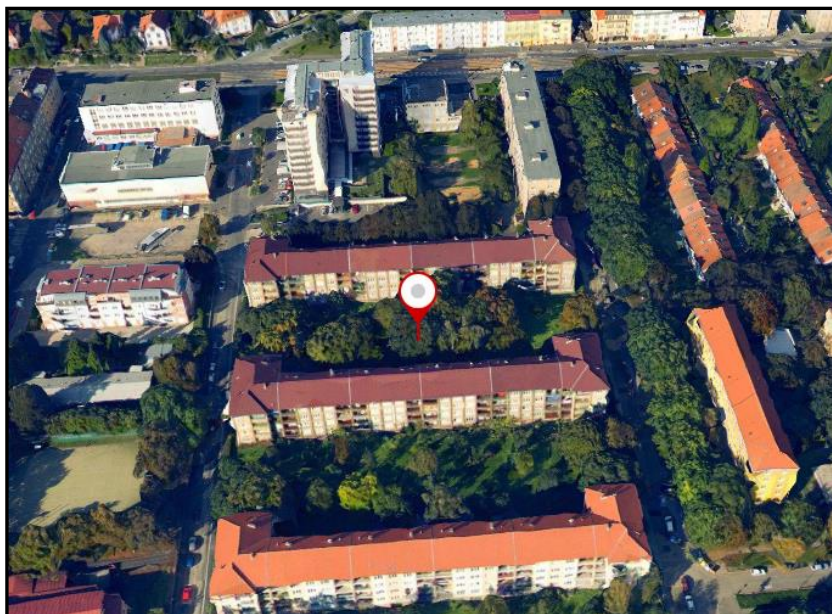


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 029254/2023 (u znalce č. 966-40/2023)

Odhad obvyklé ceny a stanovení ceny dle cenového předpisu pozemků parc.č. 2798/404 a 2798/405 v k.ú. Strašnice, obec Praha, mezi ulicemi Bečvářova a Dětská, okres Hlavní město Praha, ke dni 6.6.2023.



Objednatel posudku: Česká pošta, s.p.
Politických vězňů 909/4
225 99 Praha 1

Účel posudku: podklad pro prodej

Posudek vypracoval: Miloš Votoček
Brandlova 1560, 149 00 Praha 11
Tel.: 603 466 811, E-mail: m.votocek@volny.cz

ve spolupráci se společností:

KOPPREA Consulting, s.r.o., zpracovatel Ing. Vladimír Bajer
U svobodárny 1110/12, 190 00 Praha 9
Tel. 284 819 667, E-mail: kopprea@kopprea.cz

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Počet stran: 23, včetně 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Praze, dne 9. června 2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě písemné objednávky č. 4710112253 ze dne 2.6.2023 vypracovat znalecký posudek - odhad obvyklé ceny a stanovení ceny dle cenového předpisu pozemků parc.č. 2798/404 a 2798/405 v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

podklad pro prodej

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Žádné skutečnosti sdělené zadavatelem, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, nebyly znalci sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.6.2023 bez zástupců objednatele (volně přístupný pozemek).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Objednávka České pošty, s.p., č. 4710112253 ze dne 2.6.2023.
- Výpis z katastru nemovitostí (dále KN) pro list vlastnictví (dále LV) č. 1962 v k.ú. Strašnice, obec Praha, ze dne 15.5.2023, vyhotovený dálkovým přístupem.
- Snímek z katastrální mapy v měřítku 1:500, získaný prostřednictvím nahlížení do Katastru nemovitostí na Internetu.
- Územní plán hlavního města Prahy.
- Cenová mapa pozemků Prahy platná pro rok 2023.
- Letecké snímky.
- Údaje o vedení inženýrských sítí poskytnuté objednatelem.
- Informace z internetu a realitních serverů, včetně informací od realitních kanceláří, o nabídkových cenách srovnatelných nemovitostí.
- Informace z archivu společnosti KOPPREA Consulting s.r.o. o prodeji srovnatelných nemovitostí.
- Informace zjištěné při místním šetření.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření.

