

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 135/3605/20

**o ceně pozemku p.č. 8/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1699 m² v k.ú. Libuš,
obec Praha, okres Hlavní město Praha**



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha – Libuš
Úřad městské části
Libušská 35/200
142 00 Praha 4 – Libuš

Účel znaleckého posudku:

Určení obvyklé ceny nemovité věci

**Dle 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. a č. 225/2017 Sb., podle stavu ke dni 5.11.2020
znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Jan Fujáček



ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s.
Dlouhá 16, 110 00 Praha

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Znalecký posudek byl vypracován v 5 vyhotoveních. Z toho 3 vyhotovení obdrží objednatel znaleckého posudku, 1 vyhotovení bude uloženo v archivu spolupracující organizace a 1 vyhotovení v archivu znalce.

V Praze, dne 19.11.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – určení obvyklé ceny – pozemku p.č. 8/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1699 m² v k.ú. Libuš, obec Praha, okres Hlavní město Praha

V souladu s čl. 10, odst. 2 zákona č. 36/1967 Sb. byl přibrán konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek, kterými bylo v tomto případě prověření vlastností porovnatelných nemovitostí, které byly zvoleny jako referenční.

Vstupní rozvaha

Způsoby oceňování majetku a služeb (zákon č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů):

1. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.
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 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 nebo 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
2. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
3. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná
4. Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
5. Jiné způsoby oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:
 - a) 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,
 - b) 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,
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným

předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci z ceny jiné funkčně související věci,

- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zni nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, která vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, která vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) ocenění sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Cena

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

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. 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.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena administrativní

Cena zjištěná podle cenového předpisu – dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb.

Cena pořizovací

Cena, za kterou bylo možno vše pořídit v době jejího pořízení (u nemovitých věcí, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik a cen, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota (dle právního názvosloví „časová cena“ věci) – **substanční hodnota**

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota

Zjistí se z ročního nájemného (hospodářský výsledek), ponížený o roční náklady na provoz (odpisy, průměrné náklady na provoz, údržbu, daň, pojištění budov). Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovité věci) nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena obvyklá

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Trh

Interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodity.

Trh nemovitých věcí

Interakce kupujících a prodávajících nemovitých věcí. Je segmentován podle typu nemovitých věcí a lokalit.

Způsob stanovení obvyklé hodnoty – metoda ocenění

Zákon stanoví metodiku, použije se tedy při zjišťování úřední ceny oceňovací předpis. Pokud však některý předpis stanoví i pro nemovité věci cenu obvyklou, není nutno provést ocenění "jiným způsobem oceňování", tj. podle dalších ustanovení zákona a podle vyhlášky (i když toto ocenění může být provedeno jako jeden z podkladů pro stanovení ceny obvyklé).

Mimo oblast úředních cen se obvyklá cena zjišťuje zpravidla porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, je používána náhradní metodika. Zpravidla se potom provede:

- ocenění časovou cenou (nákladový způsob – reprodukční cena snižená o opotřebení, s přičtením ceny pozemků zjištěné podle cenové mapy, resp. jinou vhodnou metodou)
- ocenění výnosové
- z těchto cen se vypočte prostý a vážený průměr
- na základě uvedeného se odborným odhadem stanoví přiměřená cena, resp. její rozpětí

U pozemků je možno využít cenových map. Pokud takové mapy nejsou, není často možno zodpovědně ke stanovení prodejní ceny stavebních pozemků oceňovací vyhláškou, poněvadž tato vyhláška ne ve všech případech vyjadřuje skutečně dosahované ceny pozemků. V takovém případě je možno s výhodou využít stanovení ceny stavebního pozemku na základě cenového porovnání (např. indexovou metodu), nebo metody třídy polohy podle švýcarského architekta Wolfganga Naegeliho, při jejím ověření na místní podmínky.

Věcná hodnota

Věcná hodnota je stanovena jako součet hodnoty staveb a hodnoty pozemků. Základním kvantitativním faktorem pro zjištění hodnoty stavby jsou její parametry vyjádřené v objemových jednotkách.

