

*201*

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 984-02-20120

Ocenění pozemkových parcel č. 1729/290 a 1729/421, vše v k.ú. Ďáblice v Praze 8.



**Objednavatel znaleckého posudku:**

**Městská část Praha 8 - Ďáblice**

Osinalická 1104/13

182 00 Praha 8

**Účel znaleckého posudku:**

Zadání dle objednávky č. 445/2019 ze dne 9.12.2019

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., podle stavu ke dni 13.01.2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Marie Rozkošná

Přádova 40/2063

182 00 Praha 8

email: marie@rozkosna.cz

Počet stran: 5 včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 13.1.2020

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Ocenění pozemkových parcel č. 1729/290 a 1729/421 obvyklou cenou včetně stanovení zjištěné ceny podle Vyhl.MF 188/2019Sb. za účelem jednání o ceně pro odkup pozemků.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: pozemky p.č. 1729/290 a 1729/421  
Adresa předmětu ocenění: Praha 8 - Ďáblice  
18200 Praha 8 - Ďáblice  
LV: 321  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Ďáblice  
Počet obyvatel: 1 294 513  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 6 126,00 Kč/m<sup>2</sup>

### **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- 1.informace na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- 2.mapové podklady na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- 3.cenová mapa hl. města Prahy
- 4.ortofotomapa na [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

EKOSPOL a.s., Dukelských hrdinů 747/19, 170 00 Praha 7, podíl 1 / 1  
EKOSPOL a.s., Dukelských hrdinů 747/19, Holešovice, 17000 Praha 7  
p.č. 1729/290 o výměře 287 m<sup>2</sup> v druhu pozemku orná půda BPEJ20100  
p.č. 1729/421 o výměře 42 m<sup>2</sup> v druhu pozemku orná půda BPEJ20100  
**Oddily B1,C Věcná práva – bez zápisu**

### **5. Dokumentace a skutečnost**

Pozemek p.č.1729/290 a 1729/421 v druhu pozemku orná půda.  
Skutečný stav odpovídá stavu uvedenému v KN.

### **6. Celkový popis nemovité věci**

P.č. 1729/290 a 1729/421 pozemky na sebe navazují, jde o zatravněné pásy na okraji zastavěného území obce, které tvoří hranici mezi plochou zemědělské půdy a zástavbou rodinnými domy. V územním plánu jsou obě parcely umístěny v území OB-B-čistě obytné, sousední parcela užívaná jako zemědělská půda je v územním plánu zahrnuta do území určeném pro využití SP sportovní plochy. Pozemky nejsou zatíženy věcnými břemeny.

### **7. Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění je provedeno podle prov.Vyhl. č. 188/2019 Sb. platné k datu ocenění. Zák. č. 151/97 ve znění pozdějších předpisů. Pozemky nejsou ve smyslu § 9 Zák. 151/97 Sb. klasifikovány jako stavební, ale jsou zařazeny do kategorie Jiné pozemky od stavebních odvozené. Proto se k jejich ocenění nepoužije cenová mapa.

### **8. Obsah znaleckého posudku**

1. P.č. 1729/290 a 1729/421



## 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., 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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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: Bez dalších vlivů-nebyly zjištěny žádné další vlivy	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,980$$

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

Koeficient  $pp = I_T \cdot I_P = 0,980$

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

Koeficient  $pp = I_T \cdot I_P = 0,980$

### 1. P.č. 1729/290 a 1729/421

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,980$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost-omezující jeho využití-úzký a dlouhý pozemek malé rozlohy	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Vlivy snižující cenu-jde o pozemek na okraji území určeného ÚP k zastavění obytnou zástavbou, sousedí s ornou půdou, jde reálně o okraj pole, tedy o zbytkovou plochu prakticky nezastavitelnou stavbou jinou než komunikací či zelení v důsledku svého tvaru a výměry, proto uvažuji max. srážku.	I	-0,30

Index omezujících vlivů  $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,670$

Celkový index  $I = I_T \cdot I_o \cdot I_P = 1,000 \cdot 0,670 \cdot 0,980 = 0,657$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky-zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>					
§ 9 odst. 4 a)	6 126,-	0,657	0,300	1 207,43	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1729/290	287	1 207,43	346 532,41
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1729/421	42	1 207,43	50 712,06
Stavební pozemky-celkem			329		<b>397 244,47</b>

