

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1592-25-2018

**NEMOVITÁ VĚC: Pozemek č. 12, k.ú. Lipence**

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Lipence

Adresa nemovité věci: Černošická, 110 00 Lipence

Vlastník pozemku: Česká republika, Právo hospodařit s majetkem státu, Státní statek hl. m. Prahy "v likvidaci", Turnovského 497/2, 100 00 Praha 10, Strašnice, vlastnictví: výhradní

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

Adresa objednavatele: Turnovského 497/2, 100 00 Praha 10, Strašnice

**ZHOTOVITEL :** JIŘÍ KOPECKÝ, soudní znalec v oboru  
EKONOMIKA, CENY a ODHADY nemovitostí

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

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)  
Zjištění obvyklé ceny nemovité věci



**OBVYKLÁ CENA**

**440 000 Kč**

Stav ke dni : 18.6. 2018  
Za přítomnosti: majitele

Datum místního šetření: 18.6. 2018

Počet stran: 10

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

**V Praze dne, 20.7. 2018**

**Jiří Kopecký**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

#### Pozemek č. 12, neplodná půda, v k.ú. Lipence

Zjištění ceny nemovité věci „, pozemek č. 12, neplodná půda, který se nachází v katastrálním území Lipence, obec Praha, Hlavní město Praha. Pozemek je vedený na L.V. č. 181, u katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. **457//2017 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 obliby. 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 oblibou 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 Lipence je tržní hodnota 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 směrných orientačních sazeb ke sborníku S-850 a sazebníku orientačních sazeb přímých nákladů a zahraniční metodika publikovaná Conzultinvestem Praha. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. **457//2017 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 443/2016 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. 181, ze dne 17.6. 2018

Kopie katastrální mapy

Údaje a podklady zjištěné při fyzické prohlídce a zaměření nemovitosti.

Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2018

Fotodokumentace

SOUČASNÝ STAV	
Okolí: ■ bytová zóna      " průmyslová zóna " ostatní                      " nákupní zóna	
Přípojky: ■ / " voda    ☞ / " kanalizace    ☞ / " plyn veř. / vl.    ■ / " elektro                      " telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

■ MHD                      ☞ železnice ■ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

" dálnice/silnice I. tř.                      ☞ silnice

II., III. tř.

Poloha v obci:

širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku

■ zpevněná komunikace    " nezpevněná komunikace

## Celkový popis

### N á l e z

Předmětem ocenění je pozemek č. 12, ostatní plocha, který se nachází v katastrálním území Lipence, obec Praha, Hlavní město Praha. Pozemek je vedený u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 181, ostatní plocha, ve výměře

139 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemek, který se nachází na pokraji městské části Praha Lipence, uvedená plocha sousedí se zastavěnou plochou u rodinného domu č.p. 228. Oceňovaný pozemek je vedený v cenové mapě stavebních pozemků na mapovém listu č. 127, skupina parcel 12026, v ceně 4 350,- Kč /m<sup>2</sup>.

Na LV 181 je uvedeno: Způsob ochrany nemovitosti - ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Tržní hodnota pozemku je snížena s ohledem na ochranné pásmo vodního zdroje 2.st, přičemž toto zohlednění cenový předpis (při zjištění ceny cenovou mapou CMP2018) neumožňuje.

## 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. Stavební pozemek č. 12

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek č. 12 ostatní plocha - neplodná půda

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č. 12  
Adresa předmětu ocenění: Černošická  
110 00 Lipence  
LV: 181  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Lipence  
Počet obyvatel: 1 280 508

### 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Stavební pozemek č. 12

### Ocenění

### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha	12	139	4 350,00	604 650,-
Cenová mapa - celkem		139		<b>604 650,-</b>
<b>Stavební pozemek č. 12 - zjištěná cena</b>			=	<b>604 650,- Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek č. 12 ostatní plocha - neplodná půda

### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Prodej stavebního pozemku 1 200 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** ulice Na Kyjově, Praha - část obce Lipence  
**Popis:** Nabízím prodej stavebního pozemku v klidné a žádané lokalitě Praha - Lipence. Pozemek o výměře 1200 m<sup>2</sup> se nachází na kraji zástavby rodinných domků v horní části obce, prakticky na kopci. Inženýrské sítě v dosahu 70 m od hranice pozemku. Pozemek je zatravněný. Ornice je shrnutá a připravená v rohu pozemku k dalšímu použití. Možnost zakoupit i sousední pozemek. Pozemek se nachází mimo záplavovou oblast. V obci se nachází kompletní občanská vybavenost, dobrá dostupnost MHD do centra Prahy. Pro více informací a domluvení prohlídky mne neváhejte kontaktovat.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,15
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. - snížení za ochranné pásmo vodního zdroje 2.st	0,80
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,20
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 780 000	1 200	3 150,00	1,04	3 286,33

