



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 014068/2023

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně pozemku p.č. 1913/5 v katastrálním území Podolí, 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 | 481 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. 1913/5.

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. Podolí

Adresa nemovité věci: Ke hlásce, 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, ostatní komunikace.

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 - Podolí (ulice Ke hlásce).

Obytná zóna města - širší centrum, lokalita rodinných a bytových domů. Obchody a služby jsou v přiměřeně dobré docházkové a dobré dojezdové vzdálenosti. MHD bus v návaznosti na metro trasy C je v přiměřeně dobré docházkové vzdálenosti (930 m). Základní obchody, služby, kultura, školy, školky, sportovní vyžití a parky jsou v lokalitě. Kompletní občanská vybavenost. Možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1913/5, ostatní plocha, ostatní komunikace upravený a užívaný jako komunikace (část chodníku).

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

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. 1913/5

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 241 Kč/m².

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 ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 482 | 2 | 241,00 | 1,00 | 241,00 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 241,00 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 241,00 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 241,00 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 12 měsíců.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|--|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha - ostatní komunikace | 1913/5 | 2 | 241,00 | 1 / 1 | 482 |
| Celková výměra pozemků | | 2 | Hodnota pozemků celkem | | 482 |

4.2. Výsledky analýzy dat

| | |
|-----------------|--------|
| Hodnota pozemku | 482 Kč |
|-----------------|--------|

Silné stránky

Pozemek je součástí bytové zástavby, v současném stavu je užíván jako komunikace - část chodníku.

Slabé stránky

Velmi malá výměra oceňovaného pozemku. Obtížná obchodovatelnost.

| |
|--|
| Tržní hodnota 481 Kč slovy: Čtyřistaosmdesátjedna Kč |
|--|

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

5. ZÁVĚR

| | |
|---|---------------|
| TRŽNÍ HODNOTA slovy: Čtyřistaosmdesátjedna Kč | 481 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 014068/2023.

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: 014068/2023

| | 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: 728152 Podolí 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 |
| 1913/5 | | 2 ostatní plocha | ostatní komunikace | |

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

Typ vztahu

- o **Změna výměr obnovou operátu**
Povinnost k
Parcela: 1913/5

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o **Pozemková kniha knihovní vložka č.111 (POLVZ 601/68).**

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

Z-32128/2003-101
RČ/ICO: 00000001-001
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: 728152 Podolí 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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

