

KOPPREA – znalecký ústav, spol. s r. o.

Pro obor ekonomika (ceny a odhady nemovitostí).

190 00 Praha 9, U svobodárny 12, Tel. 284 81 96 67, email: kopprea@kopprea.cz

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 12965-111/2020

pozemku parc.č. 515 o výměře 769 m² v k.ú. Březiněves, obec Březiněves, zapsaný na LV 321, Praha 8, včetně příslušenství.

NEMOVITÁ VĚC:	Stavební pozemek parc.č.515 o výměře 769 m², k.ú. Březiněves, obec Praha.
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Březiněves
Adresa:	Březiněves, 182 00 Březiněves

VLASTNÍK:	Městská část Praha-Březiněves , RČ/IČO: 00240109
Adresa:	U parku 140/3, 182 00 Březiněves

OBJEDNAVATEL:	Městská část PRAHA-Březiněves, RČ/IČO: 00240109
Adresa:	U Parku 140/3, 182 00 Březiněves

ZHOTOVITEL:	KOPPREA - znalecký ústav spol. s r.o.
Adresa:	U Svobodárny 12, 190 00 Praha 9

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely prodeje (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	------------------------------------------------------



OBVYKLÁ CENA

4 230 000 Kč

Stav ke dni: 9. 4. 2020

Datum místního šetření: 9.4.2020

Za přítomnosti: Ing.Petra Paroulka a zástupce objednatele Ing.Jiřího Haramula

Počet stran: 24 stran včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 11.5.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovení ceny nemovitosti dle cenového předpisu a následně obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemku parc.č. 515 o výměře 769 m² v k.ú. Březiněves, obec Březiněves, zapsaný na LV 321, zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město, Katastrální pracoviště Praha, včetně příslušenství.

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 ap. - 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, v aktuálním znění a podle vyhlášky Ministerstva financí, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) platné k datu ocenění.

Cena pořizovací (též „cena historická“)

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. Může jít i o cenu, za kterou byla věc koupena.

Cena reprodukční (též „reprodukční pořizovací cena“)

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 ap. 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 snižovaná o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižovaná o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota

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, sníženého 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 ap., 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 metoda

V principu se jedná o vyhodnocení nabídkových cen nebo cen nedávno uskutečněných prodejů (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 (někdy též „tržní hodnota“, „cena obecná“, „obchodovatelná cena“) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc, jako předmět prodeje a koupě, v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklá cena, je obecně definována zákonem o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., v pozdějším znění) následovně:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Obdobou obvyklé ceny, je v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS – International Valuation Standards) definovaná **tržní hodnota**: *„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumně a bez nátlaku.“*

Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí vychází vždy z výsledků ocenění realizovaného alternativními metodami, neboť přímé vyčíslení není prakticky možné.

Pro ocenění nemovitých věcí bývá nejčastěji využito porovnávacího, nákladového a výnosového způsobu ocenění.

Pokud obvyklou cenu, s ohledem na nedostatek informací o cenách, které byly v nedávné minulosti dosaženy při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, v daném místě a čase nelze objektivně zjistit, **ocenění zpracovatel posudku**, s ohledem na záměr objednatele zjistit úroveň dosažitelných prodejních cen posuzovaných nemovitých věcí, **nemovitosti na úrovni tržní hodnoty**, která vychází z nabídkových cen posuzovaných nemovitostí, případně z kombinace nabídkových a skutečně realizovaných smluvních cen, v daném místě a čase. Tržní hodnota rovněž

vyjadřuje hodnotu posuzované věci a lze ji rovněž určit porovnáním. Výsledky obou popsanych postupů se mohou lišit jen nevýznamně nebo vůbec a zjištěnou tržní hodnotu může objednatel použít ke stejnému účelu jako cenu obvyklou.

Obvyklá cena bude stanovena na základě porovnání nabízených nebo případně prodaných obdobných pozemků v místě nebo srovnatelných lokalitách při zohlednění jednotlivých základních parametrů a vlastností metodou porovnávací. Jednotlivé rozdílnosti budou zohledněny v následující analýze. Jiné metody pro jejich omezené vypovídající vlastnosti při prodeji obdobných nemovitostí na trhu nebudou použity.

Způsob stanovení ceny dle cenového předpisu je provedeno dle výše uvedeného zákona a příslušného aktuálního cenového předpisu.