**Název:** Prodej stavebního pozemku 1 935 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Za Dálnicí, Praha

**Popis:** Předmětem zjednodušeného výběrového řízení jsou 2 rovinné pozemky, které se nacházejí na jihozápadním okraji městské části Praha-Zbraslav, s přístupem z místní komunikace – ulice Za Dálnicí.

Pozemky jsou ohraničeny z jihovýchodu rychlostní komunikací R4, Strakonická, z ostatních stran sousedí s pozemky, na kterých se nachází rodinné domy. Původně byly využívány jako zahrada. Pozemky lze připojit v současné době na inženýrské sítě.

**POZEMKY**

- pozemek parc.č. 2404/2 o výměře 1507 m<sup>2</sup>, orná půda

- pozemek parc.č. 2407/9 o výměře 428 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace

Výše uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 3055, katastrální území Zbraslav.

Dle územního plánu hlavního města Praha leží pozemky ve funkčním využití ploch SV – plochy všeobecně smíšené a IZ – plochy izolační zeleně. V této lokalitě lze jednat o změně územního plánu. V současné době běží územní řízení o umístění dvou rodinných domů s ateliéry a garážemi.

Městská část Praha-Zbraslav se rozkládá na soutoku řeky Vltavy a Berounky na jižním okraji Prahy. Než byla Zbraslav roku 1974 připojena k hlavnímu městu Praze, byla samostatným městem, které neslo název "Zbraslav nad Vltavou". Po připojení k Praze byla Zbraslav součástí Prahy 5. Dnes je samostatnou městskou částí. Městská část Praha-Zbraslav se dělí na několik územních částí (Baně, Žabovřesky, Záběhllice, Strnady, Závist, Lahovice a Lahovičky).

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,15
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - snížení za ochranné pásmo vodního zdroje 2.st	0,99



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 224 500	1 935	2 700,00	1,18	<b>3 195,37</b>

**Název:** Prodej stavebního pozemku 16 500 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Praha 5 - část obce Lipence

**Popis:** Praha 5 - Lipence, prodej pozemku o výměře 16.500 m<sup>2</sup> ve velmi zajímavé rozvíjející se lokalitě. Pozemek je určen pro investory, kdy cca 70% pozemku je funkčním využitím územního plánu OB - B (čistě obytné) a cca 30% ZMK (zeleň městská a krajinná)). Cena pozemku s funkčním využitím OB - B je rozdílná oproti ceně pozemku, který je označen ZMK. Lipence - jižní okrajová část Prahy, lokalita v hořejší části Lipenců (nezátopová oblast) s krásným výhledem na Prahu. Info o ceně v RK, při rychlém jednání sleva.

V současné době byl zprovozněn vnější městský okruh celé Prahy, který je

vybudovaný před sjezdem na Zbraslav a tím bylo zajištěno spojení s celou sítí rychlostních silnic a dálnic v České republice. Lipence se tak stávají díky kvalitnímu dopravnímu spojení s celou ČR, ale i rychlé dostupnosti do centra Prahy a zároveň v blízkosti zeleně, stále zajímavější lokalitou pro ty, kteří hledají rodinné bydlení za velmi zajímavých cenových podmínek. Výhodná investice.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	2,00
poloha pozemku -	1,20
dopravní dostupnost -	1,20
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,20
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - snížení za ochranné pásmo vodního zdroje 2.st	0,99



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
17 325 000	16 500	1 050,00	3,08	3 233,26

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**3 238,32 Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	12	139	3 200,00	444 800
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>139</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>444 800</b>
<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>				

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Stavební pozemek č. 12

604 650,- Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**604 650,- Kč**

slovy: Šestsetčtyřitisícšestsetpadesát Kč



**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**604 650 Kč**

slovy: Šestsetčtyřicetšestsetpadesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek č. 12 ostatní plocha - neplodná půda 440 000,- Kč

**Hodnota pozemku**

**444 800 Kč**

**Obvyklá cena**

**440 000 Kč**

slovy: Čtyřistačtyřicet tisíc Kč

**Závěr**

## 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 1592-25-2018 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 20.7. 2018

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