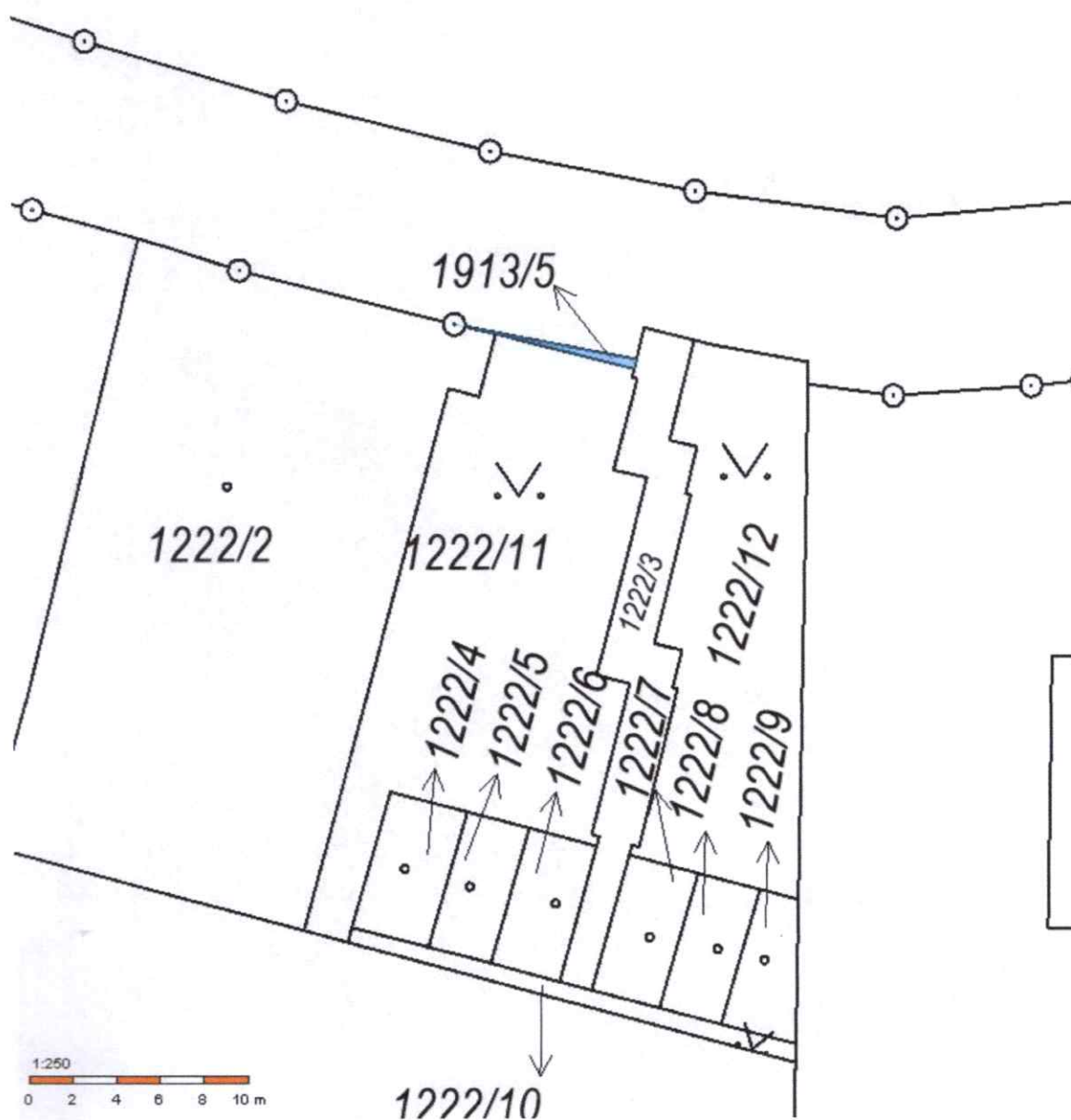
Vyhotoveno: 03.04.2023 09:54:45

Podpis, razítko:

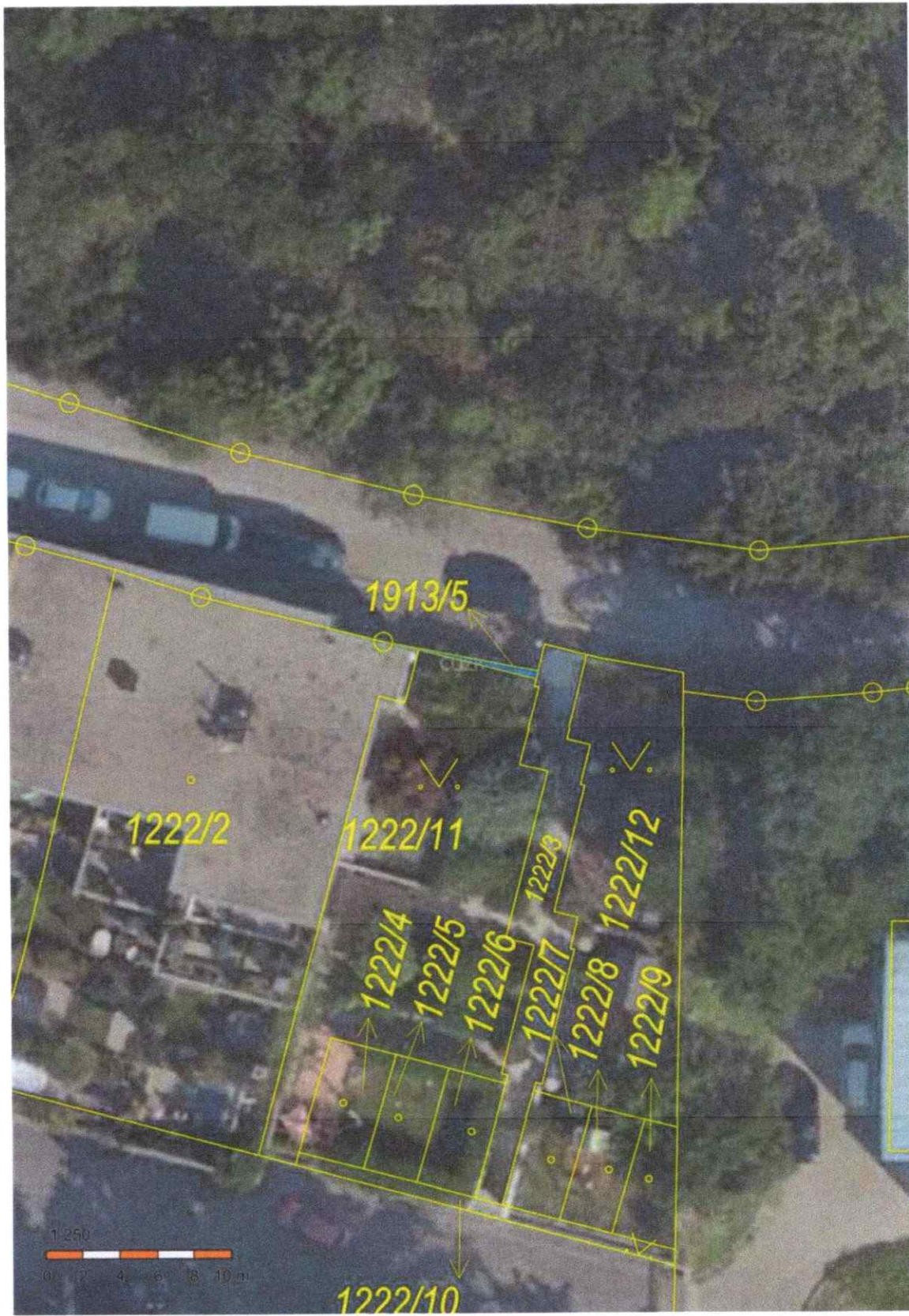
Řízení PÚ:

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/>.