Přehled podkladů

1. Objednávka ze dne 3.4.2020.
2. Výpis z katastru nemovitostí LV321 ze dne 28.4.2020
3. Kopie katastrální mapy
4. Informace z internetu a od realitních kanceláří.
5. Fotodokumentace pořízená na místě dne 8.4.2020.
6. Informace zjištěné na místě od zadavatele posudku.
7. Informace z nahlížení do katastru nemovitostí.
8. Ortofotomapy seznam.
9. Územní plán hl.m. Prahy. (http://app.iprpraha.cz/tapp/tms/aplk/urm_apl/regulativ/index.php)
10. Cenová mapa Prahy platná v čase ocenění.
11. Wikipedie ČR.
12. HB index Hypoteční banky k roku 4Q/2019
13. Informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách pozemků v obci
14. zákon 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
15. Revize veřejného osvětlení č.01/05/2019 z 11/2019 - Ing.Zdenek Kociolek.
16. Zápis o odevzdání a převzetí stavby plynárenského zařízení Nový STL plynovod z 30.5.2019.
17. Zaměření STL plynovodu z 5/2019.
18. Územní rozhodnutí č.j. MCP8 007393/2017 z 20.2.2017.
19. Kanalizace dešťová - Technická zpráva z 8/2017.
20. Vodovod - Technická zpráva z 8/2017.
21. Komunikace a zpevněné plochy - Technická zpráva z 11/2017.
22. Geometrický plán č.707/442/2019 z 8/2019.

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k pozemku je zapsáno na LV 321 a na:
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha-Březiněves, U parku 140/3, Březiněves, 18200 Praha 8,

pozn: podrobnosti viz příloha posudku.

Místopis

Březiněves byla do roku 1974 ves severně od Prahy, dnes je katastrálním územím území Prahy tvořícím území městské části **Praha-Březiněves** v obvodě Praha 8. Je zde evidováno 16 ulic a 235 adres. Žije zde přes jeden tisíc obyvatel.

Městská část Praha-Březiněves sousedí na jihozápadě s MČ Praha-Dolní Chabry, na jihu s MČ Praha-Řáblice a na východě s MČ Praha-Čakovice. Na severu sousedí s obcemi Středočeského kraje (Zdiby, Bořanovice, Hovorčovice).

Městská hromadná doprava (autobusy)

linka 103, trasa Březiněves-Ládví

linka 914 (noční linka), trasa Březiněves-Třebenická

Příměstská hromadná doprava (autobusy), linka 348, trasa Zálezlice-Bulovka, linka 368, trasa Předboj-Ládví, linka 369, trasa Štětí-Ládví

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

427/251 Městská část PRAHA Březiněves

Celkový popis

Jedná se o rovinný pozemek parc.č. 515 o výměře 769 m² obdélníkového tvaru, který je užíván a veden v k.ú. jako orná půda. Nachází se na západní hraně obce a je přístupný přes pozemek parc.č.427/251. Pozemek je vybaven sítěmi a přístupný po zpevněné komunikaci. U hranice pozemku je připraveno měření spotřeby energií. Pozemek je mírně sklonitý západním směrem a je připraven k zastavění.

V územním plánu je veden v území OB-C

OB - čistě obytné : plochy pro bydlení.

Připustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

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 připustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro

bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci 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.

Další podrobnosti viz Územní plán hl.m.Prahy

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- 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

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č.515

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek parc.č.515

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Stavební pozemek parc.č.515 o výměře 769 m², k.ú. Březiněves, obec Praha.
Adresa předmětu ocenění: Březiněves
182 00 Březiněves
LV: 321
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Březiněves
Počet obyvatel: 1 308 632
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce Z_{Cv} = **5 134,00 Kč/m²**

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. 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,492}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - V průběhu prodeje bude na trh s nemovitostmi dáno k prodeji 29 ks pozemků podobných výměr parametrů, což povede ke snížení průměrné ceny,	I	-0,05

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,940}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,402}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,968}$$

