

Posudek je vydán elektronicky

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1604/117/2021

27. 8. 2021

Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

Stanovení ceny obvyklé dle aktuálního stavu nemovitých věcí pozemků par.č.84/2, 84/3, 85/1, 85/2, v obci Praha, ul. Broumarská, katastrální území Kyje, vše zapsané na LV č.1686

Zadavatel:

Městská část Praha 14
Bratři Venclíků 1073
198 21 Praha 9 - Černý Most
IČ: 00231312

Obor, ve kterém má být posudek podán: Ekonomika
Odvětví, ve kterém má být posudek podán: Oceňování nemovitých věcí
Specializace, ve které má být posudek podán: Nebyla zvolena

Zpracovatel:

BDO ZNALEX, s.r.o.
Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČ: 260 99 306

V Praze dne 27. 8. 2021

*Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu + 5 stran příloh bez krycích listů
Počet vyhotovení: 1x elektronicky ve formátu .pdf zadavatel, v archivu znalce je posudek uložen v elektronické podobě*

Shrnutí

Tento znalecký posudek znalce byl vyhotoven na základě objednávky Městské části Praha 174 č.j.2021/0906/OSM/KF ze dne 12.7.2021.

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé dle aktuálního stavu nemovitých věcí pozemků par.č. 84/2, 84/3, 85/1, 85/2, v obci Praha , ul. Broumarská, katastrální území Kyje, vše zapsané na LV č.1686.

Datum, ke kterému se předmět ocenění oceňuje je datum místního šetření, tedy 19.8.2021.

Účel znaleckého posudku: Znalecký posudek je zpracován pro potřeby objednatele tohoto znaleckého posudku

Volba způsobu ocenění

Z definice obvyklé ceny vyplývá, že optimální způsob jejího zjištění je cenové porovnání. Při stanovení obvyklé ceny porovnávacím způsobem se při výpočtu vychází ze známých realizovaných nebo nabízených prodejů podobných nemovitostí ve srovnatelné lokalitě, následně se provede srovnání a převedení na danou nemovitost.

Závěrečný výrok

Aktuální cena obvyklá pozemků par.č. 84/2, 84/3, 85/1, 85/2, v obci Praha , ul. Broumarská, katastrální území Kyje, vše zapsané na LV č.1686 ve stavu ke dni 19.8.2021 je stanovena ve výši

51 087 780,- Kč

(slovy: padesátjednamilionůosmdesátsedmtisícsetosmdesát Kč)

Aktuální cena obvyklá za 1 m² pozemku je stanovena ve výši

5 340,- Kč

(slovy: pět tisíc tři sta čtyřicet Kč)

OBSAH

A. ZADÁNÍ.....	5
1. Objednatel znaleckého posudku.....	5
2. Odborná otázka zadavatele.....	5
3. Účel použití znaleckého posudku.....	5
4. Datum ocenění.....	5
5. Místní šetření.....	5
6. Předpoklady a omezující podmínky ocenění.....	5
7. Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít vliv na přesnost závěru posudku.....	6
B. VÝČET PODKLADŮ.....	6
1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat.....	6
2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	6
2.1. Podklady od Zadavatele.....	6
2.2. Podklady získané zhotovitelem.....	6
3. Data, u kterých nemohl znalec ověřit věrohodnost zdroje.....	6
4. Ověření věrohodnost zdrojů dat.....	7
C. NÁLEZ.....	7
1. Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování.....	7
2. Výčet dat.....	7
3. Identifikace vlastníka oceňovaného majetku.....	7
4. Předmět ocenění.....	7
5. Způsoby ocenění.....	12
5.1. Definice hodnoty.....	12
5.2. Metody ocenění obecně.....	12
5.3. Ocenění majetku - teoretická východiska.....	13
5.4. Shrnutí hlavních východisek ocenění.....	13
5.5. Výběr metody ocenění.....	14
D. POSUDEK.....	14
1. Ocenění majetku.....	14
2. Metodika ocenění nemovitostí porovnáním.....	14
3. Stanovení hodnoty.....	15
3.1. Ocenění.....	15
3.2. Závěr.....	15

E. ODŮVODNĚNÍ.....	15
1. Interpretace výsledků.....	15
2. Kontrola postupu znalce.....	15
3. Přesnost závěrů	16
F. ZÁVĚR	16
G. PŘÍLOHY	16
H. NÁLEŽITOSTI POSLEDNÍ STRANY POSUDKU.....	17
I. ZNALECKÁ DOLOŽKA	17

A. ZADÁNÍ

Na části Zadání s [REDACTED]

1. Objednatel znaleckého posudku

Objednatel znaleckého posudku je na základě na základě objednávky Městské části Praha 174 č.j.2021/0906/OSM/KF ze dne 12.7.2021.

2. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce v tomto posudku je stanovení ceny obvyklé dle aktuálního stavu nemovitých věcí pozemků par.č. 84/2, 84/3, 85/1, 85/2, v obci Praha, ul. Broumarská, katastrální území Kyje, vše zapsané na LV č.1686.

3. Účel použití znaleckého posudku

Znalecký posudek je zpracován pro potřeby objednatele tohoto znaleckého posudku.

4. Datum ocenění

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření, tedy ke dni 19.8.2021.

5. Místní šetření

Dne 19.8.2021 proběhlo místní šetření. Během místního šetření byl pomocí aplikace iKatastr 2 lokalizován oceňovaný pozemek a byla pořízena fotodokumentace. Místní šetření provedla [REDACTED]

6. Předpoklady a omezující podmínky ocenění

Ocenění bylo zpracováno na základě dat, která byla známa v době zpracovávání znaleckého posudku. Ocenění je zpracováno na základě zdrojů informací, které znalec považuje za důvěryhodné a informace z nich za pravdivé. Zpracovatel nenese odpovědnost za případnou změnu vstupních podkladů po datu vydání znaleckého posudku a za změny v tržních podmínkách, ke kterým může po datu vyhotovení posudku dojít.

Údaje o skutečnostech obsažených v posudku se považují za pravdivé a správné. Znalec při zpracování posudku čerpal z dostupných zdrojů, které jsou uvedeny v přehledu použitých podkladů.

Ocenění je platné pouze k vyznačenému datu ocenění a pro vymezený účel.

Zpracovatel prohlašuje, že:

- v současné době ani v blízké budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitosti, která je předmětem zpracovaného znaleckého posudku,
- odměny za zpracování ocenění a s vydáním znaleckého posudku související nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách,
- zpracovaný znalecký posudek zohledňuje zpracovateli známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty,
- při zpracování znaleckého posudku byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky tak, jak jsou uvedeny v posudku,

- při zpracovávání jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že nám předané podklady nejsou pravdivé a správné,
- při vypracovávání znaleckého posudku se nevyskytly žádné potíže a překážky, které by bránily zpracovateli stanovit objektivně a nezávisle vyšší hodnoty.

Dne 11. března 2020 byla Světovou zdravotnickou organizací epidemie virové choroby COVID-19, která je způsobena koronavirem SARS-CoV-2, prohlášena za pandemii. Datum ocenění je 19.8.2021, kdy předpokládaný pokles cen nemovitostí v hlavním městě Praha nebyl zaznamenán. Další vliv případného budoucího dopadu pandemie koronaviru není v ocenění zohledněn.

7. Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nám nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

Na části Výčet podkladů se podílela Ivana Markovská.

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru dat byly použity zdroje dat obecné a veřejně dostupné, dále pak zdroje dat konkrétní. Konkrétní zdroje dat jsme obdrželi od Zadavatele. Obecné a veřejně dostupné zdroje dat a další literaturu jsme si obstarali sami.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.1. Podklady od Zadavatele

- Soupis oceňovaných parcel z Katastru nemovitostí, systém MISYS
- Objednávka Městské části Praha 14 č.j.2021/0906/OSM/KF ze dne 12.7.2021
- Územní studie k akci Využití pozemků při ulici Broumarská s polyfunkčním zaměřením, k.ú.Kyje, Praha 14, průvodní zpráva, vypracovaná Architekti Headhand, s.r.o. v 06/2016

2.2. Podklady získané zhotovitelem

- Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č.1686, k.ú.Kyje ze dne 13.8.2021 (www.cuzk.cz), dálkový přístup pro registrované uživatele
- Snímek z katastrální mapy (www.cuzk.cz)
- Údaje z územního plánu (<https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>)
- Nabídky realitních kanceláří (www.sreality.cz)
- Cenové údaje o prodejkách nemovitostí vedené v katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- Šetření v povodňových mapách (www.edpp.cz)
- Kupní smlouvy č.V-59191/2018-101, V-61524/2019-101, V-80462/2018-101, V-92117/2016-101, V-10179/2020-101

3. Data, u kterých nemohl znalec ověřit věrohodnost zdroje

Ocenění bude provedeno na základě podkladů získaných od Zadavatele, který zodpovídá za správnost a úplnost podkladů, znalec tyto podklady dále nepřezkoumává.

4. Ověření věrohodnost zdrojů dat

Čerpali jsme data zejména z veřejných zdrojů, od Zadavatele. Věrohodnost dat jsme ověřovali v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů, hlavně v katastru nemovitostí.