Základním kvalitativním faktorem je pak reprodukční cena za objemovou jednotku, zjištěná na základě technicko – hospodářských ukazatelů, přičemž jako základna je používána vlastní databáze reprodukčních cen se zřetelem na druh, kvalitu, rozsah i použitý materiál, databáze cen ÚRS, případně pak databáze cen uváděných v oceňovací vyhlášce, které jsou v současné době rovněž v souladu s nákladovými cenami na pořízení staveb. Jde o cenu vč. vedlejších nákladů. Od vypočtené hodnoty bude odečteno přiměřené opotřebení.

Výnosová hodnota

Je založena na kapitalizaci předpokládaného stabilizovaného čistého ročního zisku z nájemného, tj. hrubý výnos minus správní, provozní a další náklady mimo těch, které nejsou součástí předpokládaného nájmu.

Od ročního výnosu nájemného (hrubého výnosu) budou odečteny náklady na obhospodařování nemovitých věcí a čistý výnos se kapitalizuje.

Zastarávání budovy bude částečně eliminováno tím, že odpisy nebudou v daném případě uvažovány jen jako odpočitatelná položka při zjišťování daňového základu, ale budou ukládány, aby bylo možno po dožití objekt generálně opravit nebo strhnout a postavit znovu (tzn. odpisy budou zahrnuty i do nákladů na obhospodařování nemovité věci), navíc se předpokládá, že zastarávání budovy bude ještě eliminováno předpokládaným zvyšováním cen pozemků i cen bytových domů. Vychází se z předpokladu, že nájemce si hradí veškeré náklady spojené s provozem nemovitých věcí, mimo pojištění majetku a daně z nemovitých věcí, pojištění.

Naegeliho metoda polohových tříd

Metoda výpočtu hodnoty stavebních pozemků podle polohových tříd, podle švýcarského architekta a experta Wolfganga Naegeliho spočívá v poznatku, že hodnota stavební půdy, je ve zcela určitém vztahu jak k celkové hodnotě nemovité věci, tak k výnosu z nájmu.

Metoda polohových tříd má výhodu, že v mnoha případech je použitelná především tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnávací objekty. Procentuální podíl hodnoty pozemku se určí pomocí „klíče polohových tříd“. V klíči jsou obsažena různá kritéria – dopravní možnosti, průmyslové oblasti, oblasti s nízkým číslem využitelnosti, otevřenou nebo uzavřenou zástavbou.

- *všeobecná situace (poloha)*
- *intenzita využití*
- *dopravní spojení*
- *obytný sektor*
- *další faktory zvyšující hodnotu*
- *další faktory snižující hodnotu*

Metoda váženého průměru podle Naegeliho

Již zmiňovaný švýcarský architekt Naegeli, modifikoval obecně používanou metodu střední hodnoty, kdy výnosová cena je výrazně menší než věcná, na použití aritmetického váženého průměru a váhami věcné a výnosové hodnoty podle rozdílu mezi nimi. Za základ (100 %) se volí výnosová hodnota.

Je-li výnosová hodnota větší než věcná, použije se prostý aritmetický průměr. Původní Naegeliho obecné schéma je následující:

Rozdíl mezi věcnou a výnosovou hodnota / výnosová = 100% R = věcná-výnosová	Váha hodnota		Součet vah
	věcné	výnosové	
R je větší než 40%	1	5	6
R je menší či rovno 40%			
R je větší než 30%	1	4	5
R je menší či rovno 30%			
R je větší než 20%	1	3	4
R je menší či rovno 20%			
R je větší než 10%	1	2	3
R je menší či rovno 10%			
R je větší či rovno 0	1	1	2
R je menší než 0	1	1	2

Za věcnou a výnosovou hodnotou dosazujeme vždy hodnotu staveb s pozemkem (výnosovou hodnotou přímo vychází, pokud jsme nerozdělili výpočet stanovením nájemného u pozemku vlastní stavby, který toto vykáže na straně nákladů).

Vzorcem za pomoci plynulé lomené čáry je možno vyjádřit vážený průměr podle Naegeliho takto:

$$C = C_n + n \times C_v / n + 1$$

kde značí:

C ... váženým průměrem zjištěnou cenu všech staveb na pozemku (+ cenu pozemku, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka).

C_n .. nákladovým způsobem zjištěnou cenu všech staveb na pozemku (+ cena pozemku, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka).