1. Pozemek parc.č.515

Předmětem ocenění je pozemek zapsaný na listu vlastnictví č. 321 pro k.ú.Březiněves. Jedná se o pozemek definovaný územním plánem č.707-442/2019, který je v současné době vybaven zasíťováním. Je napojitelný na rozvody el.rozvodnou síť, kanalizaci, plyn a vodovodní řad. V současné době je pozemek připraven k prodeji a zastavění. Pozemek je mírně sklonitý západním směrem. Pozemek není oplocen. Grafické znázornění pozemků je uvedeno v příloze k posudku. Z hlediska platného Územního plánu se nachází v zóně označené jako OB- C čistě obytná zóna.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku $I_P = 0,940$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,940 = 0,968$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasít'ovaný				
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	5 134,-	0,968		4 969,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	515	769	4 969,71	3 821 706,99
Stavební pozemek - celkem			769		3 821 706,99

Pozemek parc.č.515 - zjištěná cena celkem = 3 821 706,99 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č.515

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Nabídka k prodeji stavebního pozemku 834 m²

Lokalita: Bezinková, Praha - Březiněves

Popis: Nabídka k prodeji pozemku v obci Březiněves, 834m². Jedná se o kompletně zasítovaný pozemek (vodovod, kanalizace, elektrina plyn). Pozemek je velmi mírně jižně svažité, s volným výhledem do krajiny. Pozemek se nachází za zahradami domů, stojících u hlavní silnice, jedná se o klidné místo, skované od rušné hlavní komunikace. Celý pozemek je oplocen, k pozemku vede asfaltová komunikace. Pozemek vznikl dělením pozemku o rozloze 2 500m². Je možnost koupě celého pozemku. Ev. číslo: 628811.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Nabídková cena 0,85
velikost pozemku - Větší výměra s tlakem na JC 1,03
poloha pozemku - Srovnatelná 1,00
dopravní dostupnost - Srovnatelná 1,00
možnost zastavění poz. - Srovnatelné 1,00
intenzita využití poz. - Srovnatelná 1,00
vybavenost pozemku - Pozemek je oplocen 0,98
úvaha zpracovatele ocenění - V průběhu prodeje bude na trh s nemovitostmi dáno k prodeji 29 ks pozemků podobných výměr parametrů, což povede ke snížení průměrné ceny, 0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
8 340 000	834	10 000,00	0,77	7 700,00

Název: Nabídka k prodeji stavebního pozemku 1 000 m²

Lokalita: Na hlavní, Praha 8 - Březiněves

Popis: Nabídka k prodeji stavebního pozemku o rozloze 1000m² v Praze 8-Březiněvsi. Rovinný, zatravněný, oplocený pozemek se nachází uprostřed zástavby rodinných vilek. Přístup na pozemek je ze silnice II. tř. II/243, Praha Ďáblice - Líbeznice. Veškeré inženýrské sítě jsou vyvedeny na pozemek. Zastavenost pozemku dle územního plánu je 30%, stavba do výšky 9m. V bezprostředním sousedství se nachází OC Březiněves, minut autem OC Letňany, 12km do centra Prahy. Škola, školka, zdravotní středisko a pošta se nachází v sousedních Líbeznicích. . Ev. číslo: 625697.

Koeficienty:


redukce pramene ceny - Nerealizovaná nabídková cena 0,85
velikost pozemku - Větší výměra s tlakem na JC 1,10
poloha pozemku - Srovnatelná 1,00
dopravní dostupnost - Srovnatelná 1,00
možnost zastavění poz. - Nepravidelný tvar 1,02
intenzita využití poz. - Srovnatelné 1,00
vybavenost pozemku - Srovnatelná 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - V průběhu prodeje bude na trh s nemovitostmi dáno k prodeji 29 ks pozemků podobných výměr parametrů, což povede ke snížení průměrné ceny, 0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 000 000	1 000	7 000,00	0,86	6 020,00

Název: Realizovaný prodej - Pozemek parc.č.365/2
Lokalita: Březiněves
Popis: Realizovaný prodej V-60721/2017 formou exekuce, pozemku zapsaného na listě vlastnictví 257, pozemek je rovinn, užívaný jako zahrada.


Koeficienty:
redukce pramene ceny - cena z roku 2017 - realizovaný prodej 1,30
velikost pozemku - srovnatelné 1,00
poloha pozemku - srovnatelná v zóně OB 1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná 1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná 1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - V průběhu prodeje bude na trh s nemovitostmi dáno k prodeji 29 ks pozemků podobných výměr parametrů, což povede ke snížení průměrné ceny, 0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 550 000	711	3 586,50	1,17	4 196,21

Název: Realizovaný prodej - Pozemek parc.č.426/194
Lokalita: Březiněves
Popis: Realizovaný prodej pozemku parc.č. 426/194, LV 530 z roku 8/2014. Pozemek je rovinný mírně orientován JV směrem. Přístupný z obecní komunikace. Dle územního plánu je v zóně OB-C.

