

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 967-20-2018

pozemkových parcel č. 1219/1, 1219/2 a 1221/1, které se nacházejí v k.ú. Ďáblice, v hl. městě Praze



Objednavatel znaleckého posudku: Městská část Praha - Ďáblice
Osinalická 1104/13
18202 Praha-Ďáblice

Účel znaleckého posudku:

právní úkony objednavatele, podle zadání úřadu Městské části Ďáblice uvedeném jako součást objednávky č. 450/18 ze dne 20.12.2018.

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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 21.12.2018 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Marie Rozkošná
Přádova 40/2063
182 00 Praha 8

Počet stran: 6 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 11.1.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení zjištěné ceny pozemků p.č. 1219/1, 1219/2, a 1221/1 v k.ú. Ďáblice, v hlavním městě Praze, podle Vyhl. MF. č. 457/2017Sb., platné ke dni ocenění, jako podklad pro jednání o ceně.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemkové parcely č. 1219/1, 1219/2 a 1221/1
Adresa předmětu ocenění: Praha -Ďáblice
18202 Praha -Ďáblice
LV: 860
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Ďáblice
Počet obyvatel: 1 280 508
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **6 083,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.1.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. objednávka č. 450/18 ze dne 250.12.2018, včetně mapových podkladů s vyznačenými pozemky a tabulka návrhu výměr pro budoucí dělení pozemků.
2. mapové podklady stávajících parcel na www.cuzk.cz včetně informací o jednotlivých parcelách

5. Vlastnické a evidenční údaje

Městská část Praha -Ďáblice, Osinalická 1104/13, 18202 Praha-Ďáblice, podíl 1 / 1
Vlastník: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce Městská část Praha-ďáblice, Osinalická 1104/13, Ďáblice, 18200 Praha 8

6. Dokumentace a skutečnost

nebyla zjištěn rozpor mezi dokumentací a skutečností

7. Celkový popis nemovité věci

P.č. 1219/1 vedená v KN jako ostatní plocha-ostatní komunikace - skutečné využití odpovídá stavu uvedenému v KN - parcela převážně se zpevněným povrchem, část plánovaná k oddělení nemá zpevněný povrch

P.č. 1219/2 vedená v KN jako ostatní plocha-ostatní komunikace - skutečné využití odpovídá stavu uvedenému v KN - nemá zpevněný povrch

P.č. 1221/1 vedená v KN jako ostatní plocha-ostatní komunikace - skutečné využití odpovídá stavu uvedenému v KN - převážně se zpevněným povrchem

8. Základní pojmy a metody ocenění

Vyhl.MF č.457/2017 Sb.

9. Obsah znaleckého posudku

1. p.č.1219/1
2. p.č.1219/2
3. p.č.1221/1

B. ZNALECKÝ 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. 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. p.č.1219/1

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30
$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$	

Úprava základní ceny pozemků komunikací

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	6 083,-	0,255	1,000	1 551,17	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1219	3 140	1 551,17	4 870 673,80
Ostatní stavební pozemek - celkem			3 140	4 870 673,80	
P.č.1219/1 - zjištěná cena celkem				=	4 870 673.80 Kč

2. p.č.1219/2

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné	-0,25

chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)

P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,231}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	6 083,-	0,231	1,000	1 405,17	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1219/2	966	1 405,17	1 357 394,22
Ostatní stavební pozemek - celkem			966	1 357 394,22	

P.č.1219/2 - zjištěná cena celkem = 1 357 394,22 Kč

3. p.č.1221/1

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,255}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	6 083,-	0,255	1,000	1 551,17	
Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena

		číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1221/1	841	1 551,17	1 304 533,97
Ostatní stavební pozemek - celkem			841		1 304 533,97
P.č.1221/1 - zjištěná cena celkem				=	1 304 533,97 Kč

C. REKAPITULACE

1. p.č.1219/1	4 870 673,80 Kč
2. p.č.1219/2	1 357 394,20 Kč
3. p.č.1221/1	1 304 534,- Kč

Jednotkové ceny :

1. p.č.1219/1	1551,17 Kč/m2
2. p.č.1219/2	1405,17 Kč/ Kč
3. p.č.1221/1	1551,17Kč/m2

Závěr : parcely č. 1219/1, 1219/2 a 1221/1 jsou k datu ocenění parcely vedené v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy a ostatní komunikace a s definovanými výměrami, které lze k datu ocenění hodnotit jako celek. Proto v rekapitulaci uvádím jednotkové ceny, které lze použít pro předběžnou kalkulaci ceny na základě tabulky odhadnutých budoucích výměr, která byla součástí objednávky č.450/18 ze dne 20.12.2018.

V Praze 11.1.2019

Ing. Marie Rozkošná
Přádova 40/2063
182 00 Praha 8

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.15.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové, ze dne 17.11.1995 pod pořadovým číslem 2192 pro základní obory ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 967-20-2018 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji na základě přiložené likvidace.