statek hl. m. Prahy „v likvidaci“ Turnovského 497/2, Praha 10, Strašnice

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	X dálnice/silnice I. tř.		<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

## Celkový popis

### N á l e z

Předmětem ocenění je pozemek č. 1477/6, Vodní plocha koryto vodního toku, který se nachází v katastrálním území Šeberov, obec Praha, Hlavní město Praha. Pozemek je veden u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha na L.V. č. 8 u ve výměře 398 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemek, který není uveden v cenové mapě stavebních pozemků pro rok 2020. Jedná se vlastně o část pozemku, který slouží jako potok, který v době ocenění byl zcela vyschlý.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č. 1477/6 Vodní plocha, koryto vodního toku

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

- 1.1. vodní plocha 1477/6

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č. 1477/6  
Adresa předmětu ocenění: Šeberov, Praha 4

Šeberov, Praha 4  
LV: 8  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Šeberov  
Počet obyvatel: 1 308 632

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **7 999,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **1. Pozemek č. 1477/6 Vodní plocha, koryto vodního toku**

### Ocenění

#### **Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8**

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku</b>						
§ 8 odstavec 4	7 999,-	0,06	1,00			479,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	1477/6	398		479,94	191 016,12
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 398 m <sup>2</sup>						<b>191 016,12</b>
<b>Pozemek č. 1477/6 Vodní plocha, koryto vodního toku - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>						= <b>191 016,12 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>					*	1 / 1
<b>Pozemek č. 1477/6 Vodní plocha, koryto vodního toku - zjištěná cena celkem</b>						= <b>191 016,12 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. vodní plocha 1477/6

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Prodej pozemku 7 116 m<sup>2</sup></b>				
<b>Lokalita:</b>	Praha 4 – Šeberov				
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji velmi lukrativní pozemek u dálnice D1 vedený jako orná půda o velikost 7 116m <sup>2</sup> .				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny -					0,80
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku - horší poloha					0,90
dopravní dostupnost - horší dostupnost					0,90
možnost zastavění poz. - nevhodný tvar pro výstavbu					1,00
intenzita využití poz. - bez využití jedná se o vyschlé koryto vodního toku					0,90
vybavenost pozemku - žádná vybavenost - přírodní koryto					0,85
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek bez možnosti využití					0,80
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	
4 590 000	7 116	645,03	0,40	<b>258,01</b>	



**Název:** Prodej pozemku 7 313 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Praha 4 - Újezd u Průhonic

**Popis:** K prodeji orná půda o velikosti 6 755 m<sup>2</sup> + ostatní plocha o velikosti 558 m<sup>2</sup>. vedení distribuční soustavy kVN, kNN, OPTO. Vše na území cca 164m<sup>2</sup> na p.č. 284/5 což je ostatní plocha o velikosti 558m<sup>2</sup>. Možnost koupě výhodného balíčku s ostatními pozemky z LV 129 Praha - Křeslice či LV 486 Praha - Křeslice.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 197 000	7 313	300,42	0,80	<b>240,34</b>

**Název:** Prodej pozemku 33 965 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Praha 4

**Popis:** Nabízíme k prodeji exkluzivní komerční pozemky o celkové výměře 33.965 m<sup>2</sup> na Praze 4 - Kunratice, u křižovatky ulic Vídeňská a Kunratická spojka! Pozemky o výměře 16.082 m<sup>2</sup> určeny územním plánem (SV-C) jako území sloužící převážně pro umístění polyfunkčních staveb s převažujícím využitím pro obchod a služby, jako na příklad obchodní centrum. Zbývající část je podle ÚP vedena jako sady a zahrady. Na pozemku je voda a elektrický proud. Prodej pouze vcelku.  
Cena 2.998,- Kč/m<sup>2</sup>.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	0,80
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,50
vybavenost pozemku - žádná vybavenost	0,45
úvaha zpracovatele ocenění -	0,70



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
101 827 070	33 965	2 998,00	0,08	<b>239,84</b>



**Název:** Prodej pozemku 17 738 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Výstavní, Praha - Háje

**Popis:** Nabízíme k prodeji pozemek o celkové výměře 17738m<sup>2</sup> u Hostivařské přehrady v k. ú. Háje. Pozemek je v současnosti veden jako orná půda, v územním plánu je veden jako území ke sportu a oddechu (SO1 a SO3), nachází se v oblasti přírodního parku Hostivař-Záběhllice a v ochranném pásmu vodního díla.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	0,80
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
14 200 000	17 738	800,54	0,33	<b>264,18</b>

**Název:** Prodej pozemku 128 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Praha 10 - Křeslice

**Popis:** Nabízíme k prodeji ornou půdu, kterou lze zakoupit i ve výhodném balíčku s pozemky z LV 129 Praha - Křeslice či LV 528 Praha - Újezd u Průhonic.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	0,80
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
70 000	128	546,88	0,46	<b>251,56</b>

<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>250,79 Kč/m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------------

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>
vodní plocha	1477/6	398	250,00		99 500
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>398</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>99 500</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 1477/6 Vodní plocha, koryto vodního toku 191 016,10 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **191 016,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **191 020,- Kč**

slovy: Jednostodevadesátjednatisícdvacet Kč

<p><b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b></p> <p><b>191 020 Kč</b></p> <p>slovy: Jednostodevadesátjednatisícdvacet Kč</p>
---

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

1.1. vodní plocha 1477/6

99 500,- Kč

**Hodnota pozemku**

**99 500 Kč**

**Obvyklá cena**

**99 500 Kč**

slovy: Devadesátdevětisícpětset Kč

### Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Městským soudem Praha 2 - Spálená č. 2 ze dne 3. 1. 1991 pod pořadovým číslem 1465 pro základní obor EKONOMIKA - odvětví CENY a ODHADY se zvláštní specializací odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1691-16-2020 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 11.6. 2020

Jiří K o p e c k ý  
Meinlinova 312  
190 16 P r a h a 9 – Koloděje  
Mobil: +420 737 256 762  
E-mail: odhadynemo@volny.cz