Koeficienty:
redukce pramene ceny - Cena z roku 2014 1,45
velikost pozemku - srovnatelné 1,00
poloha pozemku - srovnatelná 1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná 1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné 1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné sítě na kraji pozemku 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - V průběhu prodeje bude na trh s nemovitostmi dáno k prodeji 29 ks pozemků podobných výměr parametrů, což povede ke snížení průměrné ceny, 0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 150 000	700	4 500,00	1,31	5 895,00

Název: Realizovaný prodej - Pozemek parc.č.301/2
Lokalita: Březiněves
Popis: Realizovaný prodej pozemku parc.č. 301/2, LV 590 z roku 11/2017. Pozemek je rovinný mírně orientován JV směrem. Nepřístupný z obecní komunikace. Dle územního plánu je v zóně OB-C.

Koeficienty:
redukce pramene ceny - Realizovaný prodej z roku 2017 1,30
velikost pozemku - Větší výměra s tlakem na JC 1,15
poloha pozemku - srovnatelná 1,00
dopravní dostupnost - Mírně horší dostupnost 1,02

možnost zastavění poz. - srovnatelné 1,00
 intenzita využití poz. - srovnatelná 1,00
 vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - V průběhu prodeje bude na trh s nemovitostmi dáno k prodeji 29 ks pozemků podobných výměr parametrů, což povede ke snížení průměrné ceny, 0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 770 000	1 295	2 139,00	1,37	2 930,43

Zjištěná průměrná jednotková cena 5 348,33 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	515	769	5 500,00		4 229 500
Celková výměra pozemků		769	Hodnota pozemků celkem		4 229 500

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc.č.515 3 821 707,- Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č.515 4 229 500,- Kč

Hodnota pozemku 4 229 500 Kč

Silné stránky

Kompletní stavební připravenost pozemku.
 Orientace a umístění v klidové zóně.
 Snadná dostupnost dálnice a centra hl.města.
 Komplexní vybavenost obce.

Slabé stránky

Okolí tvoří polnosti.

Závěr

Předmětem ocenění bylo stanovení ceny nemovitosti dle cenového předpisu a následně obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemku parc.č. 515 o výměře 769 m² v k.ú. Březiněves, obec Březiněves, zapsaný na LV 321, zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město, Katastrální pracoviště Praha.

Jednotková obvyklá cena (resp.tržní hodnota) cena pozemku byla stanovena na základě výše uvedených informací z trhu a z katastru nemovitostí. Cenový předpis stanovil cenu pozemku na srovnatelné úrovni.

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 821 710 Kč

slovy: Třimilionyosmsetdvacetjednatisícsemsetdeset Kč

Obvyklá cena

4 230 000 Kč

slovy: Čtyřmilionydvěstětřicettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

V Praze 11.5.2020

Vypracoval

Ing. Petr Paroulek

Znalecká doložka:

Posudek podává KOPPREA - znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Praha 9, Libeň, U svobodárny 1110/12, PSČ 190 00, IČ 458 08 830, na základě rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR č.j. 170/98-ODD ze dne 11.11.1998 zapsaná podle ust. § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů a podle ust. § 6, odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky vyžadované především státními orgány a orgány samosprávy **v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.**

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 12965-111/2020 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<u>Podklady a přílohy</u>	<u>počet stran A4 příloze</u>
Výpis z katastru nemovitostí - nahlížení do katastru pro LV č.321	3
Kopie katastrální mapy z 30.4.2020	1
Územní plán	1
Fotodokumentace ze dne 9.4.2020	1
Geometrický plán č.7070-442/2019 ze dne 7.8.2019	4
Mapa oblasti	1