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření a další byla předána

objednatelem, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze na jedné straně koupit kupujícími a na druhé straně prodat prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena zjištěná podle cenového předpisu (administrativní)- v současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a podle aktuálně platné vyhlášky Ministerstva financí, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Cena pořizovací (též „cena historická“) je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.

Cena reprodukční (též „reprodukční pořizovací cena“) je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit (zhotovit) v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně nákladovou kalkulací nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji však se stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU), tj. jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používá ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu, s vyloučením vlivu trhu a bez odpočtu opotřebení.

Věcná (nákladová) hodnota (též „substanční hodnota“, podle právního názvosloví též „časová cena“ věci). Je to reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota (též „kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“). Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti). Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění budov apod., nikoliv však náklady na služby. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte jako čistý zisk dělený úrokovou mírou.

Porovnávací cena. V principu se jedná o vyhodnocení nabídkových cen nebo cen nedávno uskutečněných prodejků (sjednaných cen) takových věcí, které jsou porovnatelné svým charakterem, fyzikálními veličinami (jako je například velikost), umístěním, účelem využití apod. Porovnání se provádí na základě průzkumu trhu. U nemovitostí se to děje zpravidla vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí a v posledních letech především průzkumem inzerce na realitních serverech dostupných na Internetu. Pokud je to možné, vychází se především ze

sjednaných cen (obsažených v kupních smlouvách), je ale nutné vyloučit při tom všechny neobvyklé vlivy a vztahy, které obchodní transakci, resp. cenu, jako její výsledek, mohli ovlivnit. To bývá někdy obtížnější (ne-li nemožné), nežli se orientovat na „nabídkové“ ceny, které jsou publikované a přístupné ve veřejných (snáze kontrolovatelných) informačních zdrojích a které jsou určené obecnějšímu okruhu zájemců o prodávanou věc, takže lze předpokládat, že nejsou zatíženy žádnými neobvyklými (individuálními) vlivy a vztahy.

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc, jako předmět prodeje a koupě, v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována cena obvyklá takto:

„Obvyklou cenou 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 trhu 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Alternativními způsoby ocenění majetku, přípouštěnými tímto zákonem jsou

- nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- oceňování podle kursové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění, zaznamenaná ve stanoveném období na trhu,
- oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Pro ocenění nemovitostí bývá nejčastěji využito porovnávacího, nákladového, případně výnosového způsobu ocenění.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVS (analogicky i u evropských EVS) je základem ocenění či oceňování na základě tržní hodnoty. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována tržní hodnota následovně:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazně odlišovat.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 17 realizovaných prodejů. Z nich bylo následně vybrán 10, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracována v programu NEMExpress AC. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovité věci: Dětská / Bečvářova, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

ČR - Česká pošta, s.p., , Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 47114983, Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1

Dle výpisu z Katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 1962, pro k.ú. Strašnice je vlastníkem posuzovaných pozemků parc.č. 2798/404 a 2798/405:

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu bylo svěřeno:

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1

Dokumentace a skutečnost

Místní prohlídkou bylo zjištěno, že podklady poskytnuté objednatelem k tomuto posudku jsou věcně správné a odpovídají skutečnosti.

Místopis

Oceňované nemovitosti se nachází v katastrálním území Strašnice, které převážně spadá do správního obvodu Prahy 10 území hlavního města Prahy. Pouze malá část u hranic se Žižkovem patří do obvodu a městské části Praha 3.

