



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 014071/2023

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně pozemku p.č. 2209/17 v katastrálním území Krč, obec Praha

Znalec: Ing. Luděk Novák
U Michelského mlýna 1571/29
140 00 Praha 4 - Michle

Zadavatel: Obvodní bytový podnik v Praze 4, státní podnik v likvidaci, RČ/IČO: 00063541
Hvězdova 1594/19
140 00 Praha 4

TRŽNÍ HODNOTA

13 580 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.04.2023

Vyhotoveno: V Praze 26.04.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o ceně nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 10 pro katastrální území Podolí, obec Praha - pozemku p.č. 2209/17.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění tržní hodnoty nemovité věci

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.04.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí KÚ pro Hlavní město Prahu, KP Praha (LV č. 10)
- informace z KN
- informace objednavatele
- cenová mapa Octopus Pro

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

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 známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku. Při nedostatku relevantních vzorků se použijí nabídkové ceny s příslušenou korekcí.

Pro vyhodnocení tržní hodnoty nemovitosti je použita metoda porovnávací. Použita byla cenová mapa Octopus Pro s vyhodnocením prodejních cen za posledních 24 měsíců.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Krč

Adresa nemovité věci: Před nádražím, 140 00 Praha

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, , LV: 10, podíl 1 / 1

státní podnik v likvidaci, Obvodní bytový podnik v Praze 4 Hvězdova 1594/19, 140 00 Praha 4, LV: 10, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je zpracováno dle současného stavu a užití pozemků ostatní plocha.

Situace

- Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
- Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
- Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
- 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 - bytové domy zděné
- Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Hlavní město Praha, Městská část Praha 4 - Krč (ulice Před nádražím).

Obytná zóna města - širší centrum, lokalita rodinných, bytových domů a zeleně. Obchody a služby jsou v přiměřeně dobré docházkové a dobré dojezdové vzdálenosti. MHD bus v návaznosti na metro trasy C je ve velmi dobré docházkové vzdálenosti (180 m). Základní obchody, služby, kultura, školy, školky, sportovní vyžití a parky jsou dostupné v lokalitě. Kompletní občanská vybavenost.

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 2209/17, ostatní plocha, jiná plocha upravený a užívaný jako komunikace.

Tržní hodnota je vyhodnocena dle cenové mapy Octopus pro typ ostatní plocha a zahrada.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
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
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků


Pozemek p.č. 2209/17

Porovnávací metoda

Pro porovnání byla použita cenová mapa Octopus Pro.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek, p.č.: 1913/5			
Lokalita:	Praha 4			
Popis:	Dle cenové mapy Octopus Pro je vyhodnocena pozemku na 348 Kč/m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodejní ceny			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
13 572	39	348,00	1,00	348,00



Minimální jednotková porovnávací cena	348,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	348,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	348,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

K vyhodnocení porovnávací metody byla použita cenová mapa v lokalitě Prahy 4 z kupních cen za období 24 měsíců.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2209/17	39	348,00	1 / 1	13 572
Celková výměra pozemků		39	Hodnota pozemků celkem		13 572

4.2. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	13 572 Kč
-----------------	-----------

Silné stránky

Pozemek je součástí bytové zástavby a zeleně, v současném stavu je užíván jako komunikace.

Slabé stránky

Malá výměra oceňovaného pozemku. Obtížná obchodovatelnost.

Tržní hodnota 13 580 Kč slovy: Třinácttisícpětsetosmdesát Kč
--

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění pozemku je provedeno dle cenové mapy prodejních cen pozemků typu ostatní plocha.

5. ZÁVĚR

TRŽNÍ HODNOTA	13 580 Kč slovy: Třinácttisícpětsetosmdesát Kč
----------------------	--

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10	2
Kopie katastrální mapy	1
Kopie katastrální mapy (ortofotomapa)	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 11.4.2023	1
Cenová mapa pozemků (report)	7

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. Fa 2023005.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí a pro obor stavebnictví, odvětví pozemní stavby - stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 014071/2023.

V Praze 26.04.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Luděk Novák
U Michelského mlýna 1571/29
140 00 Praha 4 - Michle

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 014071/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10	2
Kopie katastrální mapy	1
Kopie katastrální mapy (ortofotomapa)	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 11.4.2023	1
Cenová mapa pozemků (report)	7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2023 09:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727598 Krč

List vlastnictví: 10

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	

Právo hospodaření s majetkem státu

Obvodní bytový podnik v Praze 4, státní podnik v likvidaci, Hvězdova 1594/19, Nusle, 14000 Praha 4 00063541

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2209/17	39	ostatní plocha	jiná plocha	
2216/2	611	ostatní plocha	zeleně	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Protokol o předání a převzetí majetku státu (zák.č.290/2002 Sb.) 36.987/59-241
POLVZ: 374/1987.

Z-130143/2008-101

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

Obvodní bytový podnik v Praze 4, státní podnik v likvidaci,
Hvězdova 1594/19, Nusle, 14000 Praha 4

00063541

o Hospodářská smlouva o převodu práva hospodaření - Administrativní dohoda ze dne 7.1.1959,
založena v Pol.VZ. 374/87.