C_v .. výnosovým způsobem zjištěnou cenu staveb (+ pozemek, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka)

n ... váhu ceny zjištěné výnosovým způsobem (C_v), tato váha činí:

- je-li C_n menší nebo se rovná C_v, je n = 1
- je-li C_n větší nebo se rovná 1,4 x C_v, je n = 5
- v ostatních případech se n počte pomocí vzorce:

$$n = C_n - C_v / C_v \times 10 + 1$$

Metoda porovnávací

Ve srovnávací metodě, která má největší váhu s ohledem na situaci na trhu nemovitých věcí se v principu jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů a nabídek srovnatelných svým charakterem a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

Je reálné se řídit prodeji a nabídkami, které jsou redukovány koeficienty, dle reálnosti prodejů a dle kvalitativních hledisek (umístění, účel využití, technický stav, vybavení apod.).

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 8/1
Adresa předmětu ocenění:	ul. Libušská, 142 00 Praha 4
Kraj:	Hl. m. Praha
Okres:	Hl. m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Libuš

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.11.2020 za přítomnosti zástupců objednatele znaleckého posudku a vlastníků bytových jednotek.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Podklady předané zástupcem objednatele znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku č.j. Obj. 442/2020
- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu LV č. 849, k.ú. Libuš
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 1655-22/2016
- Geometrický plán pro vyznačení obvodu budovy č. 1666-108/2016

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Cenová mapa pozemků pro rok 2020
- Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy
- Nabídka realitních kanceláří
- Údaje z KN o dosažených cenách nemovitostí

- Údaje a informace z veřejně dostupných zdrojů
- Informace o pozemku z náhledu do KN
- Skutečnosti zjištěné na místě
- Informace sdělené zástupcem objednatele znaleckého posudku a vlastníky bytových jednotek
- Fotodokumentace

Použitá literatura a jiné zdroje

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška 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. a č. 188/2019 Sb.
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění
- Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2016, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Odhad hodnoty nemovitostí – Zbyněk Zazvonil, vydání I., 2012, nakladatelství Ekopress, s.r.o.
- Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., nakladatelství Linde Praha
- Znalec – časopis komory soudních znalců České republiky
- Odborný časopis Odhadce a oceňování majetku
- Soudní inženýrství, Ústav soudního inženýrství VUT v Brně
- Český statistický úřad ČSÚ
- Česká národní banka ČNB
- Ministerstvo financí České republiky
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí České republiky
- Znalecké oceňovací standardy

Seznam příloh

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu LV č. 849, k.ú. Libuš
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Cenová mapa pozemků pro rok 2020
- Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy
- Mapa okolí

5. Vlastnické a evidenční údaje

List vlastnictví LV č. 849, k.ú. Libuš, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha – Libuš, Libušská 35/200, Libuš, 142 00 Praha 4

Část B LV – Nemovitosti

Pozemek p.č. 8/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1699 m²

Část B1 LV – Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Bez zápisu

Část C LV – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Věcné břemeno – strpění umístění a provozu kabelového vedení, právo přístupu za účelem zajištění provozu, údržby a oprav na dobu 40 let, vyznačeno v GP č. 1055-237/2004

Oprávnění pro: PREdistribuce, a.s.

Povinnost k: pozemek p.č. 8/1

Část D LV – Poznámky a další obdobné údaje

Bez zápisu

Plomby a upozornění

Bez zápisu

Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha (CZ0100)
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Libuš (728390)

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek p.č. 8/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1699 m² v k.ú. Libuš, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Pozemek p.č. 8/1 je přístupný z místní zpevněné komunikace – ulice Libušská. Dopravní obslužnost lokality je dobrá. V okolí je dostupná občanská vybavenost. Je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

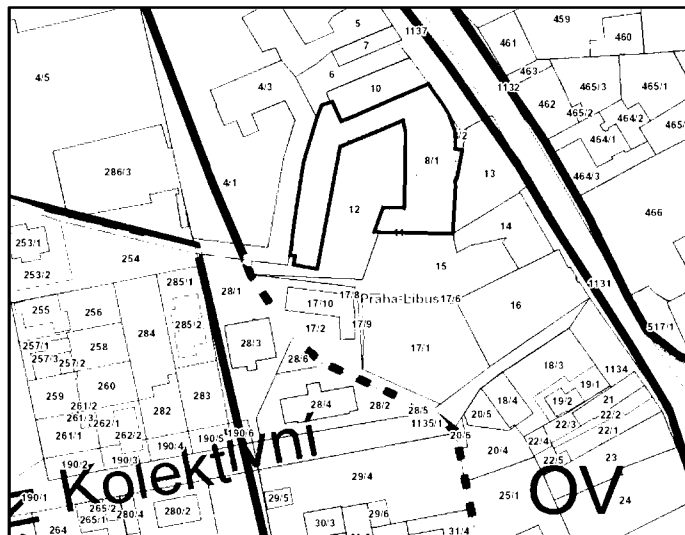
Na pozemku p.č. 8/1 stojí stavba – bytový dům čp. 7. Pozemek tvoří se stavbou čp. 7 a pozemky

