

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4918/16/2020

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek parc.č. 4/3
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Písnice
Adresa:	Písnice, 142 00 Praha 4

VLASTNICKÉ ÚDAJE:
Hlavní Město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1
Městská část Praha-Libuš, Libušská 35/200, 142 00 Praha 4, 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:	Kř. L. Libuš 4 142 00 Praha 4
IČ:	telefon: e-mail: odhady@volny.cz

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



OBVYKLÁ CENA	953 520 Kč
---------------------	-------------------

Stav ke dni: 7.4.2020
Za přítomnosti: zpracovatele
Počet stran: 12 stran

Datum místního šetření: 7.4.2020
Počet příloh: 6
Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 9.4.2020

Ing. Jaroslava Hromádková

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je návrh obvyklé ceny nemovitosti - pozemku parc.č.4/3, který byl oddělen z pozemku parc.č. 4/1 v katastrálním území Písnice, 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 přikládaná 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.530

katastrální území: Písnice

pozemek parc.č. 4/3, oddělen z pozemku parc.č. 4/1.....174m², ostatní plocha

Místopis

Jedná se o městskou část Praha 4 - Písnice, katastrální území Písnice. 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:

13/1 hl.m. Praha

Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 4/3 o výměře 174m², který byl oddělen z pozemku parc.č. 4/1 geometrickým plánem č. 1337-05439/2015 ze dne 22.9.2015 a schválen katastrálním úřadem dne 30.9.2015. Pozemek je mírně svažité a navazuje na zastavěný pozemek parc.č. 1/1. Pozemek parc.č. 4/3 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. 4/3

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. 4/3 je ve výši 5 480 Kč/m². Ceny v cenové mapě jsou každoročně aktualizované a odrážejí výši ceny obchodovaných nemovitostí v nedávné minulosti.

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	4/3	174	5 480,00	953 520,00
Celkem		174		953 520,00

Výsledná cena = **953 520,- Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

953 520 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

953 520 Kč

slovy: Devětsetpadesáttřítisícpětsetdvacet Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

V Praze 9.4.2020

Ing. Jaroslava Hromádková

[redacted]

142 00 Praha 4

telefon: [redacted]

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. 4918/16/2020 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Geometrický plán	2
Fotodokumentace	1

The map displays a complex arrangement of building footprints and land parcels. Key features include:

- Streets and Roads:** A central road labeled 'Plzeňský potok' runs diagonally. Other streets are labeled with numbers like 13/1, 13/4, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 13/6, 13/7, 13/8, 13/9, 13/10, 13/11, 13/12, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16, 13/17, 13/18, 13/19, 13/20, 13/21, 13/22, 13/23, 13/24, 13/25, 13/26, 13/27, 13/28, 13/29, 13/30, 13/31, 13/32, 13/33, 13/34, 13/35, 13/36, 13/37, 13/38, 13/39, 13/40, 13/41, 13/42, 13/43, 13/44, 13/45, 13/46, 13/47, 13/48, 13/49, 13/50, 13/51, 13/52, 13/53, 13/54, 13/55, 13/56, 13/57, 13/58, 13/59, 13/60, 13/61, 13/62, 13/63, 13/64, 13/65, 13/66, 13/67, 13/68, 13/69, 13/70, 13/71, 13/72, 13/73, 13/74, 13/75, 13/76, 13/77, 13/78, 13/79, 13/80, 13/81, 13/82, 13/83, 13/84, 13/85, 13/86, 13/87, 13/88, 13/89, 13/90, 13/91, 13/92, 13/93, 13/94, 13/95, 13/96, 13/97, 13/98, 13/99, 13/100.
- Building Footprints:** Numerous rectangular shapes represent buildings, some with internal divisions. They are scattered throughout the map, often adjacent to the roads.
- Lot Numbers:** Many parcels are labeled with numbers, such as 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600.
- Scale and Orientation:** A scale bar at the bottom left indicates a distance of 1:1,000. A north arrow is located in the bottom right corner.