Z-90416/2010-101

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

Obvodní bytový podnik v Praze 4, státní podnik v likvidaci,
Hvězdova 1594/19, Nusle, 14000 Praha 4

00063541

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2023 09:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 727598 Krč List vlastnictví: 10
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

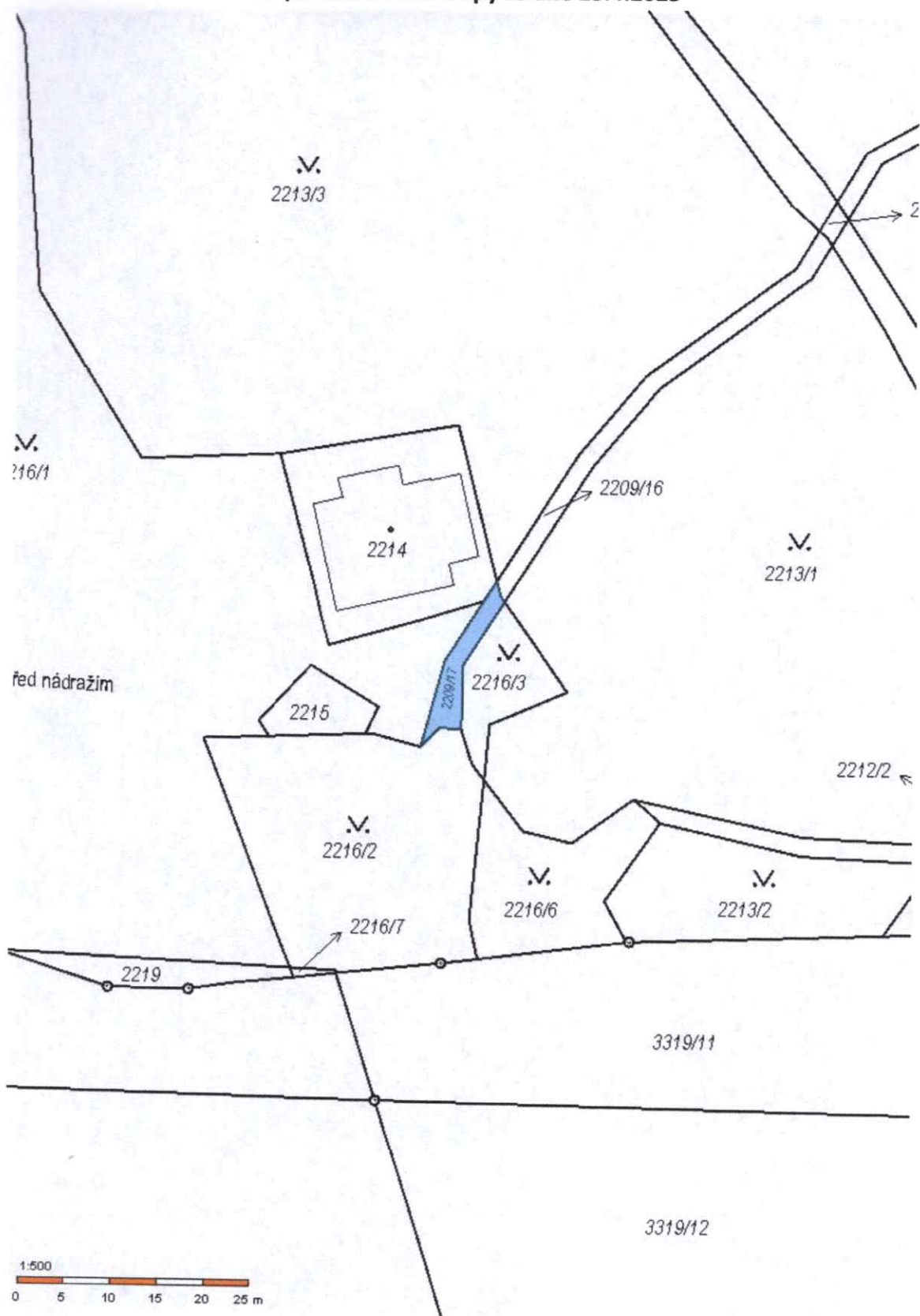
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil: Vyhotoveno: 03.04.2023 09:56:47
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem
Podpis, razítko: Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2