Městská část Praha - Strašnice se nachází ve východní části širšího centra hl. města Prahy. Oblast má výbornou dopravní dostupnost - vlaková stanice Praha - Zahradní město a Praha - Eden, autobusové a tramvajové linky a linka metra "A" - stanice Strašnická, Skalka a nejnověji také Depo Hostivař. Automobilovou dopravou je dobře dostupná dálnice D0 - vnější Pražský okruh. V městské části se nachází veškerá občanská vybavenost - MŠ, ZŠ, gymnázium, knihovna, poliklinika, divadlo, supermarket, restaurace, drobné provozovny a služby.

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

Přístup přes pozemky

2798/52 ostatní plocha- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
ostatní komunikace
(chodník)

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky jsou součástí jednolitého bloku „zelených ploch“, ležící mezi ulicí Dětskou (na východě) a Bečvářovou (na západě), cca 150 m od jejich křížení s Černokosteleckou ulicí, která je hlavní dopravní tepnou v lokalitě. Severní a jižní hranici bloku pozemků, tvoří bytové domy. Posuzované pozemky leží ve střední části bloku, bez přímého napojení na veřejnou komunikaci (silnici), s výjimkou podélně situovaného chodníku.

Dopravní obslužnost lokality je velmi dobrá, zhruba 170 m od pozemků je zastávka městské hromadné dopravy, konkrétně tramvaje. Nejbližší stanice metra „Strašnická“ se nachází v docházkové vzdálenosti zhruba 450 m. Vlaková zastávka Praha – Eden je ve vzdálenosti cca 2,7 km. Parkování je možné na okolních komunikacích.

Pozemek parc.č. 2798/404, který leží v centrální části zmiňovaného bloku pozemků, kde jižní hranici pozemku tvoří zpevněný chodník, je v evidenci KN veden jako ostatní plocha - zeleň o celkové výměře 2056 m² a leží v katastrálním území Strašnice. Pozemek je nepravidelného tvaru a je rovinný.

Pozemek parc.č. 2798/405, který leží v severní části zmiňovaného bloku pozemků, je v evidenci KN veden jako ostatní plocha - zeleň o celkové výměře 354 m² a leží v katastrálním území Strašnice. Pozemek je nepravidelného tvaru a je rovinný. Z pozemku jsou přístupny zadní vchody přilehlého bytového domu.

Z hlediska územního plánu, oba pozemky leží v území s označením OB, ve významu čistě obytné území. Okolní zástavbu tvoří především bytové domy.

Na obou posuzovaných pozemcích se nachází tepelné rozvody společnosti Pražská teplárenská, a.s. Na pozemku parc.č. 2798/404 je dále umístěno kabelové podzemní vedení společnosti PRE distribuce, a.s., vedení komunikační sítě UPC Česká republika, s.r.o., kanalizační potrubí a vodovodní řád neznámého vlastníka a kabelové vedení se stožáry veřejného osvětlení Hlavního města Prahy, osvětlující přilehlý chodník.

Oceňované nemovitosti jsou umístěny v souladu s územním plánem, vybavení všemi potřebnými inženýrskými sítěmi je v dosahu a lokalita je velmi dobře dopravně dostupná.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Komentář: Přístup na posuzované pozemky je zajištěn přes veřejně přístupný pozemek ostatní plochy - ostatní komunikace, kterým je zpevněný chodník o šířce 2,15 m, ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Mimo tuto komunikaci jsou pozemky přístupné pouze přes sousední pozemky zeleně ve vlastnictví třetích osob.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Na nemovitosti se vztahuje ochrana památkově chráněného území.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

LV č. 1962-pozemek parc.č. 2798/404

1. Pozemek parc.č. 2798/404
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Trvalé porosty na pozemku parc.č. 2798/404

LV č. 1962-pozemek parc.č. 2798/405

1. Pozemek parc.č. 2798/405

Obsah tržního ocenění majetku

LV č. 1962-pozemek parc.č. 2798/404

1. Hodnota pozemků
 - 1.1. Pozemek parc.č. 2798/404 - porovnáním

LV č. 1962-pozemek parc.č. 2798/405

1. Hodnota pozemků
 - 1.1. Pozemek parc.č. 2798/405 - porovnáním

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc.č. 2798/404 a 2798/405, k.ú. Strašnice
Adresa předmětu ocenění:	Dětská / Bečvářova 100 00 Praha 10
LV:	1962
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 275 406

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV č. 1962-pozemek parc.č. 2798/404

1. Pozemek parc.č. 2798/404

1.1. pozemky

Pozemek parc.č. 2798/404 je oceněn v cenové mapě pozemků Prahy pro rok 2023 jednotkovou částkou 11.010 Kč/m².

