



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 014083/2023

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně pozemku p.č. 2216/2 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**

**243 000 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. 2216/2.

## 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 12 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. 2216/2, ostatní plocha, zeleň upravený a užívaný jako zeleň v zástavbě. Na pozemku jsou převážně náletové dřeviny.

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:** Praha 4, p.č.: 1913/5  
**Lokalita:** Praha 4  
**Popis:** Dle cenové mapy Octopus Pro je vyhodnocena pozemku na 398 Kč/m<sup>2</sup>.

#### 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 [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
243 178	611	398,00	1,00	398,00

Minimální jednotková porovnávací cena	398,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	398,00 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	398,00 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

K vyhodnocení porovnávací metody byla použita cenová mapa v lokalitě Prahy 4 z kupních cen za období 12 měsíců.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha - zeleň	2216/2	611	398,00	1 / 1	243 178
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>611</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>243 178</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	243 178 Kč
-----------------	------------

### Silné stránky

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

### Slabé stránky

Na pozemku jsou převážně náletové dřeviny. Obtížná obchodovatelnost.

<b>Tržní hodnota</b> <b>243 000 Kč</b> slovy: Dvěstěčtyřicettřítisíc Kč Kč
----------------------------------------------------------------------------------

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

## 5. ZÁVĚR

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>13 580 Kč</b> 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 014083/2023.

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: 014083/2023

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	zeleň	

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 Nabývací 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.

Pro: Česká republika, Z-130143/2008-101  
 Obvodní bytový podnik v Praze 4, státní podnik v likvidaci, RČ/IČO: 00000001-001  
 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.

Pro: Česká republika, Z-90416/2010-101  
 Obvodní bytový podnik v Praze 4, státní podnik v likvidaci, RČ/IČO: 00000001-001  
 Hvězdova 1594/19, Nusle, 14000 Praha 4 00063541

