

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4935/33/2020

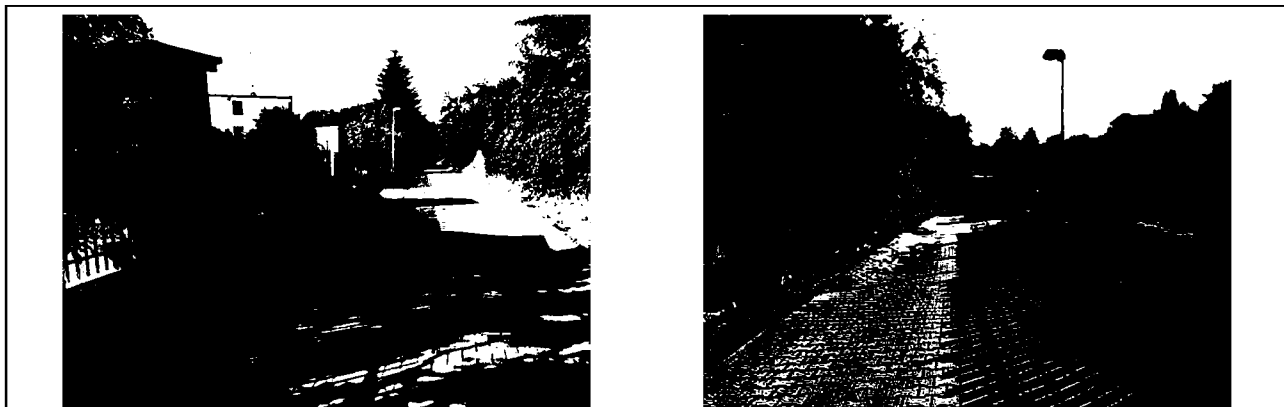
| | |
|----------------------|---|
| NEMOVITÁ VĚC: | Pozemky, Pozemek parc.č. 1159/22 |
| Katastrální údaje : | Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Libuš |
| Adresa: | Libuš, 142 00 Praha 4 |

| |
|---|
| VLASTNICKÉ ÚDAJE: |
| Hlavní Město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 530, podíl 1 / 1 |
| Městská část Praha-Libuš, Libušská 35/200, 142 00 Praha 4, LV: 530, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1 |

| | |
|----------------------|--|
| OBJEDNAVATEL: | Městská část Praha - Libuš, ÚMČ |
| Adresa: | Libušská 35, 142 00 Praha 4 |

| | |
|--------------------|---|
| ZHOTOVITEL: | Ing. Jaroslava Hromádková |
| Adresa: | Kolektivní 1030/19, 142 00 Praha 4 |
| IČ: | telefon: 603 438 828 e-mail: odhady@volny.cz |

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



| | |
|---------------------|------------------|
| OBVYKLÁ CENA | 59 700 Kč |
|---------------------|------------------|

Stav ke dni: 27.5.2020
Za přítomnosti: zpracovatele
Počet stran: 12 stran

Datum místního šetření: 27.5.2020
Počet příloh: 6
Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 28.5.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je návrh obvyklé ceny nemovitosti - pozemku parc.č.1159/22, který byl oddělen z pozemku parc.č. 1159/4 v katastrálním území Libuš, Praha 4 ke dni ocenění.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 188/2019 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

V tomto konkrétním případě je použita aktuální cenová mapa pozemků hl.města Praha.

Přehled podkladů

- informace vlastníka
- skutečnosti zjištěné na místě
- výpis z katastru nemovitostí
- cenová mapa pozemků pro hl.m. Praha
- geometrický plán

Vlastnické a evidenční údaje

List vlastnictví č. 849

katastrální území: Libuš

pozemek parc.č. 1159/22, oddělen z pozemku parc.č. 1159/4.....10m², ostatní plocha

Místopis

Jedná se o městskou část Praha 4 - Libuš, katastrální území Libuš. Lokalita s dobrou dopravní dostupností do centra, veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti. V místě: škola, zdravotní zařízení, restaurace, dětská hřiště a další.

| | | | |
|--|---|--|--|
| Typ pozemku: | <input type="checkbox"/> zast. plocha | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha | <input type="checkbox"/> orná půda |
| | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty | <input type="checkbox"/> zahrada | <input type="checkbox"/> jiný |
| Využití pozemků: | <input type="checkbox"/> RD | <input type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže |
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input checked="" type="checkbox"/> jiné |
| | <input type="checkbox"/> ostatní | | <input type="checkbox"/> nákupní zóna |
| 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): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. | | <input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř. |
| Poloha v obci: | okrajová část - zástavba RD | | |
| Přístup k pozemku: | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace | |

Přístup přes pozemky:

1159/4 hl.m. Praha

Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1159/22 o výměře 10m², který byl oddělen z pozemku parc.č. 1159/4 geometrickým plánem č. 1770-92/2018. V GP není uveden datum zpracování. Pozemek parc.č. 1159/22 je přístupný z veřejné komunikace.