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - zeleň	2798/404	2 056	11 010,00	22 636 560,-
Cenová mapa - celkem		2 056		22 636 560,-

1.2. Trvalé porosty na pozemku parc.č. 2798/404

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč /	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ	jedn.]		Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
javor mlč			15 roků	1,00 ks
Listnaté stromy II	11 280,-		11 280,-	11 280,-

javor mlíč		65 roků	4,00 ks
Listnaté stromy II	48 280,-	48 280,-	193 120,-
šerík obecný		25 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené III	4 280,-	4 280,-	4 280,-
ptačí zob obecný		20 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	1 090,-	1 090,-
líška obecná		35 roků	4,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 930,-	1 930,-	7 720,-
ibišek syrský		15 roků	4,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 330,-	1 330,-	5 320,-
růže šípková		10 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-	520,-	520,-
javor babyka		50 roků	1,00 ks
Listnaté stromy III	40 160,-	40 160,-	40 160,-
javor babyka		65 roků	2,00 ks
Listnaté stromy III	54 660,-	54 660,-	109 320,-
javor stříbrný		65 roků	2,00 ks
Listnaté stromy II	48 280,-	48 280,-	96 560,-
ořešák královský		65 roků	1,00 ks
Listnaté stromy II	48 280,-	48 280,-	48 280,-
bez černý		50 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	1 660,-	3 320,-
jabloň – botanické a okrasné druhy		40 roků	1,00 ks
Listnaté stromy II	21 780,-	21 780,-	21 780,-
hrušeň – botanické a okrasné druhy		50 roků	1,00 ks
Listnaté stromy II	35 280,-	35 280,-	35 280,-
prunus (bobkovišeň)		25 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	1 660,-	1 660,-

Součet:		579 690,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):	*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	1,230
Celkem - okrasné rostliny	=	534 764,03 Kč

Trvalé porosty na pozemku parc.č. 2798/404 - zjištěná cena celkem = 534 764,03 Kč

Pozemek parc.č. 2798/404 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

22 636 560,- Kč

Pozemek parc.č. 2798/404 - zjištěná cena celkem

= 23 171 324,03 Kč

LV č. 1962-pozemek parc.č. 2798/405

1. Pozemek parc.č. 2798/405

Pozemek parc.č. 2798/405 je oceněn v cenové mapě pozemků Prahy pro rok 2023 jednotkovou částkou 11.010 Kč/m².

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - zeleň	2798/405	354	11 010,00	3 897 540,-
Cenová mapa - celkem		354		3 897 540,-

Pozemek parc.č. 2798/405 - zjištěná cena celkem = 3 897 540,- Kč

Tržní ocenění majetku

LV č. 1962-pozemek parc.č. 2798/404

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 2798/404 - porovnáním

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky jsou součástí jednolitých „zelených ploch“ mezi bloky bytových domů, v nichž bytové jednotky jsou v osobním vlastnictví.

Pro porovnávací metodu byly hledány srovnatelné pozemky, t.j. pozemky v drtivé většině s evidovaným druhem ostatní plocha - zeleň, které leží dle územního plánu v územních zónách určených nebo využívaných pro bytové domy, tj. v zónách označených OB, OV. Nicméně pozemků, které tvoří s okolními domy a pozemky funkční celek a na kterých, z hlediska okolní zastavěnosti a legislativní přípustnosti, se již nepředpokládá významná stavební aktivita. Vzhledem k omezenému množství takovýchto obchodních případů v posuzované lokalitě, byly hledány srovnatelné pozemky na území celé Prahy.