parc.č.515



příjezdová komunikace - okolí





VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav							Nový stav							
Označení pozemku v katastru nemovitostí	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence průvňích vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²					Způsob využití	Způsob využití	Ot přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dvěřší poz. evidenci
427/251	*1)	2 70 86	orná půda	427/251	53 78	orná půda	2	427/251	321	53 78	2	427/251	321	53 78
				492	5 01	orná půda	2	427/251	321	5 01	2	427/251	321	5 01
				493	4 98	orná půda	2	427/251	321	4 98	2	427/251	321	4 98
				494	3 82	orná půda	2	427/251	321	3 82	2	427/251	321	3 82
				495	3 87	orná půda	2	427/251	321	3 87	2	427/251	321	3 87
				496	3 86	orná půda	2	427/251	321	3 86	2	427/251	321	3 86
				497	3 87	orná půda	2	427/251	321	3 87	2	427/251	321	3 87
				498	6 64	orná půda	2	427/251	321	6 64	2	427/251	321	6 64
				499	6 69	orná půda	2	427/251	321	6 69	2	427/251	321	6 69
				500	6 70	orná půda	2	427/251	321	6 70	2	427/251	321	6 70
				501	6 65	orná půda	2	427/251	321	6 65	2	427/251	321	6 65
				502	6 66	orná půda	2	427/251	321	6 66	2	427/251	321	6 66
				503	26 01	orná půda	2	427/251	321	26 01	2	427/251	321	26 01
				504	6 20	orná půda	2	427/251	321	6 20	2	427/251	321	6 20
				505	6 22	orná půda	2	427/251	321	6 22	2	427/251	321	6 22
				506	6 21	orná půda	2	427/251	321	6 21	2	427/251	321	6 21

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:		Stájnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	
	Jméno, příjmení:	Ing. Alena Školová	Jméno, příjmení:	Ing. Alena Školová
	Číslo polarity seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů:	1708/97	Číslo polarity seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů:	1708/97
	Dne: 7.8.2019	Dne: 7/6/2019	Dne: 15.8.2019	Dne: 75/2019
Kvalifikace a přesnost odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad souhlasil s odborním posudkem.	Tento stájnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	Důvěrný stájnopis geometrického plánu v listinné podobě.	
Vyhotovitel: GEOVA s.r.o. Židovice 128 411 83 Hrabce	KÚ pro hlavní město Prahu Jitka Němcová PGP-3751/2019-101 2019.08.13 16:03:24 CEST			
Číslo plánu: 707-442/2019				
Okres: Hlavní město Praha				
Obec: Praha				
Kat. území: Březiněves				
Mapový list: Kralupy nad Vltavou 5-724	<p>Dosavadním vlastním pozemků bylo poskytnuto měřičům osvědčení se v listinu a průběhem měřičských nových hranic, které byly označeny předešlým způsobem plást, mezníky, dt. kolíky (sňato stavební činností)</p>			

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení Způsob využití výměr	Porovnání se stavem evidence prvních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
											ha	m ²		
				507	6	28	orná půda		2	427/251		321	6	28
				508	6	24	orná půda		2	427/251		321	6	24
				509	6	58	orná půda		2	427/251		321	6	58
				510	7	52	orná půda		2	427/251		321	7	52
				511	7	49	orná půda		2	427/251		321	7	49
				512	7	64	orná půda		2	427/251		321	7	64
				513	7	59	orná půda		2	427/251		321	7	59
				514	7	68	orná půda		2	427/251		321	7	68
				515	7	69	orná půda		2	427/251		321	7	69
				516	7	91	orná půda		2	427/251		321	7	91
				517	7	94	orná půda		2	427/251		321	7	94
				518	7	84	orná půda		2	427/251		321	7	84
				519	8	29	orná půda		2	427/251		321	8	29
				520	8	36	orná půda		2	427/251		321	8	36
				521	8	34	orná půda		2	427/251		321	8	34
				522		12	zost. pl.	bez číslo tech.vyb	2	427/251		321		12
	2	70	66		2	70	68							

*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.6 písmene a) přílohy vyhl. č. 357/2013 Sb. v platném znění

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
492		20100		5 01			508		20100		6 24
493		20100		4 98			509		20100		6 58
494		20100		3 82			510		20100		7 52
495		20100		3 87			511		20100		7 49
496		20100		3 86			512		20100		7 64
497		20100		3 87			513		20100		7 59
498		20100		6 64			514		20100		7 68
499		20100		6 69			515		20100		7 69
500		20100		6 70			516		20100		7 91
501		20100		6 65			517		20100		7 94
502		20100		6 66			518		20100		7 84
503		20100		26 01			519		20100		8 29
504		20100		6 20			520		20100		8 36
505		20100		6 22			521		20100		8 34
506		20100		6 21							
507		20100		6 28							

