

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4941/39/2020

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky, Pozemek parc.č. 318/4 a parc.č.318/6
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: 849, podíl 1 / 1
Městská část Praha-Libuš, Libušská 35/200, 142 00 Praha 4, LV: 849, svěřená správa nemovitostí

OBJEDNATEL:	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	253 500 Kč
---------------------	-------------------

Stav ke dni: 12.8.2020
Za přítomnosti: zpracovatele
Počet stran: 13 stran

Datum místního šetření: 12.8.2020
Počet příloh: 7
Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 13.8.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je návrh obvyklé ceny nemovitosti - pozemku parc.č.318/4 a parc.č. 318/6, které byly odděleny z pozemku parc.č. 318 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností 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. 318, z něho oddělen pozemek parc.č. 318/4...28m², ostatní plocha
a pozemek parc.č. 318/6.....11m², 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. V docházkové vzdálenosti je plánovaný vstup do stanice metra trasy D.

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 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):	<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:

318 hl.m. Praha

Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 318/4 o výměře 28m², který byl oddělen z pozemku parc.č. 318 geometrickým plánem č. 1794-56/2019 ze dne 26.6.2019 a schválen katastrálním úřadem dne 1.7.2019.

Dále je předmětem ocenění pozemek parc.č. 318/6 o výměře 11m², který byl oddělen z pozemku parc.č. 318 geometrickým plánem č. 1839-961/2020 ze dne 29.6.2020 a schválen katastrálním úřadem dne 3.7.2020. Pozemky jsou rovinné a navazují na pozemky parc.č. 316/4 a 316/3 v ul. Jalodvorská a v ul. Libušská, Praha 4, katastrální území Libuš.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO	Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek parc.č. 318/4 a parc.č. 318/6

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků

Pozemky 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. 318, z hoto oddělen pozemek 318/4 a parc.č. 318/6 je ve výši 6500Kč/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	318/4	28	6 500,00	182 000,00
ostatní plocha	318/6	11	6 500,00	71 500,00
Celkem		39		253 500,00

Výsledná cena = 253 500,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

253 500 Kč

Silné stránky

Pozemek je rovinný, dobře dostupný.

Slabé stránky

Malá výměra pozemku.

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 a charakteru.

Obvyklá cena

253 500 Kč

slovy: Dvěšestpadesáttřítisícipětset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

V Praze 13.8.2020

Ing. Jaroslava Hromádková
Kolektivní 1030/19
142 00 Praha 4
telefon: XXXXXXXXXX
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. 4941/39/2020 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

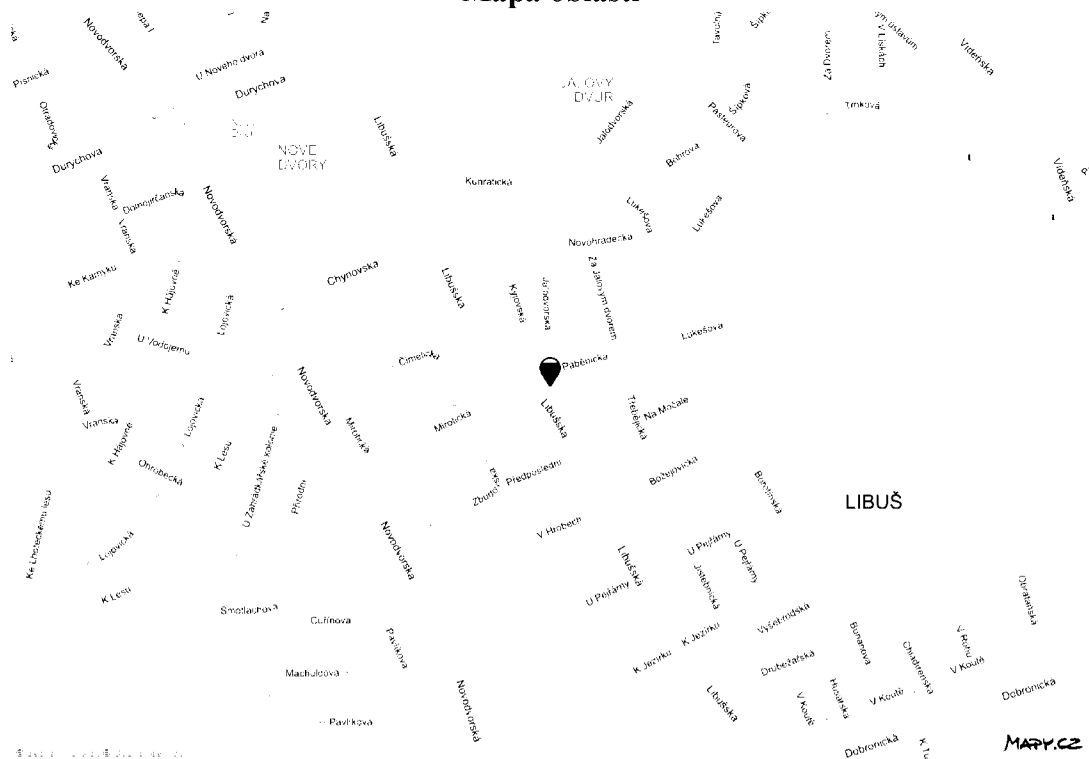
Přílohy	počet stran A4 příloze
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Geometrický plán	4
Fotodokumentace	1