Pro porovnání byly použity pouze údaje o realizovaných prodejkách v letech 2022 až 2023 a které byly korigovány pomocí indexů v jednotlivých parametrech srovnání. Jako index času, který zohledňuje časovou odlehlost od doby ocenění, byl využit HB index, který zobrazuje vývoj cen pozemků pro bydlení v rámci celé ČR.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky 393m2 - Litevská, p.č.: 1594		
Lokalita:	Praha 10, Vršovice, Litevská		
Popis:	Realizovaný prodej spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku ostatní plochy - zeleně, který leží při ulici Litevská. Dle územního plánu pozemek leží v zóně OB(čistě obytná zóna).		
Koeficienty:			
redukce pramene ceny - prodej k 07/2022		1,00	
velikost pozemku - menší		0,95	
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 - index času (HB index)	1,14	



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
700 000	393	1 781,17	1,08	1 923,66
			Váha:	2

Název: Pozemky 588m² - Litevská, p.č.: 1595, 1596

Lokalita: Praha 10, Vršovice, Litevská

Popis: Realizovaný prodej pozemku parc.č. 1595, resp. spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 1596, o celkové výměře 588 m², oba druhem ostatní plocha - zeleň, které leží při ulici Litevská. Dle územního plánu leží pozemky v zóně OB (čistě obytná zóna).

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodej k 11/2022	1,00	
velikost pozemku - menší	0,95	
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 - index času (HB index)	1,09	



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 944 000	349	5 570,20	1,04	5 793,01
			Váha:	2

Název: Pozemky 321m² - Křehlebská, p.č.: 1195/8

Lokalita: Praha 4, Krč, Křehlebská


Popis: Realizovaný prodej pozemku ostatní plochy - zeleně, který leží při ulici Křehlebská. Dle územního plánu pozemek leží v zóně OB (čistě obytná zóna).


Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodej k 11/2022	1,00	
velikost pozemku - menší	0,95	
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 - index času (HB index)	1,09	



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
481 500	321	1 500,00	1,04	1 560,00
			Váha:	1

Název: Pozemky 178m2 - Krčská, p.č.: 1264/31 Lokalita: Praha 4, Krč, Krčská Popis: Realizovaný prodej pozemku ostatní plochy - zeleně, který leží při ulici Krčská. Dle územního plánu pozemek leží v zóně OV (všeobecně obytná). Koeficienty: redukce pramene ceny - prodej k 12/2021 1,00 velikost pozemku - menší 0,90 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 - index času (HB index) 1,27				
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
350 000	178	1 966,29	1,14	2 241,57
			Váha:	1

Název: Pozemky 593m2 - Destinové, p.č.: 633/27 Lokalita: Praha 5, Košíře, Destinové Popis: Realizovaný prodej spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemku ostatní plochy - zeleně, který leží při ulici Destinové. Dle územního plánu pozemek leží v zóně OB (čistě obytná zóna). Koeficienty: redukce pramene ceny - prodej k 02/2023 1,00 velikost pozemku - menší 0,95 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 - index času (HB index) 1,04				
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 194 000	593	2 013,49	0,99	1 993,36
			Váha:	1

Název: Pozemky 1029m2 - Na Stárce, p.č.: 633/1 Lokalita: Praha 5, Košíře, Na Stárce Popis: Realizovaný prodej pozemku ostatní plochy - zeleně, který leží při ulici Na Stárce. Dle územního plánu pozemek leží v zóně OB (čistě obytná zóna).				
--	--	--	--	--

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodej k 02/2022	1,00
velikost pozemku - menší	0,98
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 - index času (HB index)	1,20



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 973 000	1 029	1 917,40	1,18	2 262,53
			Váha:	1

