

Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha
tel.: 222 522 501
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek
odhad obvyklé ceny nemovité věci

č. 3492/034-2019

Předmět ocenění:	Pozemek p.č. 813/2, k.ú. Letňany, obec Praha
Objednavatel:	Městská část Praha 18 Odbor správy majetku objednávka O-2019/95/0026 Bechyňská 639 199 00 Praha 9 - Letňany
Účel posudku:	Stanovení ceny obvyklé (podklad pro směnu pozemků)
Oceněno ke dni:	1.4.2019
Vypracoval:	Ing. Zdeněk Mašek Bečvářova 174/6 100 00 Praha 10 tel.: 222 522 501, 777 225 666

Posudek obsahuje včetně titulního listu 6 stran textu a 3 strany příloh, je vyhotoven ve 2 výtiscích.

V Praze dne 4.4.2019

Výtisk č. 2

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovité věci - pozemku p.č. 813/2 v k.ú. Letňany, obec Praha k datu ocenění. Ocenění provést dle současného stavu s přihlédnutím k jeho stabilizaci dané platným územním plánem.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 813/2, k.ú. Letňany, obec Praha

Adresa předmětu ocenění: mezi ul. Kbelská a Tupolevova

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Letňany

Počet obyvatel: 1 294 513

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 1.4.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- informace z ISKN z LV č. 455 pro k.ú. Letňany ze dne 27.3.2019
- kopie mapy katastrální předmětného území z ISKN
- objednávka O-2019/95/0025 vyhotovená MČ Prahy 18 – Odbor správy majetku dne 29.3.2019
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- cenová mapa Prahy 2019
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele
- skutečnosti zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

V informaci z ISKN z LV č. 455 je jako vlastník pozemku p.č. 813/2 v k.ú. Letňany, obec Praha zapsán: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 se svěřenou správou pro MČ Prahy 18, Bechyňská 639, Letňany, 199 00 Praha 9

6. Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti částečně (viz celkový popis).

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 813/2 o výměře 5 517 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. V rámci územního plánu je převážná část výměry pozemku stabilizována jako LR (2971 m²) a ZP (1616 m²), menší část stabilizována jako IZ (930 m²), části pozemku stabilizované jako IZ a ZP se nachází v ochranném pásmu vedení VN. Dle skutečnosti se jedná o liniový pozemek plnící převážně funkci zeleně v území, částečně zemědělsky využívaný, bez možnosti komerčního využití a zástavby, část pozemku stabilizovaná jako IZ je charakteru doprovodného pozemku podél komunikace Kbelská a nachází se zde nebezpečná plocha se zelení. Umístění pozemku je v ploše mezi zastavěnými částmi Letňan a Střížkova v řešeném území obce, stabilizovaném jako IZ, LR a ZP. Jedná se část území, ve kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

8. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemků

- pozemek p.č. 813/2, k.ú. Letňany, obec Praha

B. POSUDEK

Hodnota pozemku vychází z právního stavu, zainvestovanosti a využitelnosti a ze zhodnocení místního trhu, případně z realizovaných prodejů. Pro objektivní stanovení obvyklé ceny pozemku byly využity mj. i podklady a informace spolupracujících odhadců a realitních kanceláří.

Obvyklá cena (ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění) je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro ocenění. Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti a z hlediska jejich přesnosti a úplnosti nebyly ověřovány. Dále nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, účelem, velikostí, lokalitou. Odhad obvyklé hodnoty oceňované nemovité věci v daném místě a čase pak vychází z těchto porovnatelných nebo nabízených prodejů obdobných nemovitých věcí. Porovnání u nemovitých věcí zohledňuje zejména druh nemovité věci, místo, velikost, vybavenost, rozdílnost stavu, umístění, zhodnocení, zda se jedná o nabídku či již realizovanou kupní cenu, polohu, možnosti využití apod. Váha jednotlivých případů je pak zhodnocena hodnotícími koeficienty vyjadřující předpokládaný vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší je koef. větší než 1, jeví-li se horší, je koef. menší než 1.