Kopie katastrální mapy ze dne 12.8.2020

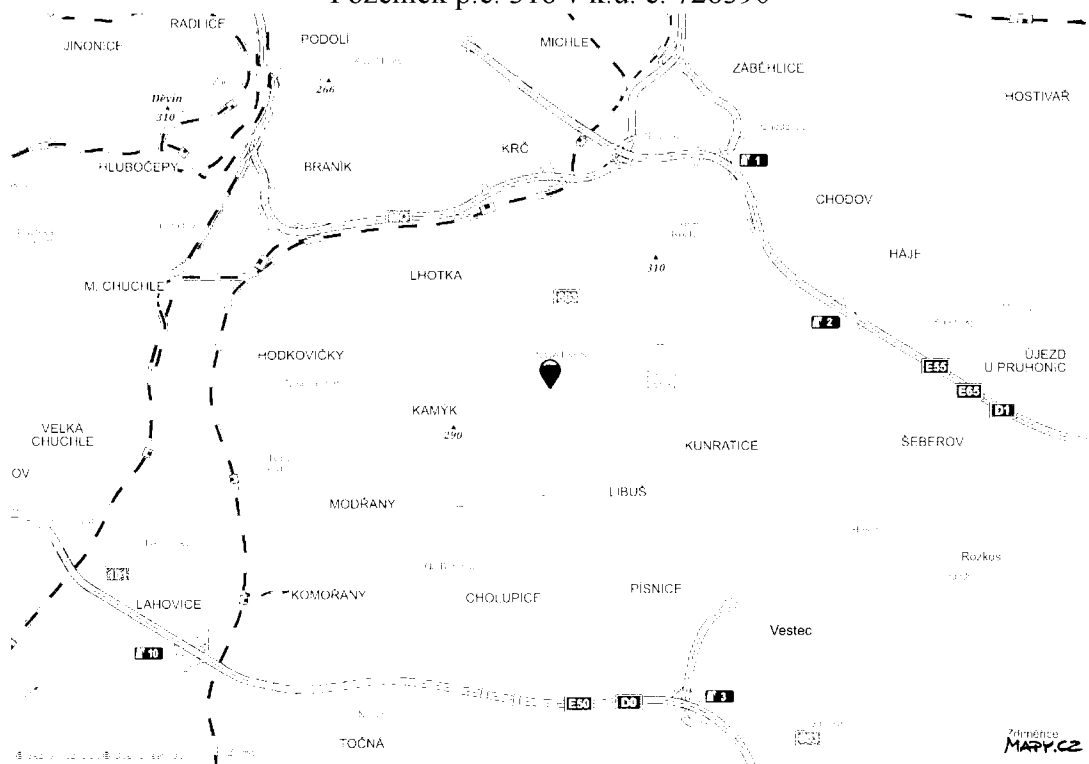


Pozemek p.č. 318 v k.ú. č. 728390

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 318 v k.ú. č. 728390



Pozemek p.č. 318 v k.ú. č. 728390

geometrický plán

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ											
Dosařední stav				Nový stav							
Označení pozemku parc.číslem	Výměra parcely ha m²	Druh pozemku	Způsob využití	Označení pozemku parc.číslem	Výměra parcely ha m²	Druh pozemku	Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence	Právní vztahy
316/3	1 49	zast.pl.		316/3	1 50	zast.pl.	č.p.180 rod.dům	2		316/3	1402
318	7 85	ostat.pl. ostat. komunikace		318/3	7 57	ostat.pl. ostat. komunikace		2		318	849
				318/4	28	ostat.pl. ostat. komunikace		2		318	849
1131	1 34 42	ostat.pl. silnice		1131/1	1 34 33	ostat.pl. silnice		0		1131	461
				1131/2	9	ostat.pl. silnice		2		1131	461
111	43 76			111	43 77						

*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselné určených výměr podle příl.146 písm.a) katastrální vyhlášky.