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

**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/>.

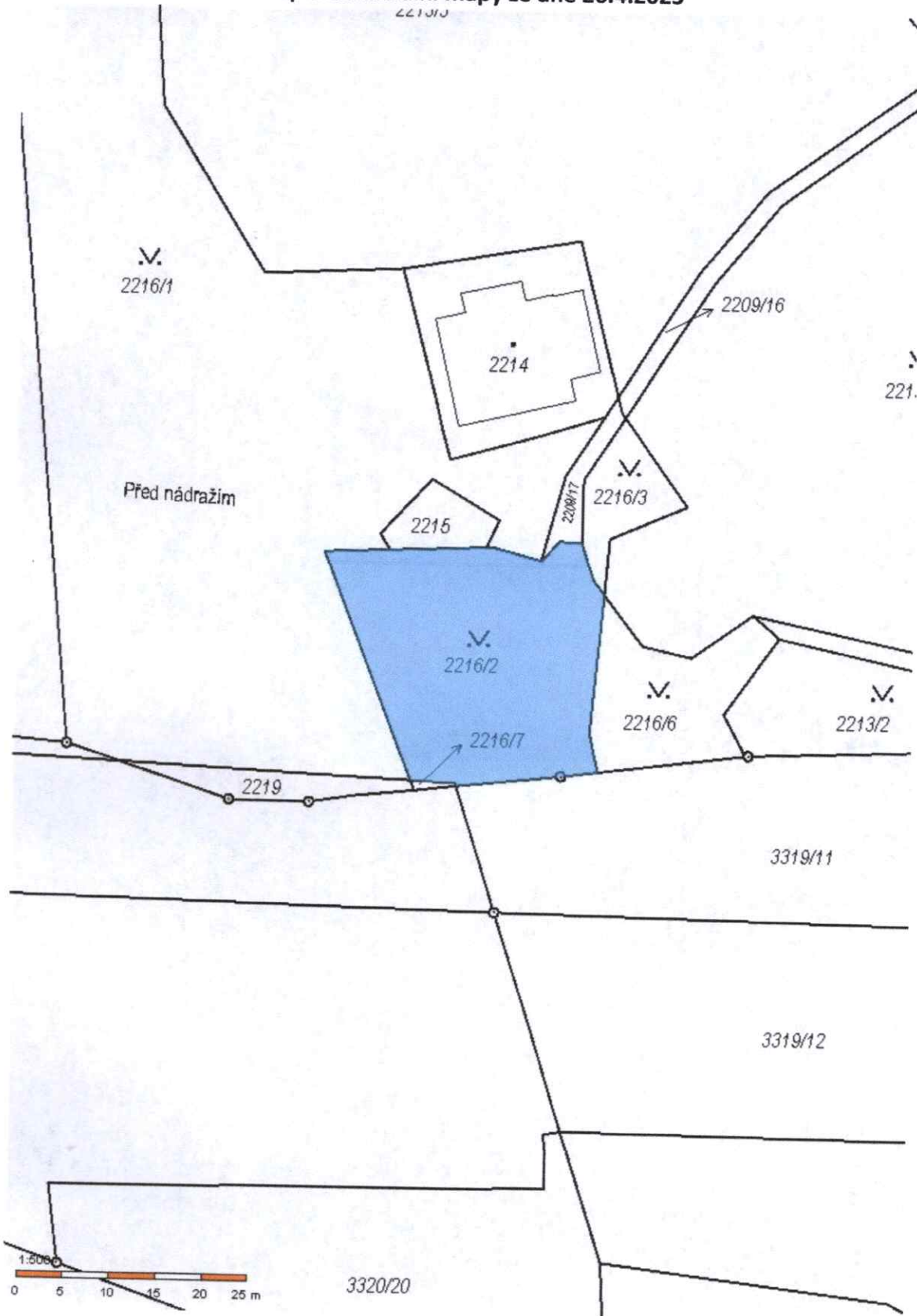
---

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 26.4.2023