Srovnatelné případy prodeje obdobných pozemků ani nabídky prodejů v dané lokalitě v širším měřítku nejsou běžné, nicméně částečně obdobné byly zjištěny. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky sloužící jako doprovodné pozemky ke komunikacím, ostatní pozemky s funkcí zeleně v území a nekoncepční zeleň. Trh pozemků sloužících jako ostatní zeleň bez spojení s dalším projektem nebo obtížným samostatným využitím vzhledem k tvaru a výměře je minimální. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky určené k využití nebo již využitě porovnatelným způsobem. Pro účely tohoto ocenění rovněž lze pro srovnání použít i prodeje starší, vzhledem k zachování cen nebo i růstu cen srovnatelných pozemků v Praze ev. upravené odhadnutou inflací dle druhu nemovité věci v rámci koeficientu časovosti cen pozemků. Obecně prodeje pozemků pro veřejné vybavení, nekomerční využití, pod komunikacemi, zelení či cizími stavbami, jsou v rámci běžného trhu minimální a realizují se převážně jenom tehdy, když je součástí projekt na využití i dalších souvisejících pozemků nebo jsou realizovány mezi předem určenými stranami v rámci prodejů a směn, nebo dochází ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Prakticky se v těchto případech jedná o výkupy pozemků veřejných prostranství, pozemků zastavěných komunikacemi s ev. doprovodnými pozemky nebo jinými stavbami obcí, nebo prodeje z důvodu scelení nebo lepšího využití se sousedními nemovitými věcmi, nebo k sjednocení vlastnictví staveb a pozemků. Vzhledem k výše uvedenému, lze uváděné realizované a nabídkové ceny považovat za vhodné k porovnání.

B.1 Ocenění

Porovnávací metoda

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$)

Km - koeficient místa (lokalita, umístění vzhledem k centru obce, u komunikací jejich důležitost, atd.)

Kv - koeficient vybavení (zejména vybavení - sítě, možnosti využití, možnost rozšíření)

K1 - koeficient velikosti pozemku

K2 - koeficient úvahy znalce

B.1.1 Pozemek část p.č. 813/2, k.ú. Letňany (IZ)

Popis porovnávaných pozemků

Jednotka: výměra v m²

Množství jednotek oceňovaných pozemků: 930

1. Pozemky v k.ú. Hlubočepy, Praha

Prodej pozemku p.č. 1791/8 v k.ú. Hlubočepy zastavěného komunikací a doprovodnou kom. zelení, zastavěné území obce, ul. U Náhonu, o výměře 252 m² za kupní cenu 410 000,- Kč, z toho zpev. kom. 106 m² za cenu 233 000,- Kč, doprov. kom. zeleň 146 m² za cenu 177 000,- Kč, realizace 2018.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Horní Počernice, Praha

Prodej pozemku p.č. 4534/3 zastavěného komunikací 1 932 m² a doprovodnou kom. zelení 1 480 m², zastavěné území obce, ul. Novopacká, doprovodná kom. zeleň o celkové výměře 1 480 m², kupní cena této části 1 802 300,- Kč, celková kupní cena vč. kom. 6 410 000,- Kč, realizace r. 2019.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Radotín, Praha

Prodej pozemku p.č. 1118/2 v k.ú. Radotín zastavěného komunikací, zastavěné území obce, ul. Týřovická, pozemek o celkové výměře 1 529 m² za kupní cenu 2 650 000,- Kč, z toho komunikace s parkovací plochou a vjezdy 815 m² za cenu 1 800 000,- Kč, pomocný pozemek se zelení 714 m² za cenu 850 000,- Kč, realizace 2018.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Hloubětín, Praha