P.č. 1729/290 a 1729/421 - zjištěná cena celkem = 397 244,47 Kč



### C. REKAPITULACE CEN A ZÁVĚREČNÉ POSOUZENÍ :

1. p.č. 1729/290 a 1729/421	397 244,50 Kč
Výsledná cena-celkem:	397 244,50 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	397 240,- Kč
srážka 60 % za omezenou využitelnost pozemku: $397\,240 \times 0,40 =$	158 896,-Kč

<b>Výsledná obvyklá cena/ tržní hodnota p.č.1729/290 a 1729/421 a je odhadnuta ve výši</b>	<b>158 896 Kč</b>
--	-------------------

slovy: stopadesátosm tisíc osmdesát šest, - Kč

**POSOUZENÍ A ZDŮVODNĚNÍ :** Odhadnout obvyklou cenu pozemků p.č. 1729/290 a 1729/421 standardním způsobem tj. srovnáním s reálnými prodeji srovnatelné nemovitě věci je obtížné vzhledem k jejich reálnému charakteru – tj. využití, tvaru, výměře a poloze. Jde o úzké pásy rozsahu 287 m<sup>2</sup> a 42 m<sup>2</sup> situované v zóně obytného území zastavěného rodinnými domy, které tvoří okraj obytného území. Oceňované parcely mají takový tvar a rozlohu, která je pro jakoukoliv další stavbu odpovídající charakteru území nevyužitelná. Reálně jde tedy o ostatní plochu stavebně a komerčně nevyužitelnou, jediným potenciálem pozemků je využít je jako zeleň či cestu nebo je připojit k větším pozemkovým celkům. Za takových okolností nelze najít patřičný a dostatečně četný srovnávací soubor. Proto byl pro jejich ocenění jako náhradní metoda použit cenový předpis – prováděcí Vyhl. 188/2019Sb. Zákona č.151/97Sb. ve znění pozdějších předpisů. Oceňované pozemky podle § 9 Zák. č.151/97Sb. ve znění pozdějších předpisů nejsou stavební a nevztahuje se na ně cenová mapa. Jsou zahrnuty v územním plánu v obytné zóně a tak se řadí do kategorie §9 Vyhl. 188/2019 Sb. Jiné pozemky tj. do kategorie pozemků s možností budoucí zastavitelnosti. V takovém případě ocenění primárně vychází z jednotkové ceny stavebního pozemku snížené koef.0,30. V případě oceňovaných pozemků však dochází k výjimečné situaci, že jejich budoucí zastavitelnost a využití je výrazně omezeno a proto byla v konečná cena korigována koeficientem 0,40.

V Praze 13.1.2020.

Ing. Marie Rozkošná  
Přádova 40/2063  
182 00 Praha 8  
Email:marie@rozkosna.cz



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.5.

### D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím 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 984-02-2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji na základě přiložené likvidace.

### E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
katastrální mapa	1
katastrální mapa	1
Výpis z LV č. 321 pro k.ú. Ďáblice, hl. město Praha	2