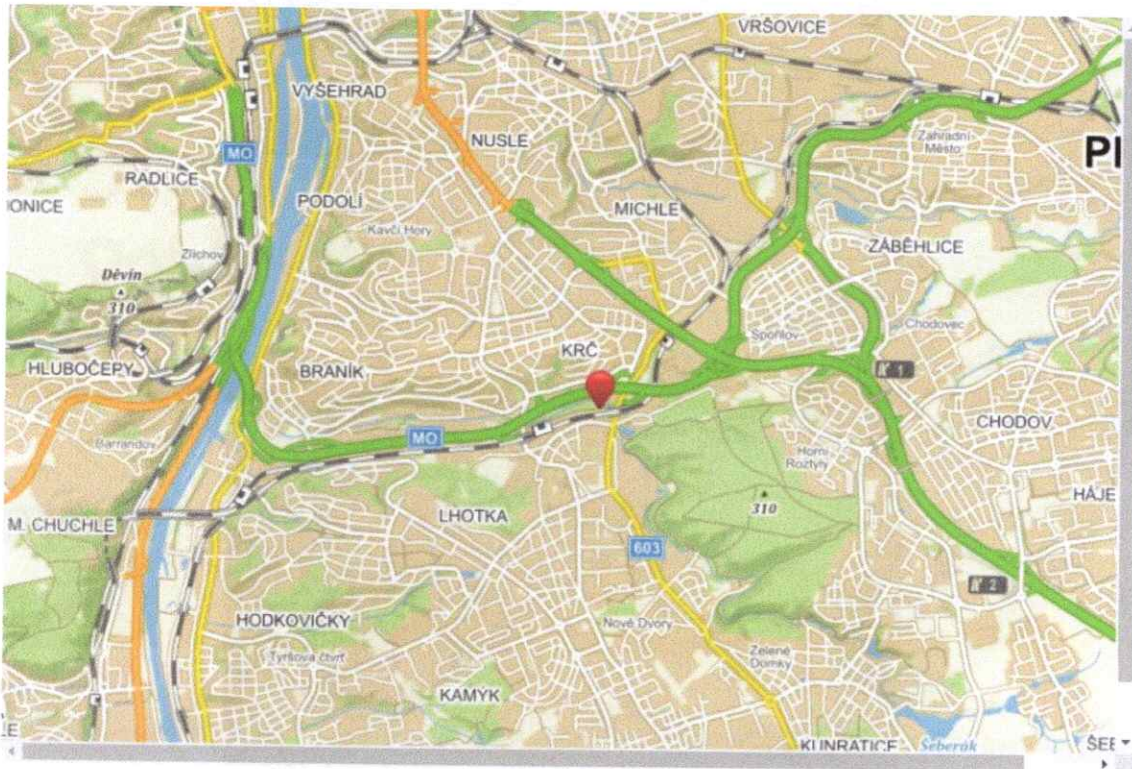
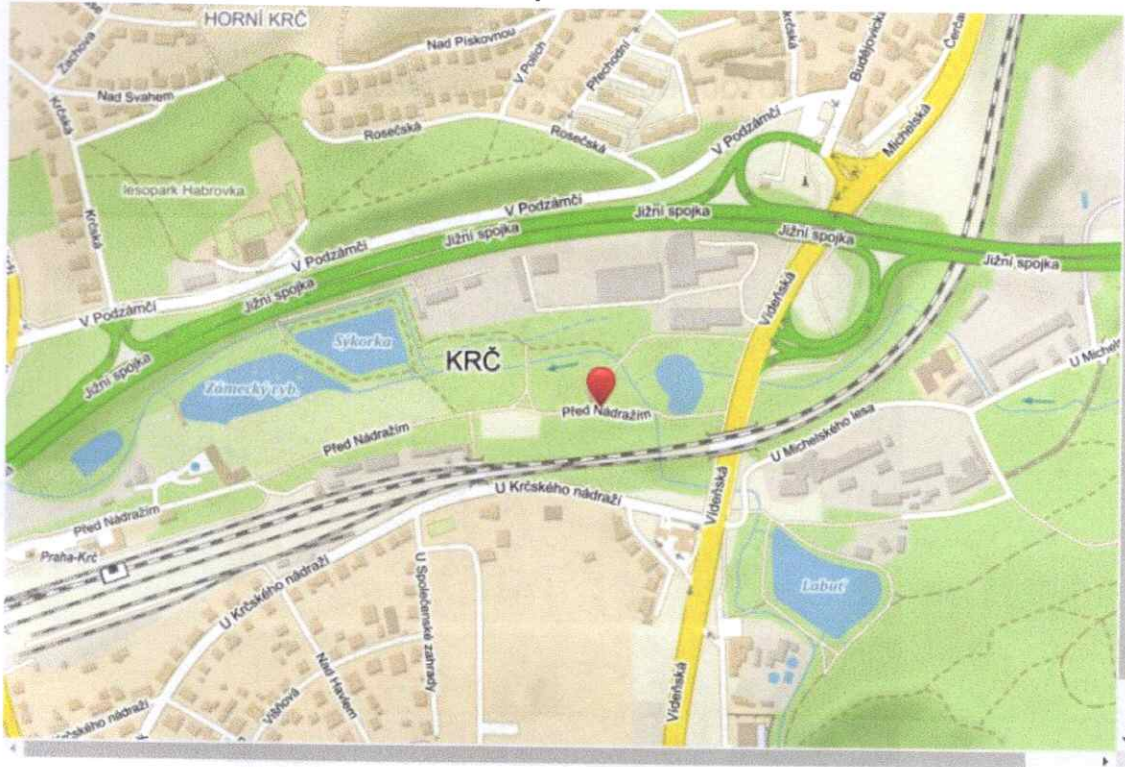
Kopie katastrální mapy ze dne 25.4.2023



Pozemek p.č. 2209/17 v k.ú. č. 727598



Mapa oblasti



FOTODOKUMENTACE (stav 04/2023)