RIZIKA**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek parc.č.1159/22

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků

Pozemek nelze ocenit porovnávací metodou, v současné době není na trhu obchodován obdobný pozemek s obdobným využitím a s obdobnou výměrou pozemku. Pozemek bude oceněn dle ceny vedené v cenové mapě pozemků pro hl. město Praha. Uvedená cena pro pozemek parc.č. 1159/22, který byl oddělen z pozemku parc.č. 1159/4 v k.ú. Libuš je ve výši 5970Kč/m². Ceny v cenové mapě jsou každoročně aktualizované a odráží výši ceny obchodovaných nemovitostí v nedávné minulosti.

Oceňované pozemky

| Název | P.Č. | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|----------------|---------|--------------------------|---------------------------------|-----------|
| ostatní plocha | 1159/22 | 10 | 5 970,00 | 59 700,00 |
| Celkem | | 10 | | 59 700,00 |

Výsledná cena = 59 700,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

59 700 Kč

Silné stránky

Pozemek je dobře dostupný.

Slabé stránky

Nejsou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena je v tomto konkrétním případě ztotožněna s cenou administrativní. Důvodem je skutečnost, že nelze identifikovat dostatečné množství realizovaných nebo na realitních serverech nabízených nemovitostí obdobného stavu, velikosti a charakteru.

Obvyklá cena

59 700 Kč

slovy: Padesátdevěttisíc sedm set Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11

V Praze 28.5.2020

Ing. Jaroslava Hromádková
Kolektivní 1030/19
142 00 Praha 4
telefon: 603 438 828
e-mail: odhady@volny.cz

Znalecká doložka:

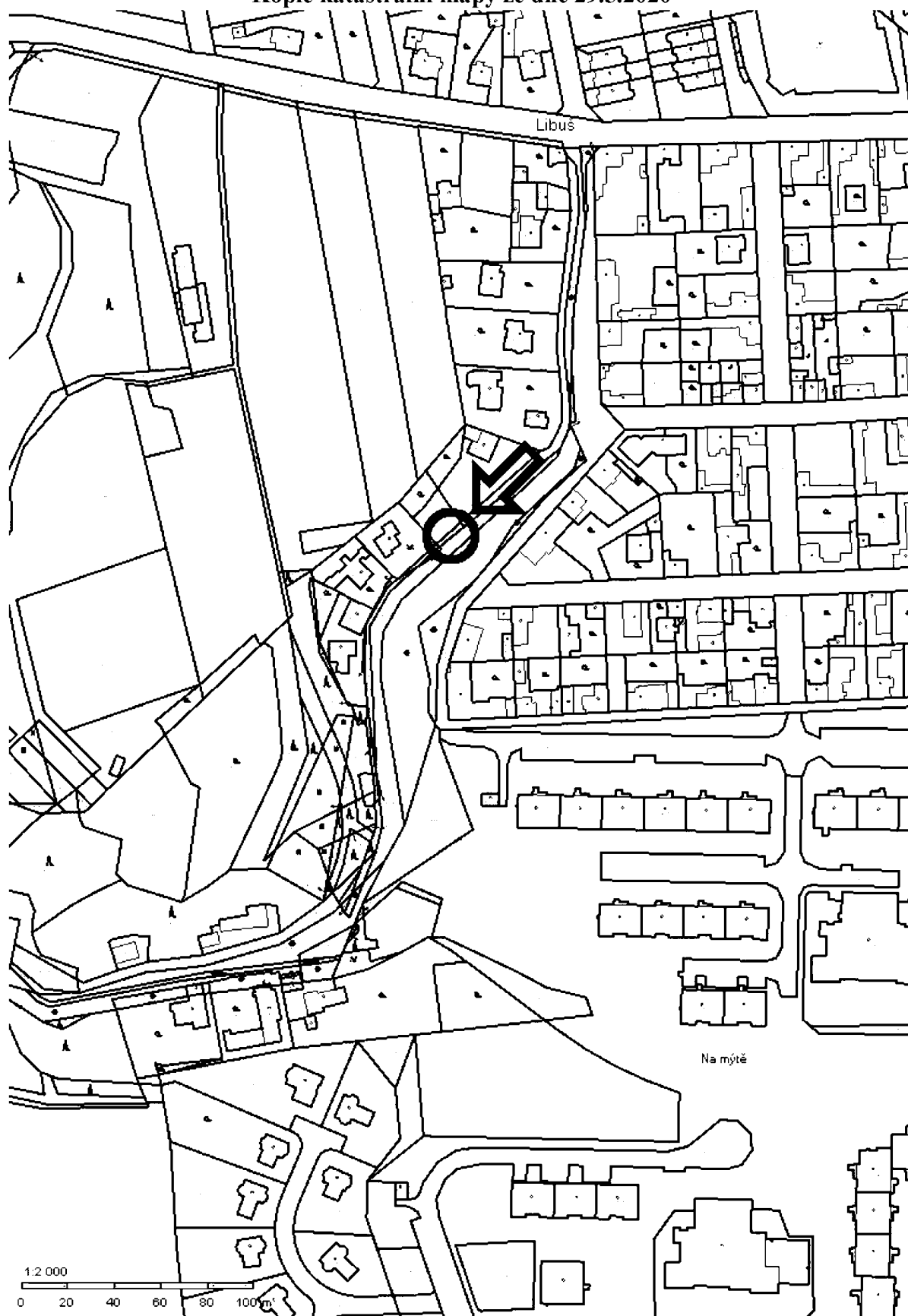
Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 13.1.1992 pod č.j.Spr. 2042/90 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4935/33/2020 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