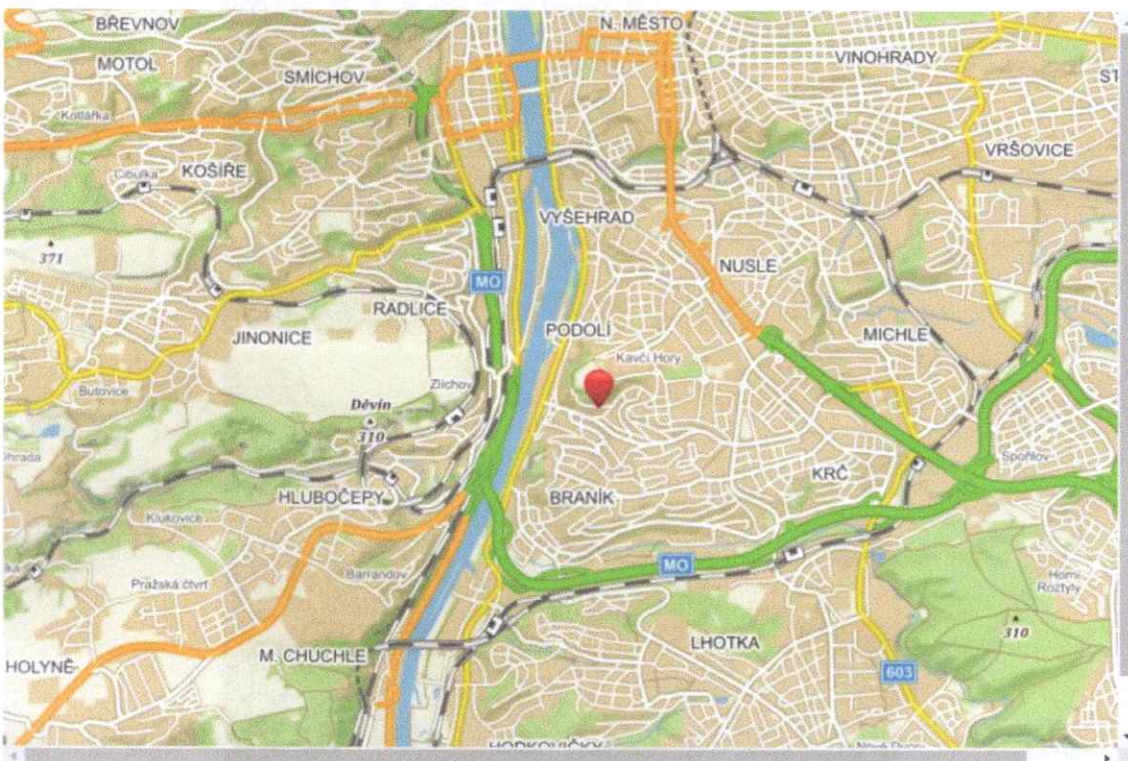
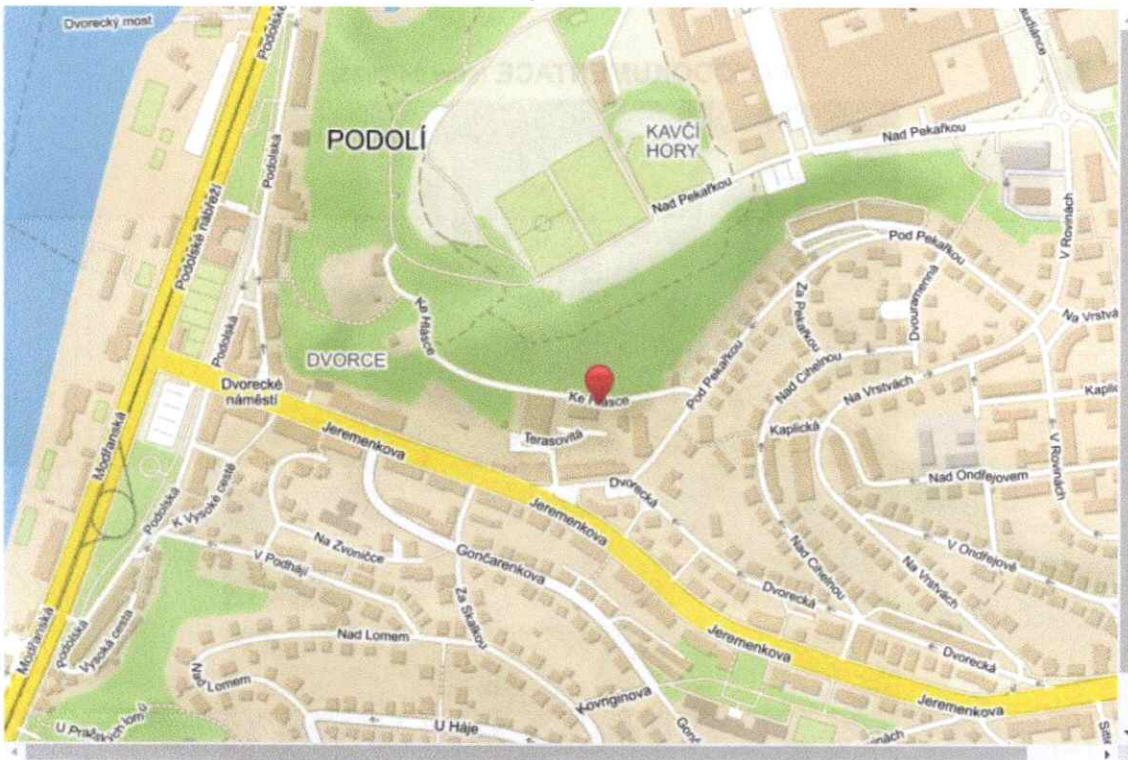
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana .



Pozemek p.č. 1913/5 v k.ú. č. 728152



Mapa oblasti



FOTODOKUMENTACE (stav 04/2023)

