

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1599-32-2018

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek č. 741/41, k.ú. Malešice

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

Adresa nemovité věci: Karosářská, Praha 10, Malešice

Vlastník pozemku: Česká republika, Státní statek hl. m. Prahy v likvidaci, Turnovského 497/2, Praha 10, Strašnice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNAVATEL: Česká republika, Státní statek hl. m. Prahy v likvidaci

Adresa objednatele: Turnovského 497/2, 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 (ocenění stávajícího stavu)
Zjištění obvyklé ceny nemovité věci****OBVYKLÁ CENA****7 000 Kč**

Stav ke dni : 30.6. 2018

Datum místního šetření: 30.6. 2018

Za přítomnosti: majitele

Počet stran: 14

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Praze dne, 30.7. 2018

Jiří Kopecký

NÁLEZ

Znalecký úkol

Nález:

Ocenění pozemku č. 741/41, ostatní plocha, dle L.V. č. 4, v k.ú. Malešice, výměra 1042 m²

Předmětem ocenění je nemovitá věc, pozemek č. 741/41, ostatní plocha(jiná plocha), který je vedený u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Přes pozemek prochází dvě věcná břemena a to **věcné břemeno provozování inženýrských sítí a věcné břemeno plynovodní přípojky.**

Obvyklou cenu lze spočítat vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 Malešice 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. Základem hodnoty je výpočet podlahové plochy. 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 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 457/2017 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. 164 Katastrálního úřadu pro Prahu východ

Spisová dokumentace

Kopie katastrální mapy

Údaje a podklady zjištěné při fyzické prohlídce a zaměření nemovitosti.

Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Výkresová dokumentace částečná

Fotodokumentace

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

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

■ MHD ☞ železnice ☞ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):
II., III. tř.

dálnice/silnice I. tř. ■ silnice

Poloha v obci:

širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku

■ zpevněná komunikace " nezpevněná komunikace

Celkový popis

Předmětem ocenění je nemovitá věc, pozemek č. 741/41, ostatní plocha(jiná plocha), který je vedený u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Pozemek ve skutečnosti slouží jako plocha veřejné zeleně v průmyslové zóně Malešice. Přes pozemek prochází dvě věcná břemena a to **věcné břemeno provozování inženýrských sítí a věcné břemeno plynovodní přípojky**. Nad pozemkem probíhá stožárová trasa VVN.

Jedná se o hospodářsky ani jinak nevyužitelný pozemek

Věcné břemeno váznoucí na majetku

V daném případě pro pozemek č. 741/41 se jedná o přístup za účelem zřízení, provozování, oprav a údržby zařízení distribuční soustavy. V rozsahu VB nejde o zřízení trvalé cesty ani pravidelně se opakující užívání. Ocenění provedeno ve smyslu ustanovení § 16b zákona 151/1997 Sb. paušální částkou

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. 741/41

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno Plynovodní přípojka
2. Věcné břemeno provozování inženýrských sítí

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 741-41

2. Věcná břemena

2.1. VB 1

2.2. VB 2

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č. 741/41

Adresa předmětu ocenění: Karosářská
Praha 10, Malešice

LV: 4

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Malešice

Počet obyvatel: 1 280 508

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **7 814,00 Kč/m²**

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti	II	0,00

komerčního využití		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - K	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

1. Pozemek č. 741/41

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Stavební závěra	II	-0,05
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - nevyužitelný pozemek	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = \mathbf{0,620}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,620 * 0,990 = \mathbf{0,614}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	7 814,-	0,614	0,300	1 439,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	741/41	1 041	1 439,34	1 498 352,94
Stavební pozemek - celkem			1 041		1 498 352,94

Pozemek č. 741/41 - zjištěná cena = 1 498 352,94 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno Plynovodní přípojka

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

	10 000,- Kč
Věcné břemeno Plynovodní přípojka - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 10 000,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 1
Ocenění věcného břemene činí	= 10 000,- Kč