| Přílohy | počet stran A4 příloze |
|------------------------|------------------------|
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Geometrický plán | 3 |
| Fotodokumentace | 1 |

Kopie katastrální mapy ze dne 29.5.2020



Pozemek p.č. 1159/4 v k.ú. č. 728390

geometrický plán

| | | | | |
|---|---|--|--|--|
| GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku | Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: | | Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: | |
| | jméno, příjmení: | | jméno, příjmení: | |
| | Ing. Jan Bendík | | | |
| | Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů | | Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů | |
| | 1792/98 | | | |
| | Dne | | Dne | |
| | xx.xx.2018 číslo 92/2018 | | Číslo | |
| | Přesnost a přesnost: odpovídá právním předpisům | | Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě vloženému v dokumentaci katastrálního úřadu | |
| | Katastrální úřad souhlasí s označováním parcel | | Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě: | |
| Vyhotovitel: Ing. Jan Bendík Starochodovská 483 149 00 Praha 4 tel. 603 810 810 | | | | |
| Číslo plánu: 1770-92/2018 | | | | |
| Okres: | | | | |
| Obec: Praha | | | | |
| Kat. území: Libuš | | | | |
| Mapový list: Praha 6-6/14 | | | | |
| Posledním vlastním pozemků byla poskytnuta možnost: seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem ploty | | | | |

| VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|----|-------------------------------|------------|----------------|----------------|----------------|--|----------------|----------------|--|
| Dosavadní stav | | | | Nový stav | | | | | | | | | | | |
| Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku | Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku | Typ stavby | Způsob využití | Způsob využití | Způsob využití | Porovnání se stavem evidence právních vztahů | | | |
| | ha | m ² | | | Způsob využití | ha | | | | | | m ² | Způsob využití | Způsob využití | Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí |
| 1159/4 | 11 | 96 | ostatní ostatní komunikace | 1159/4 | 11 | 86 | ostatní ostatní komunikace | | 2 | 1159/4 | | 849 | 11 | 86 | |
| | | | | 1159/22 | | 10 | ostatní ostatní komunikace | | 2 | 1159/4 | | 849 | | 10 | |
| | 11 | 96 | | | 11 | 96 | | | | | | | | | |

838/9

Q
841/2

835/8

Q
842/7

Q
841/5

Q
842/14

1159/11

493-1

842/9

Q
842/8

1159/18

1159/19

1159/20

1159/4

Q
841/1

842/3
1159/17

Q
829/2

Pozemek



pozemek



pozemek



pozemek