Název: Pozemky 1220m2 - Kvapilova, p.č.: 970/1**Lokalita:** Praha 5, Košíře, Kvapilova**Popis:** Realizovaný prodej pozemku ostatní plochy - zeleně, který leží při ulici Kvapilově.
Dle územního plánu pozemek leží v zóně OB (čistě obytná zóna).**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - prodej k 03/2023	1,00
velikost pozemku - menší	0,98
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]
2 600 000	1 220	2 131,15	0,98	2 088,53
			Váha:	1

Název: Pozemky 922m2 - Na Šmukýřce, p.č.: 970/18**Lokalita:** Praha 5, Košíře, Na Šmukýřce**Popis:** Realizovaný prodej pozemku ostatní plochy - zeleně, který leží při ulici Na Šmukýřce.
Dle územního plánu pozemek leží v zóně OB (čistě obytná zóna).**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - prodej k 04/2023	1,00
velikost pozemku - menší	0,98
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]
1 965 000	922	2 131,24	0,98	2 088,62
			Váha:	1

Název: Pozemky 958m2 - Kvapilova, p.č.: 970/17				
Lokalita: Praha 5, Košíře, Kvapilova				
Popis: Realizovaný prodej pozemku ostatní plochy - zeleně, který leží při ulici Na Šmukýřce. Dle územního plánu pozemek leží v zóně OB (čistě obytná zóna).				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodej k 04/2023		1,00		
velikost pozemku - menší		0,98		
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]
2 041 000	958	2 130,48	0,98	2 087,87
			Váha:	1



Minimální jednotková porovnávací cena	1 560,00 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	2 448,79 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	2 705,07 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 793,01 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena byla stanovena jako průměr jednotkových cen jednotlivých porovnávaných pozemků po korekcích.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - zeleň	2798/404	2 056	2 700,00		5 551 200
Celková výměra pozemků		2 056	Hodnota pozemků celkem		5 551 200

LV č. 1962-pozemek parc.č. 2798/405

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 2798/405 - porovnáním

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena byla převzata z porovnání, uvedeného u pozemku parc.č. 2798/404, ale z důvodu

výrazně menší výměry byla korigována indexem 1,05 (2700 x 1,05=2840), který tuto skutečnost reflektuje.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - zeleň	2798/405	354	2 840,00		1 005 360
Celková výměra pozemků		354	Hodnota pozemků celkem		1 005 360

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

LV č. 1962-pozemek parc.č. 2798/404

1. Pozemek parc.č. 2798/404	23 171 324,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	22 636 560,- Kč
1.2. Trvalé porosty na pozemku parc.č. 2798/404	534 764,- Kč
	<hr/>
	= 23 171 324,- Kč

LV č. 1962-pozemek parc.č. 2798/404 - celkem: **23 171 324,- Kč**

LV č. 1962-pozemek parc.č. 2798/405

1. Pozemek parc.č. 2798/405	3 897 540,- Kč
-----------------------------	----------------

LV č. 1962-pozemek parc.č. 2798/405 - celkem: **3 897 540,- Kč**

Výsledná cena - celkem: 27 068 864,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 27 068 860,- Kč

slovy: Dvacetsedmmilionůšedesátosmtisícsmstšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	27 068 860 Kč
--	----------------------

slovy: Dvacetsedmmilionůšedesátosmtisícsmstšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

LV č. 1962-pozemek parc.č. 2798/404

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 2798/404 - porovnáním	5 551 200,- Kč
--	----------------

LV č. 1962-pozemek parc.č. 2798/405

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 2798/405 - porovnáním	1 005 360,- Kč
--	----------------

Hodnota pozemků celkem	6 556 560 Kč
------------------------	--------------

Obvyklá cena**6 556 560 Kč**

slovy: Šestmilionůpětsetpadesátšesttisícůpětsetšedesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena na základě výsledku porovnávacího způsobu ocenění z realizovaných prodejů ve výši 2.700,- Kč/m² u pozemku parc.č. 2798/404 a z důvodu výrazně menší výměry u pozemku parc.č. 2798/405 s korigovanou cenou ve výši 2.840,- Kč/m².