Prodej id. 1/2 pozemků p.č. 22, 2726/5, 2727/2, 2727/5 v k.ú. Hloubětín zastavěných komunikací a pomocným pozemkem se zelení, zastavěné území obce, ul. Průmyslová, pozemky o celkové výměře 520 m² oceněných cenou 1 220 000,- Kč, z toho komunikace 496 m² cenou 1 190 000,- Kč, pomocný pozemek se zelení 24 m² cenou 30 000,- Kč. Realizován prodej id. 1/2 celku za 1/2 celkové ceny, realizace 2018.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Stodůlky, Praha

Prodej pozemku p.č. 2457/3 v k.ú. Stodůlky zastavěného komunikací a pomocným pozemkem se zelení, zastavěné území obce, ul. Mutěnská, Ke Klubovně, pozemek o celkové výměře 581 m², nabídková cena obce 1 117 000,- Kč, z toho komunikace 415 m² za cenu 916 000,- Kč, pomocný pozemek se zelení 166 m² za cenu 201 000,- Kč, nabídka 2018.

Porovnání:

Kc - nabídka, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Množství (jedn)	Jedn.cena (Kč/jedn.)
1. Pozemky - Hlubočepy	177 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	146,00	1 212,33
2. Pozemky - Horní Počernice	1 802 300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 480,00	1 217,77
3. Pozemky - Radotín	850 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	714,00	1 190,48
4. Pozemky - Hloubětín	30 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	24,00	1 250,00
5. Pozemky - Stodůlky	201 000,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	166,00	1 198,73

Součet 6 069,31 Kč/jedn.
/ 5

Průměrná jednotková cena: 1 213,86 Kč/jedn.

Minimální jednotková cena: 1 190,48 Kč/jedn.

Maximální jednotková cena: 1 250,00 Kč/jedn.

Základní cena: 1 213,86 Kč
930 m² á 1 213,86 Kč/m² = 1 128 889,80 Kč

Pozemek oceněný porovnávací metodou 1 128 889,80 Kč

B.1.2 Pozemek část p.č. 813/2, k.ú. Letňany (LR, ZP)

Popis porovnávaných pozemků

Jednotka: výměra v m²

Množství jednotek oceňovaných pozemků: 4 587

1. Pozemky v k.ú. Veleslavín, Praha

Prodej pozemku p.č. 603/4 v k.ú. Veleslavín, okraj zastavěného území obce, v rámci území podél železniční tratě a zastavěné části, užití jako jiná plocha se zelení pro dotvoření území jako součást celoměstského systému zeleně, stabilizace IZ, výkup obcí, pozemek o celkové výměře 444 m², nabídková cena 139 000,- Kč.

Porovnání:

Kc - nabídka, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - menší

2. Pozemky v k.ú. Čimice, Praha

Prodej pozemku p.č. 990/112 v k.ú. Čimice, stabilizace OP a ZMK, část zastavěná komunikací K Mlýnu, část orná a zeleň, pozemek o celkové výměře 11 227 m² za nabídkovou cenu 5 084 000,- Kč, část stabilizace ZMK o výměře 4 920 m² za 1 475 500,- Kč, nabídka obce 2018

Porovnání:

Kc - nabídka, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Běchovice, Praha

Prodej - výkup pozemků v rámci území k.ú. Běchovice (pozemky p.č. 1232/5, 1230/14), stabilizace ZMK, část zastavěná komunikací a manipulační plochou o výměře 509 m², zbývající část zeleň, nad pozemkem vzdušné vedení VN. Celková kupní cena 444 000,- Kč, z toho cena zeleně o výměře 264 m² činila 60 000,- Kč.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Hodkovičky, Praha

Prodej pozemků p.č. 395/3, 396/1, 397/1, 402/4 v k.ú. Hodkovičky, zastavěné území obce, při ul. Údolní. Pozemky s neupravenou zelení, převážující výměra stabilizována jako ZP, v menší míře pak OV a VV, část zpevněná plocha obslužné komunikace, pozemky o celkové výměře 6 828 m², celková nabídková cena 8 550 000,- Kč z toho neupravená zeleň o výměře 5 850 m² za 1 870 000,- Kč, nabídka r. 2019.