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN				Souřadnice pro zápis do KN			
Číslo bodu	Y	X	Kód kvality	Číslo bodu	Y	X	Kód kvality
891-12	741384.66	1051421.03	3	roh zdi	1	741377.70	1051420.67
891-19	741389.33	1051421.92	3	kol.	2	741376.27	1051420.21
1356-647	741379.37	1051442.04	6	kol.	3	741376.54	1051426.85
1363-89	741388.95	1051423.77	3	roh zdi	4	741377.39	1051435.59
1363-91	741387.48	1051430.98	3	roh zdi	5	741378.51	1051440.66
1363-365	741377.74	1051421.23	3	kol.	6	741380.28	1051440.88
1363-371	741389.03	1051423.38	3	roh zdi	7	741381.44	1051441.02
1369-242	741381.16	1051439.75	3	kol.	8	741382.87	1051439.27
1369-246	741380.42	1051421.45	3	roh zdi	9	741387.00	1051432.49
1369-247	741377.12	1051412.04	3	sl.plochu	10	741378.71	1051429.05
					12	741386.45	1051422.75
					13	741386.77	1051421.43

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení obvodu budovy rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil/ověřené oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: <i>Ing. Iva Bolehovská</i>	Stejnopis ověřil/ověřené oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: <i>Ing. Iva Bolehovská</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>2191/2003</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>2191/2003</i>
	Dne: <i>26.6.2019</i> Číslo: <i>274/2019</i>	Dne: <i>6.7.2019</i> Číslo: <i>314/2019</i>
	Načetnost a přesnost odpovídá právní předpisu.	
Vyhotovitel: <i>Gekos, spol.s r.o.</i> <i>Na Topolce 1178/16</i> <i>140 00 Praha 4-Podolí</i>	Katastrální úřad souhlasí očištváním parcel.	
Číslo plánu: <i>1794-56/2019</i>	KU pro hlavní město Prahu KP Praha Petra Kopecká PGP-3107/2019-101 2019.07.01 09:53:55 CEST	
Okres: _____ Obec: <i>Praha</i> Katastrální území: <i>Libuš</i> Mapový list: <i>Praha 6-5/32</i>	Úvěření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Dosařední vztahů pozemků bylo poskytnuto možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předmětnými označením.		