- 7 -

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 4/1 v k.ú. č. 720984



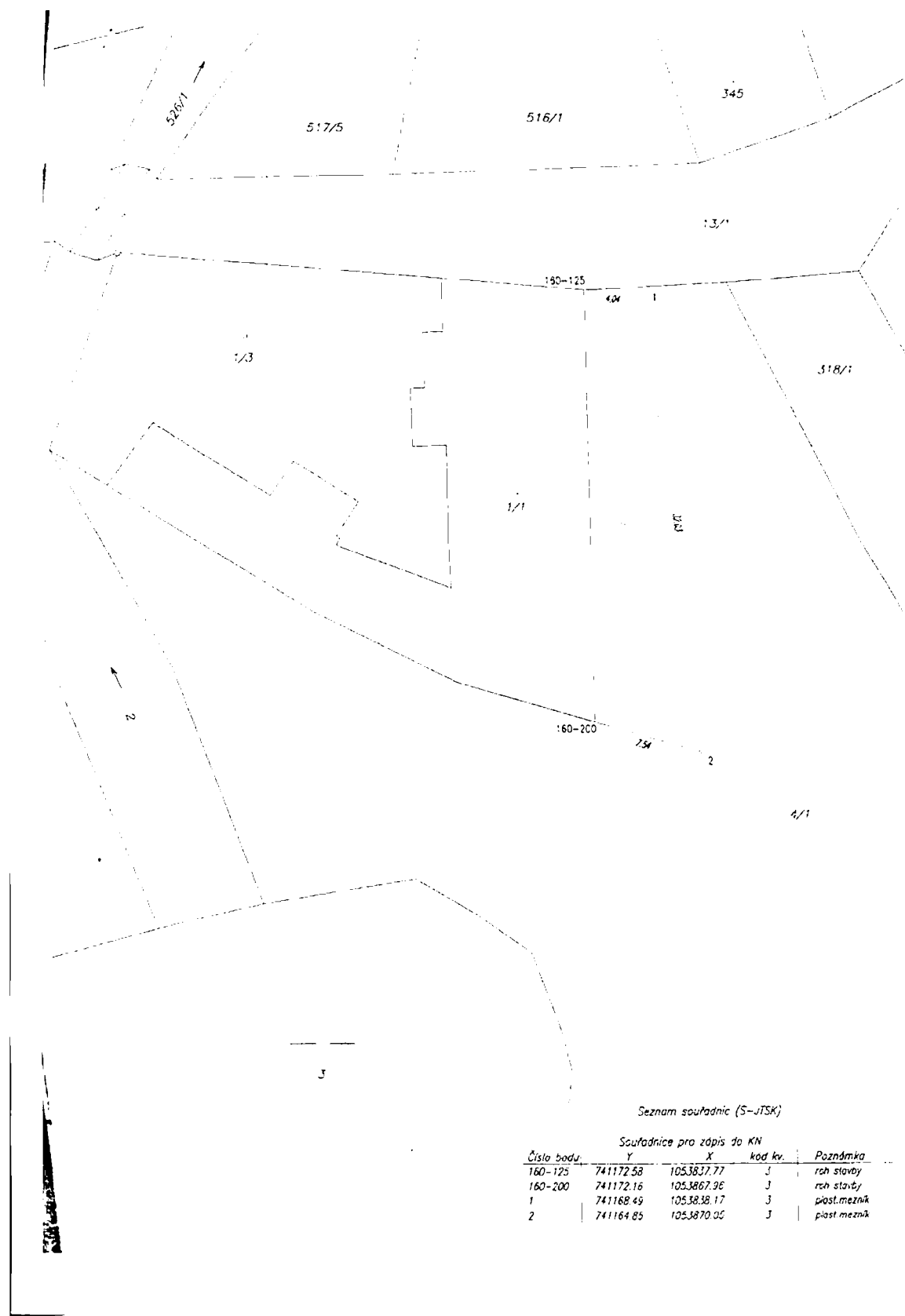
Pozemek p.č. 4/1 v k.ú. č. 720984

[illegible]

- 9 -

1

*1) Rozdíl -1 m2 vzniklý zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky)



Pozemek