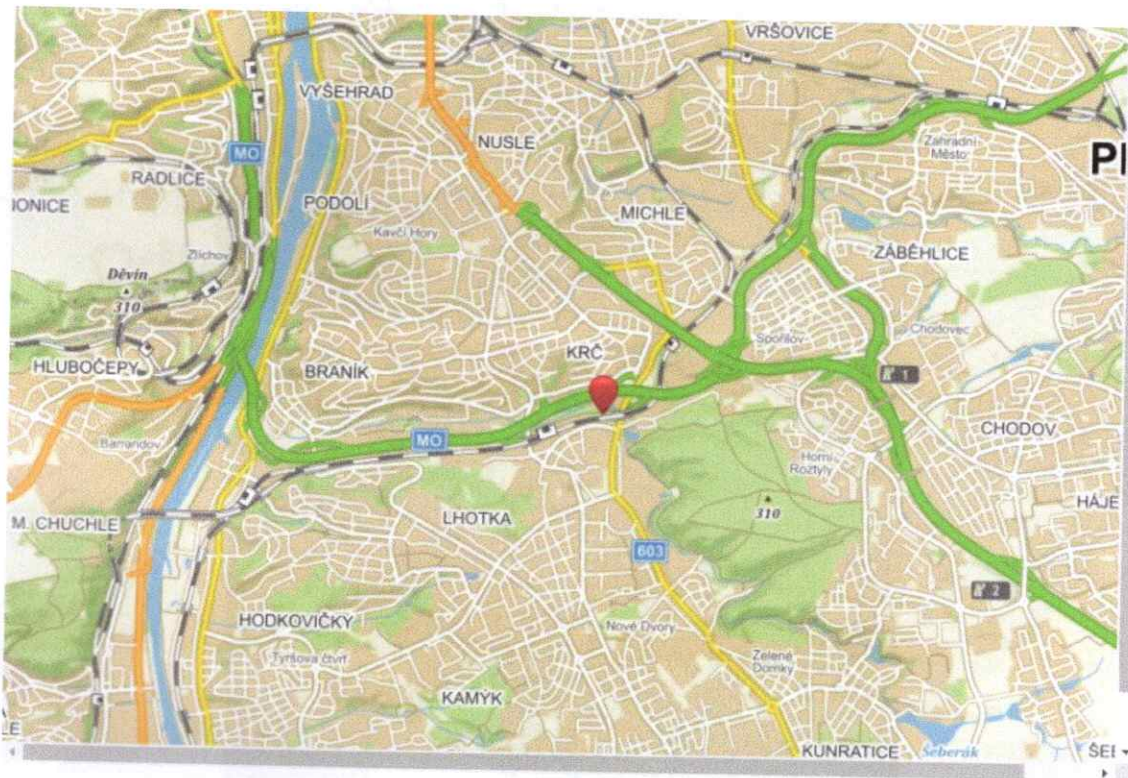
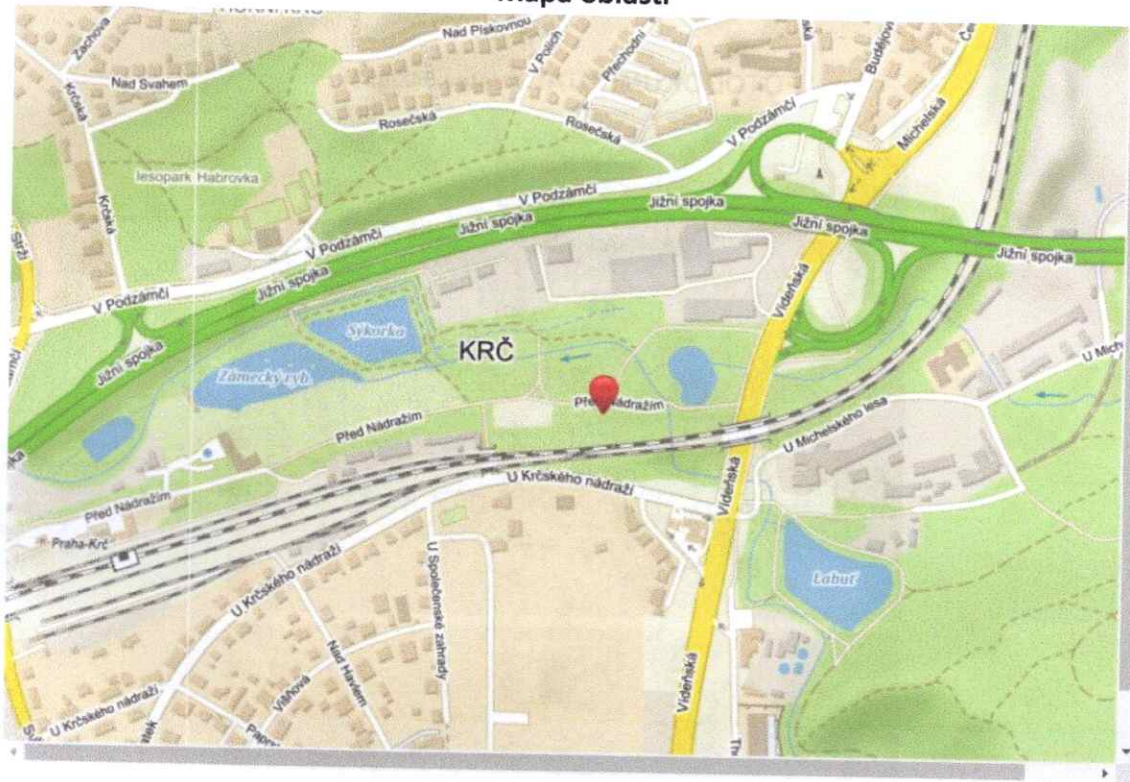
221310



Pozemek p.č. 2216/2 v k.ú. č. 727598



### Mapa oblasti



FOTODOKUMENTACE (stav 04/2023)