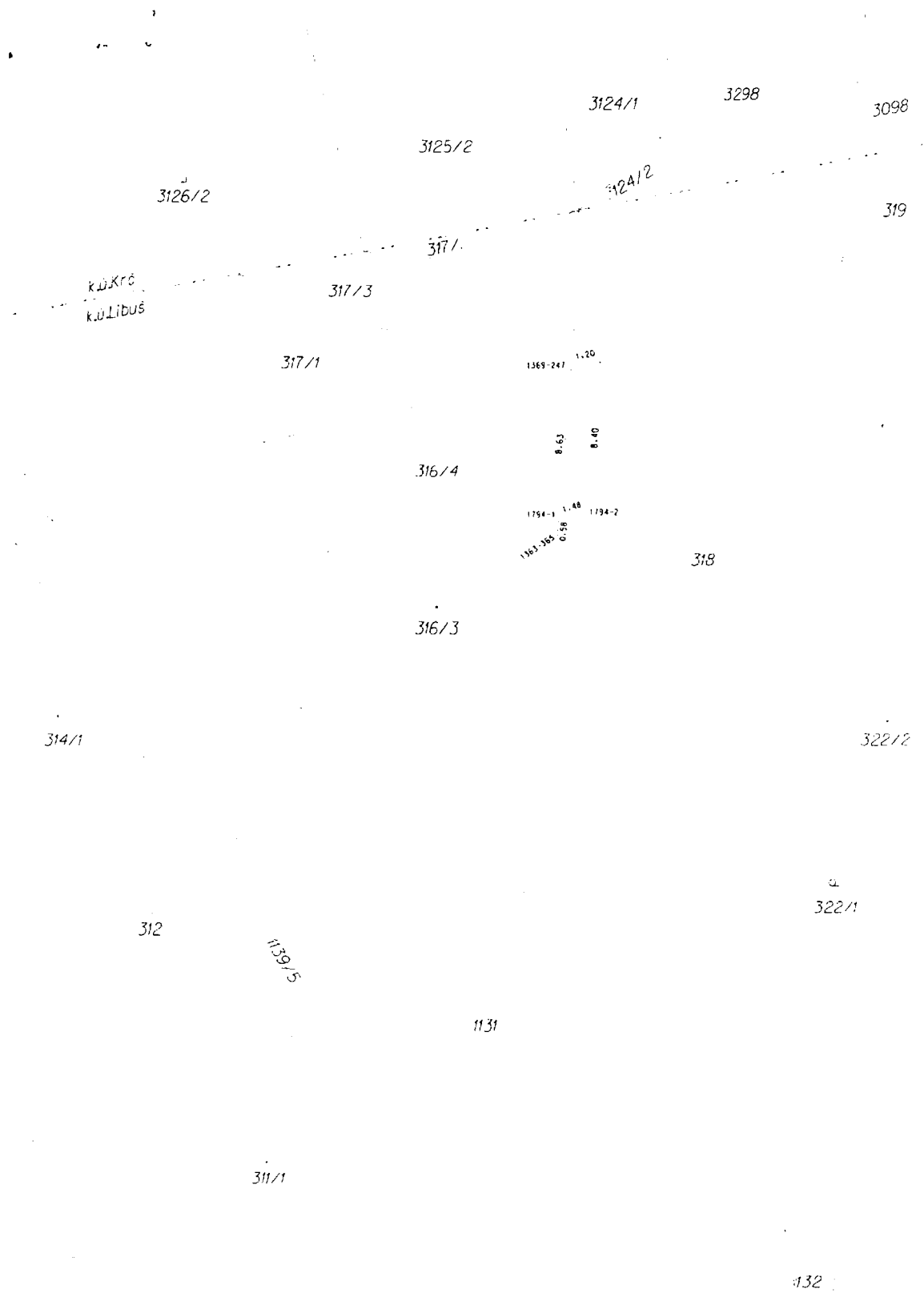
geometrický plán

[illegible]

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Table 1. The number of cases of <i>Salmonella</i> infection				
Year	Salmonella	Salmonella	Salmonella	Salmonella
	Salmonella	Salmonella	Salmonella	Salmonella
1990-1991	1,172	1,172	1,172	1,172
1992-1993	1,172	1,172	1,172	1,172
1994-1995	1,172	1,172	1,172	1,172
1996-1997	1,172	1,172	1,172	1,172
1998-1999	1,172	1,172	1,172	1,172
2000-2001	1,172	1,172	1,172	1,172

<h1>GEOMETRICKÝ PLÁN pro</h1>	<p>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</p>	<p>Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</p>
<p>rozdělení pozemku</p>	<p>Jméno, příjmení: Ing. Iva Bolehovská</p>	<p>Jméno, příjmení: Ing. Iva Bolehovská</p>
	<p>Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 2191/2003</p>	<p>Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 2191/2003</p>
	<p>Dne: 29.6.2020 číslo: 257/2020</p>	<p>Dne: 3.7.2020 číslo: 276/2020</p>
	<p>Nadřazenost a přesnost odpovídá právním předpisům.</p>	<p>Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.</p>
<p>Vyhotovitel: Gekos, spol. s r.o. Na Topolce 1178/16 140 00 Praha 4-Podolí</p>	<p>Katastrální úřad souhlasí s oddělováním parcel</p>	<p>Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.</p>
<p>Číslo plánu: 1839-161/2020</p>		
<p>Okres: Praha</p>	<p>KU pro hlavní město Prahu KP Praha Jitka Němcová PGP-2918/2020-101 2020.07.02 15.31:46 CEST</p>	
<p>Kat.území: Libuš</p>		
<p>Mapový list: Praha 6-5/32</p>		
<p>Dokladem vlistinné podoby bylo poskytnuto možností seznámit se v listinné podobě s pořizováním nových plánů, které byly označeny předepisovanou značkou</p>		



fotodokumentace



pozemek



pozemek



pohled na pozemek



pohled na pozemek