p.č. 10/1 (GP č. 1655-22/2016) a p.č. 12 (GP č. 1666-108/2016) jednotný funkční celek.



Podle geoportálu IPR Praha je pozemek umístěný v zastavěném území, v historickém jádru obce – Libuš a v ochranném pásmu leteckých radionavigačních zařízení letiště Praha / Ruzyně.

Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pozemek v ploše pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel (OV – všeobecně obytné).



Územní plán

OV – všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární

zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

7. Obsah znaleckého posudku

OBVYKLÁ CENA

Pozemek p.č. 8/1, k.ú. Libuš, obec Praha

B. POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.

OBVYKLÁ CENA

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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 nebo 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pozemek p.č. 8/1, k.ú. Libuš, obec Praha

STANOVENÍ HODNOTY METODOU POROVNÁVACÍ

Ve srovnávací metodě, která má největší váhu s ohledem na situaci na trhu nemovitých věcí se v principu jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů srovnatelných svým charakterem a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí. Závěrem tohoto hodnocení je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu.

Je reálné se řídit nabídkami, které jsou redukovány koeficienty, dle reálnosti prodejů, dle kvalitativních hledisek apod.

V současné době jsou na trhu veřejně obchodovatelné převážně nezastavěné pozemky určené k zástavbě.

V rámci provedení analýzy trhu byl získán vzorek cen pozemků, které byly obchodovány v širším okolí. Pro porovnání byly vybrány pozemky, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s oceňovaným pozemkem.

Pozemky ve funkčním celku se stavbou a pozemky (uskutečněné prodeje)

1. Pozemek – ul. Heřmanova, k.ú. Holešovice, obec Praha, výměra 432 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek s bytovým domem. Územní plán – OV všeobecně obytné. Právní účinky zápisu k 8/2017.
Kupní cena 3 885,- Kč/m²
2. Pozemek – ul. U Smaltovny, k.ú. Holešovice, obec Praha, výměra 461 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek s bytovým domem. Územní plán – OV všeobecně obytné. Právní účinky zápisu k 9/2016.
Kupní cena 3 885,- Kč/m²
3. Pozemky – ul. Peštukova, k.ú. Veleslavín, obec Praha, výměra 472 m². Pozemky tvoří jednotný funkční celek s bytovými domy. Územní plán – OB čistě obytné. Právní účinky zápisu k 10/2014.
Kupní cena 4 230,- Kč/m²
4. Pozemek – ul. Muškova, k.ú. Kunratice, obec Praha, výměra 361 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek s bytovým domem. Územní plán – OV všeobecně obytné. Právní účinky zápisu k 4/2019.
Kupní cena 5 490,- Kč/m²
5. Pozemky – ul. Velké Kunratické, k.ú. Kunratice, obec Praha, výměra 157 m². Pozemky tvoří jednotný funkční celek s rodinným domem. Územní plán – OB čistě obytné. Právní účinky zápisu k 2/2020.
Kupní cena 6 309,- Kč/m²
6. Pozemek – ul. Velké Kunratické, k.ú. Kunratice, obec Praha, výměra 318 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek s bytovým domem. Územní plán – OV všeobecně obytné. Právní účinky zápisu k 12/2019.
Kupní cena 4 901,- Kč/m²
7. Pozemky – ul. Velké Kunratické, k.ú. Kunratice, obec Praha, výměra 228 m². Pozemky tvoří jednotný funkční celek s rodinným domem. Územní plán – OB čistě obytné. Právní účinky

zápisu k 3/2020.

Kupní cena 6 322,- Kč/m²

8. Pozemek – ul. V Zeleném údolí, k.ú. Kunratice, obec Praha, výměra 643 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek s bytovým domem. Územní plán – OV všeobecně obytné. Právní účinky zápisu k 12/2019.