Obvyklá cena pozemku parc.č. 2798/404	2700 x 2056 =	5 551 200 Kč
Obvyklá cena pozemku parc.č. 2798/405	2840 x 354 =	1 005 360 Kč
Celkem		6 556 560 Kč

5. ZÁVĚR**5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Na základě písemné objednávky č. 4710112253 ze dne 2.6.2023 vypracovat znalecký posudek - odhad obvyklé ceny a stanovení ceny dle cenového předpisu pozemků parc.č. 2798/404 a 2798/405 v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Cena zjištěná dle cenového předpisu:

LV č. 1962-pozemek parc.č. 2798/404 - celkem:	23 171 324,- Kč
LV č. 1962-pozemek parc.č. 2798/405 - celkem:	3 897 540,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**27 068 860 Kč**

slovy: Dvacetsedmmilionůšedesátosmtisícůsmsetšedesát Kč

Obvyklá cena:

LV č. 1962-pozemek parc.č. 2798/404 - celkem:	5 551 200,- Kč
LV č. 1962-pozemek parc.č. 2798/405 - celkem:	1 005 360,- Kč

Obvyklá cena**6 556 560 Kč**

slovy: Šestmilionůpětsetpadesátšesttisícůpětsetšedesát Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1962 ze dne 15.5.2023	2
Snímek z katastrální mapy v měřítku 1:500	1
Situace širších vztahů	1

Výřez z územního plánu Prahy a snímek z cenové mapy pozemků Praha 2023	1
Fotodokumentace ze dne 6.6.2023	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 2.9.1997 pod č.j. 1879/96 pro obor:

Ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 966-40/2023 znaleckého deníku znalce a pod číslem položky 029254/2023 v evidenci posudků Ministerstva spravedlnosti ČR.