Porovnání:

Kc - nabídka, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Stodůlky, Praha

Prodej - výkup pozemků v rámci území k.ú. Stodůlky (pozemky p.č. 2860/209, 2860/217, 2860/218, 2860/219 a 3063/4) stabilizace IZ, ZMK, nezastavěné území o celkové výměře 3 310 m², volné pozemky s neudržovanou zelení, nabídková cena 1 218 000,- Kč.

Porovnání:

Kc - nabídka, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Množství (jedin.)	Jedn.cena (Kč/jedn.)
1. Pozemky - Veleslavín	139 000,00	0,99	0,97	1,00	0,99	1,00	444,00	297,63
2. Pozemky - Čimice	1 475 500,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	4 920,00	296,90
3. Pozemky - Běchovice	60 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	264,00	227,27
4. Pozemky - Hodkovičky	1 870 000,00	0,99	0,98	1,00	1,00	1,00	5 850,00	310,13
5. Pozemky - Stodůlky	1 218 000,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	3 310,00	364,30

Součet 1 496,23 Kč/jedn.
/ 5

Průměrná jednotková cena: 299,25 Kč/jedn.

Minimální jednotková cena: 227,27 Kč/jedn.

Maximální jednotková cena: 364,30 Kč/jedn.

Základní cena: 299,25 Kč
4 587 m² á 299,25 Kč/m² = 1 372 659,75 Kč

Pozemek oceněný porovnávací metodou 1 372 659,75 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

B.1.1 Pozemek část p.č. 813/2, k.ú. Letňany (IZ)	1 128 889,80 Kč
B.1.2 Pozemek část p.č. 813/2, k.ú. Letňany (LR, ZP)	1 372 659,75 Kč
Cena pozemku celkem	2 501 549,55 Kč

Pozemek oceněný porovnávací metodou celkem zaokrouhleně **2 502 000,00 Kč**

C. ZÁVĚR

Rekapitulace

Obvyklá cena - tržní hodnota věci byla odhadnuta s ohledem na stávající využití pozemků na základě výše uvedeného, za podmínek stanovených ve znaleckém úkolu a s přihlédnutím k výsledku použité porovnávací metody ocenění.

Porovnávací hodnota zaokrouhleně 2 502 000,- Kč

Obvyklá cena

Na základě výše uvedeného zjištění je odhadnuta obvyklá cena - tržní hodnota nemovité věci - pozemku p.č. 813/2 v k.ú. Letňany, obec Praha ve výši:

Obvyklá cena

2 502 000,- Kč

Slovy: Dvamilionypětsetdvatisíc Kč

V Praze 4.4.2019




Ing. Zdeněk Mašek

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 29.5.1991, č.j. Spr 1884/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

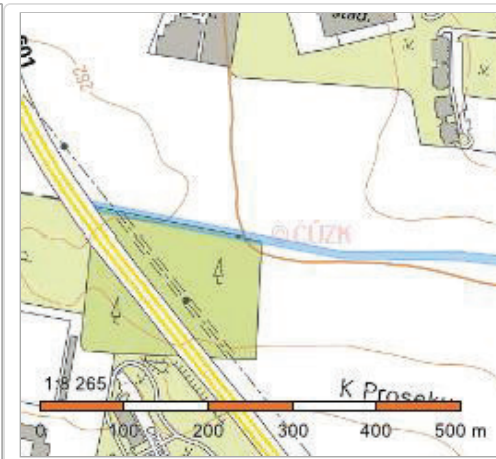
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3492/034-2019 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

- informaci z ISKN z LV 455, k.ú. Letňany
- kopie KM
- ortofotomapa a územní plán

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	813/2-2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Letňany [731439]
Číslo LV:	455
Výměra [m ²]:	5517
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 18, Bechyňská 639, Letňany, 19900 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.03.2019 12:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), [Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8](#)
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.5 build 0