Kupní cena 5 005,- Kč/m²

Na základě koeficientů $k_1 - k_5$ bude pro každý srovnávací pozemek vypočten koeficient k_c , který zohledňuje odlišnosti od oceňovaného pozemku. Z tohoto koeficientu budou vypočteny upravené jednotkové ceny.

V rámci provedení analýzy trhu nebyl získán vzorek cen pozemků, které byly obchodované v poslední době. Z tohoto důvodu je použitý časový koeficient, který zohledňuje vývoj cen na trhu.

Použité koeficienty:

k_1 -- koeficient pramene ceny

k_2 -- koeficient lokality, dostupnosti

k_3 -- koeficient funkčního využití

k_4 -- koeficient časový

k_5 -- koeficient dalších vlivů

i	Výměra pozemku [m ²]	Jednotková cena dle KS [Kč/m ²]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_c	Upravená jednotková cena [Kč/m ²]
1	432	3 885	1,00	0,90	1,00	1,15	1,00	1,04	4 040
2	461	3 885	1,00	0,90	1,00	1,20	1,00	1,08	4 196
3	472	4 230	1,00	0,95	1,00	1,30	1,00	1,24	5 245
4	361	5 490	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	5 765
5	157	6 309	1,00	1,00	0,85	1,05	1,00	0,89	5 615
6	318	4 901	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	5 146
7	228	6 322	1,00	1,00	0,85	1,05	1,00	0,89	5 627
8	643	5 005	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	5 255

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	4 040
Průměrná jednotková cena [Kč/m ²]	5 111
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	5 765
Stanovená jednotková cena [Kč/m²]	5 111
Výsledná porovnávací hodnota [Kč/m²]	5 110
Porovnávací hodnota	<u>5 110,- Kč/m²</u>

CENOVÁ MAPA POZEMKŮ**Cenová mapa pozemků pro Hlavní město Prahu pro rok 2020**

Pozemek p.č. 8/1	7 190,- Kč/m ²
------------------	---------------------------

Ceny uvedené v cenové mapě pozemků hlavního města Prahy jsou každoročně aktualizovány na základě vývoje cen v jednotlivých lokalitách dle uskutečněných prodejů.

Závěrečná analýza

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 8/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1699 m² v k.ú. Libuš, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Pozemek p.č. 8/1 je přístupný z místní zpevněné komunikace – ulice Libušská. Dopravní obslužnost lokality je dobrá. V okolí je dostupná občanská vybavenost. Je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Na pozemku p.č. 8/1 stojí stavba – bytový dům čp. 7. Pozemek tvoří se stavbou čp. 7 a pozemky p.č. 10/1 (GP č. 1655-22/2016) a p.č. 12 (GP č. 1666-108/2016) jednotný funkční celek.

Podle geoportálu IPR Praha je pozemek umístěný v zastavěném území, v historickém jádru obce – Libuš a v ochranném pásmu leteckých radionavigačních zařízení letiště Praha / Ruzyně.

Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pozemek v ploše pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel (OV – všeobecně obytné).

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti určuji obvyklou cenu pozemku ve výši porovnávací hodnoty, tj. ve výši 5 110,- Kč/m².

Pozemek p.č. 8/1	výměra 1699 m ² x 5 110,- Kč/m ²	8 681 890,- Kč
Pozemek p.č. 8/1		8 681 890,- Kč
Obvyklá cena		<u>8 682 000,- Kč</u>
(Matematicky zaokrouhleno na tisíce korun českých)		

slovy: Osmmilionůšestsetosmdesátdvatisíc Kč

Rekapitulace

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu – pozemku p.č. 8/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1699 m² v k.ú. Libuš, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Dle předložené analýzy a v návaznosti na zjištěné skutečnosti určuji cenu obvyklou výše uvedené nemovité věci ve výši

8 682 000,- Kč

slovy: Osmmilionůšestsetosmdesátdvatisíc Kč

Poznámka: Obvyklá cena určená ve znaleckém posudku je cena konečná.

V Praze, dne 19.11.2020

Ing. Jan Fujáček

Č. j. 135/3605/20



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 1.4.1983, č.j. Spr 233/81 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 135/3605/20.

„Znalecký posudek č. 135/3605/20 je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec Ing. Jan Fujáček prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.“

Ing. Jan Fujáček