V Praze 9. června 2023

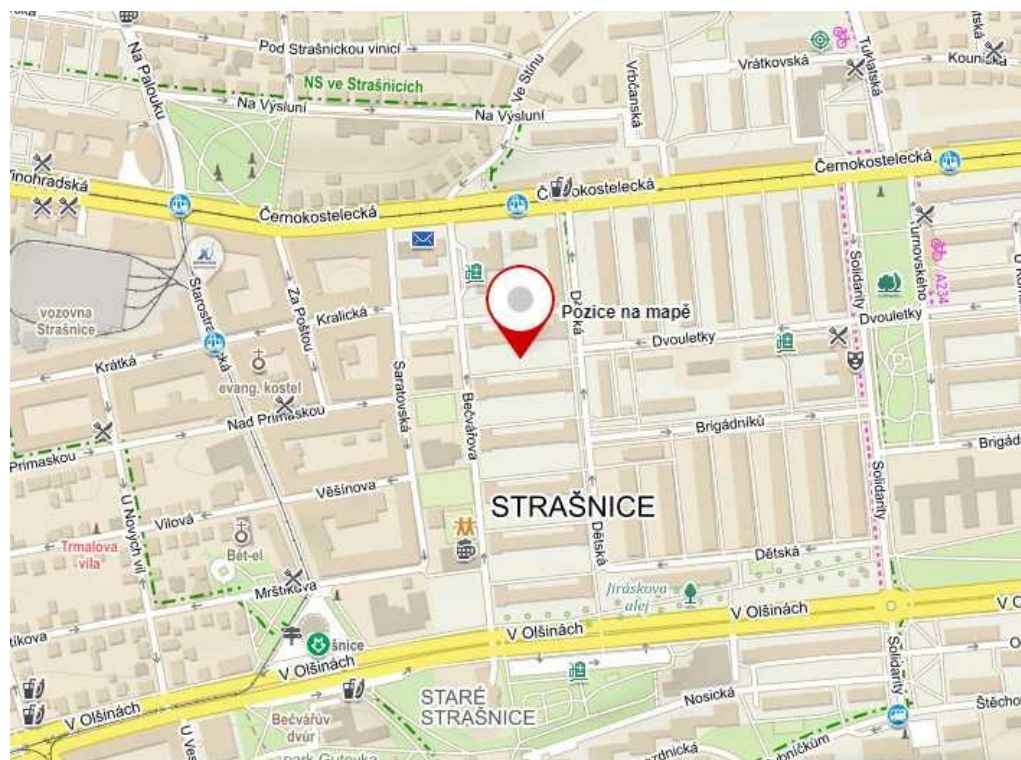
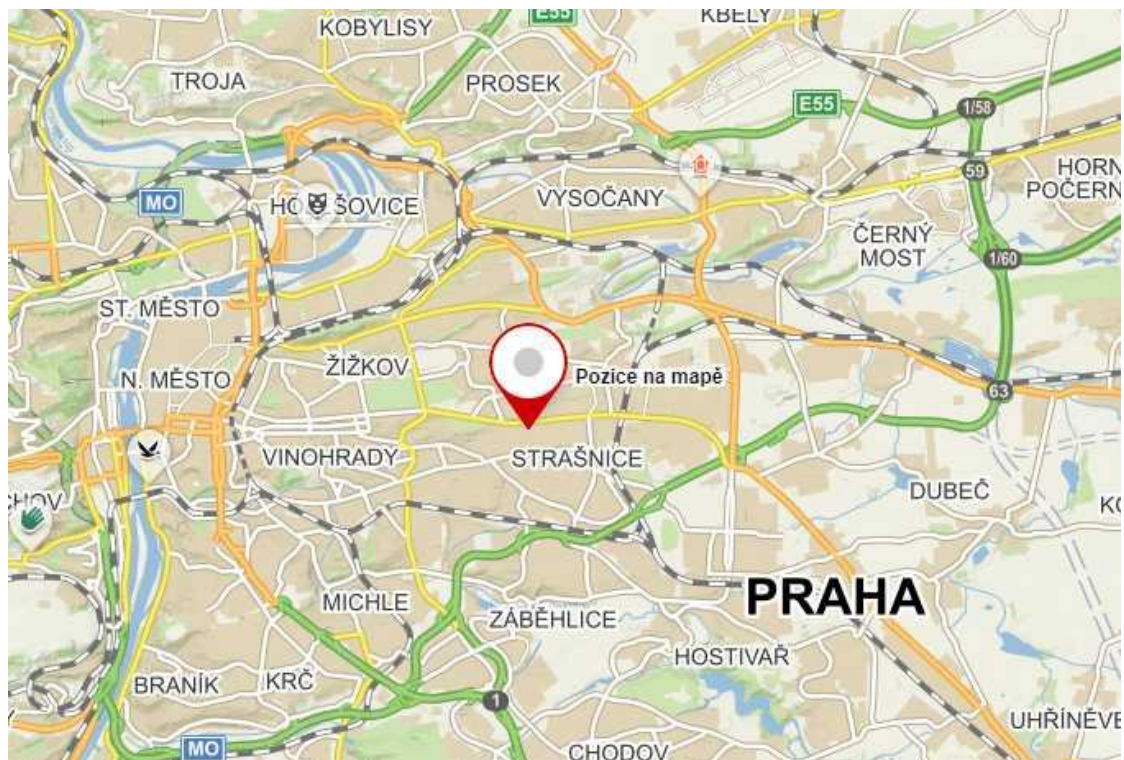
Miloš Votoček
Brandlova 1560
149 00 Praha 11

Za společnost:

KOPPREA Consulting, s.r.o. spolupracoval: Ing. Vladimír Bajer. (tel. 603 871 488)
U svobodárny 1110/12, 190 00 Praha 9



Mapa oblasti





Letecký snímek