2. Věcné břemeno provozování inženýrských sítí

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

Věcné břemeno provozování inženýrských sítí - výchozí cena pro

výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Ocenění věcného břemene činí

	10 000,- Kč
=	10 000,- Kč
*	1 / 1
=	10 000,- Kč

Tržní ocenění majetku

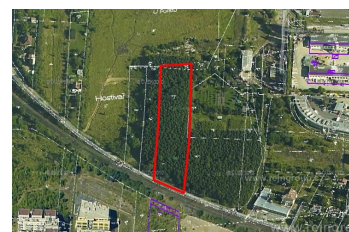
1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 741-41

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pozemku 12 447 m²			
Lokalita:	ulice Rabakovská, Praha - část obce Strašnice			
Popis:	Prodám pozemky v Praze, katastrální území Hostivař, LV 8015, celkem 12.447m ² . Pozemky jsou ve dvou celcích s porosty olše a dub, část je dotčena budoucí komunikací u Rabakovské, seznam parcel viz obrázek. Není na prodej po částech, nejde o stavební parcely, změny zastavitelnosti mohou nastat v horizontu 10-20 let, dlouhodobá investice.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,85	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. - hospodářsky ani jinak nevyužitelný pozemek			0,15	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,80	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]



3 111 750

12 447

250,00

0,10

25,50

Název: Prodej pozemku 2 857 m²**Lokalita:** Praha 10 - Praha-Petrovice**Popis:** Prodej nestavebního pozemku o celkové ploše 2857m², který se nachází v Praze – Petrovicích. Územní plán z roku 2013 vede pozemek jako louky a pastviny, na katastrálním úřadě je veden jako orná půda a ostatní plocha. Pozemek je přístupný po zpevněné panelové cestě. Vhodná investice do budoucna.

Pro více informací kontaktujte makléře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - hospodářsky ani jinak nevyužitelný pozemek	0,10
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
885 670	2 857	310,00	0,09	26,35

Název: Prodej pozemku 2 138 m²**Lokalita:** Praha**Popis:** Nabízíme exkluzivně prodej pozemku - v katastrálním území Praha - Holyně s překrásným výhledem do Prokopského údolí. Celkem 2 138 m². par.č. 337/1 výměra 79 m² - ostatní plocha, par.č. 340/20 výměre 785 m² - trvalý travní porost, par.č. 340/21 výměra 50 m² - trvalý travní porost, par.č. 343/1 výměra 1 192 m² - ostatní plocha, par.č. 343/14 výměra 32 m² - ostatní plocha. Pozemek není veden, jako stavební. V územním plánu: zeleň městská a krajinná.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - hospodářsky ani jinak nevyužitelný pozemek	0,10
intenzita využití poz. -	0,65
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 069 000	2 138	500,00	0,06	27,63

Zjištěná průměrná jednotková cena	26,49 Kč/m²
--	-------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha		1 042	26,00	27 092
Celková výměra pozemků		1 042	Hodnota pozemků celkem	27 092

2. Věcná břemena

2.1. VB 1

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.2. VB 2

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 741/41	1 498 352,90 Kč
Ocenění - celkem:	1 498 352,90 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno Plynovodní přípojka	-10 000,- Kč
2. Věcné břemeno provozování inženýrských sítí	-10 000,- Kč
Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:	-20 000,- Kč

Výsledná cena po odečtení břemen - celkem: **1 478 352,90 Kč**

Výsledná cena - celkem: **1 478 352,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 478 350,- Kč**

slovy: Jedenmiliónčtyřístasedmdesátosmtisíctřístapadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 478 350 Kč

slovy: Jedenmiliónčtyřístasedmdesátosmtisíctřístapadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 741-41 30 000,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. VB 1 10 000,- Kč

2.2. VB 2 10 000,- Kč

Věcná břemena - celkem: 20 000,- Kč

Hodnota pozemku	27 092 Kč
Věcné břemeno	20 000 Kč

Obvyklá cena

7 000 Kč

slovy: Sedmtisíc Kč

7

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 1599-32-2018 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 30.7. 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