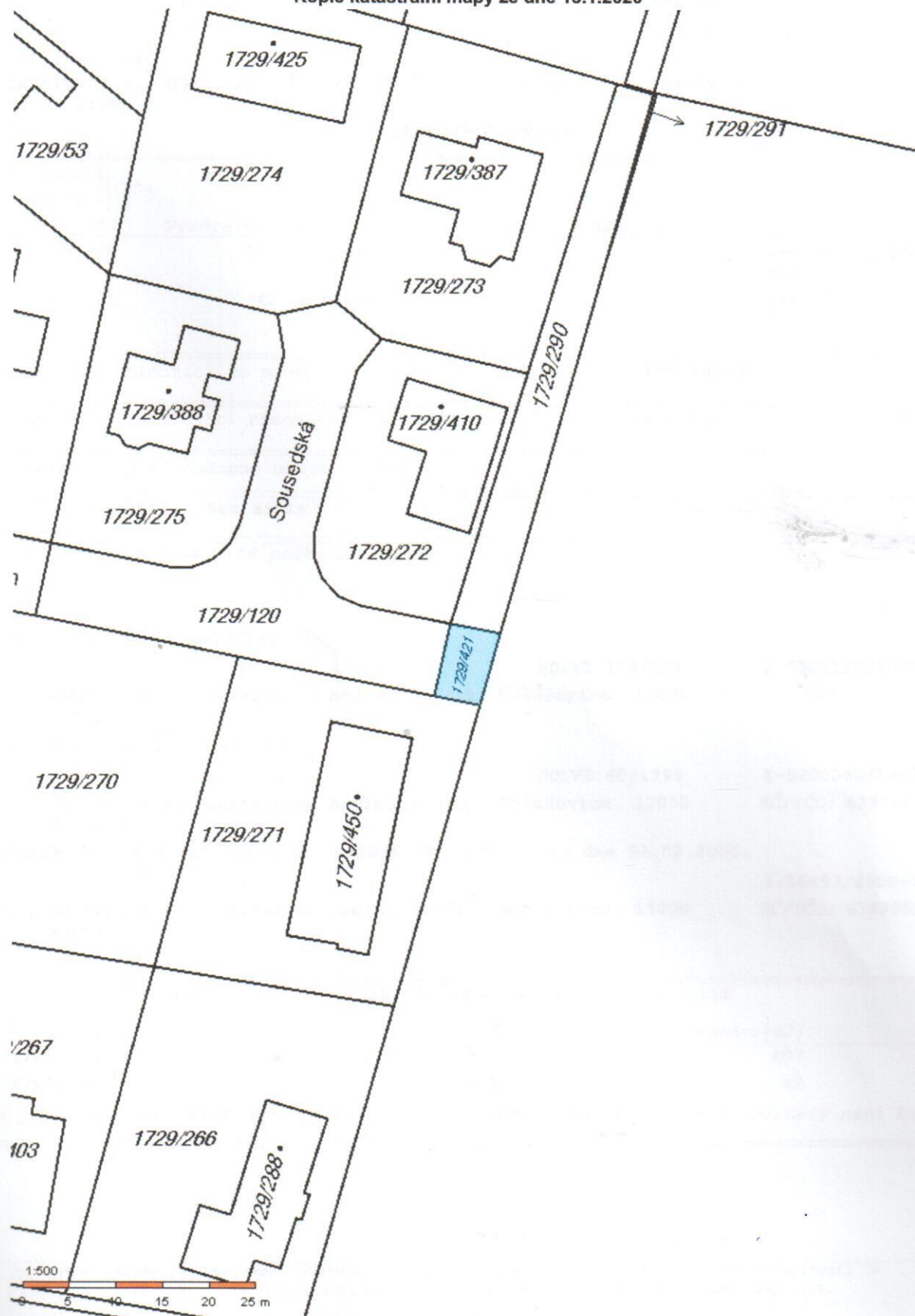
Kopie katastrální mapy ze dne 13.1.2020



Pozemek p.č. 1729/290 v k.ú. č. 730629



Kopie katastrální mapy ze dne 13.1.2020



Pozemek p.č. 1729/421 v k.ú. č. 730629

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.02.2020 09:23:27

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730629 Ďáblice

List vlastnictví: 321

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo EKOSPOL a.s., Dukelských hrdinů 747/19, Holešovice, 17000 Praha 7	63999854	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

**B Nemovitosti**

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1729/290	287	orná půda		zemědělský půdní fond
1729/421	42	orná půda		zemědělský půdní fond

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu**

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

**Listina**

o Kupní smlouva V11 9350/1997.

POLVZ:130/1997

Z-5200130/1997-101

Pro: EKOSPOL a.s., Dukelských hrdinů 747/19, Holešovice, 17000  
Praha 7

RČ/IČO: 63999854

o Kupní smlouva V11 9204/1998.

POLVZ:60/1999

Z-5200060/1999-101

Pro: EKOSPOL a.s., Dukelských hrdinů 747/19, Holešovice, 17000  
Praha 7

RČ/IČO: 63999854

o Notářský zápis o narovnání NZ 30/2006 N 31/2006 ze dne 01.02.2006.

Z-16493/2006-101

Pro: EKOSPOL a.s., Dukelských hrdinů 747/19, Holešovice, 17000  
Praha 7

RČ/IČO: 63999854

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1729/290	20100	287
1729/421	20100	42

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.02.2020 09:23:27

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730629 Ďáblice

List vlastnictví: 321

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 06.02.2020 09:23:28

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Šeflová Jana

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



Správní poplatek uhrazen

- v hotovosti

- na zvláštní účet

ve výši ... 100 ... dne 06-02-2020