C. NÁLEZ

Na části Nález se podílel [REDAKCE]

1. Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Postup znalce při sběru dat:

Zadavatel předal relevantní podklady znalci - Soupis oceňovaných parcel z Katastru nemovitostí, systém MISYS, Územní studii k akci Využití pozemků při ulici Broumarská s polyfunkčním zaměřením, k.ú.Kyje, Praha 14, průvodní zpráva, vypracovaná Architekti Headhand, s.r.o. v 06/2016. Dále znalec vyhledával relevantní data ve veřejných zdrojích.

Předmětem tohoto znaleckého posudku je odpovědět na otázku Zadavatele, proto se v dalším zpracování posudku zaměříme na získání informací a dat relevantních pro splnění tohoto zadání.

2. Výčet dat

Data pocházejí ze zdrojů popsaných v kapitole B.2.

3. Identifikace vlastníka oceňovaného majetku

Vlastnické právo

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 1686, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitosti

Městská část Praha 14, Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 9, LV: 1686, podíl 1 / 1

4. Předmět ocenění

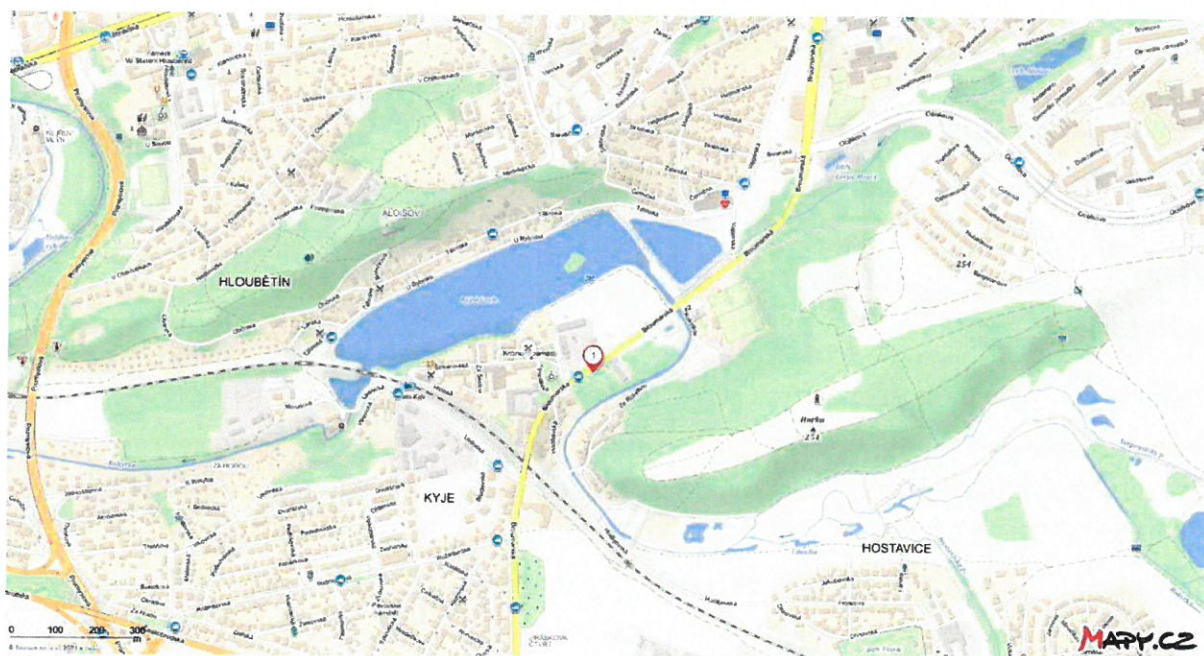
Předmětem ocenění jsou následující pozemky:

- pozemek par.č.84/2 o celkové výměře 5673 m², vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - manipulační plocha
- pozemek par.č.84/3 o celkové výměře 711 m², vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če
- pozemek par.č.85/1 o celkové výměře 1885 m², vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - jiná plocha
- pozemek par.č.85/2 o celkové výměře 1298 m², vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - jiná komunikace

v obci Praha, ul. Broumarská, katastrální území Kyje, vše zapsané na LV č.1686. Předmětem ocenění jsou pouze pozemky, **předmětem ocenění není jiná stavba bez čp/če na pozemku pačr.č.84/3.** Všechny čtyři pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek. Jedná se o mírně svažité, nepravidelný pozemek, který nemá přístup po zpevněné komunikaci. Pozemek má inženýrské sítě na hranici pozemku. Na inženýrské sítě je napojena pouze stavba otevřené haly prodejny kamenictví na pozemku par.č.84/3, která není předmětem ocenění.

Pozemek se nachází na okraji městské části Praha - Kyje. U pozemku se nachází zastávka MHD, ve vzdálenosti 600 m se nachází železniční zastávka Praha - Kyje. Pozemek je vzdálen 250 m od centra části Praha - Kyje.

Umístění pozemku:



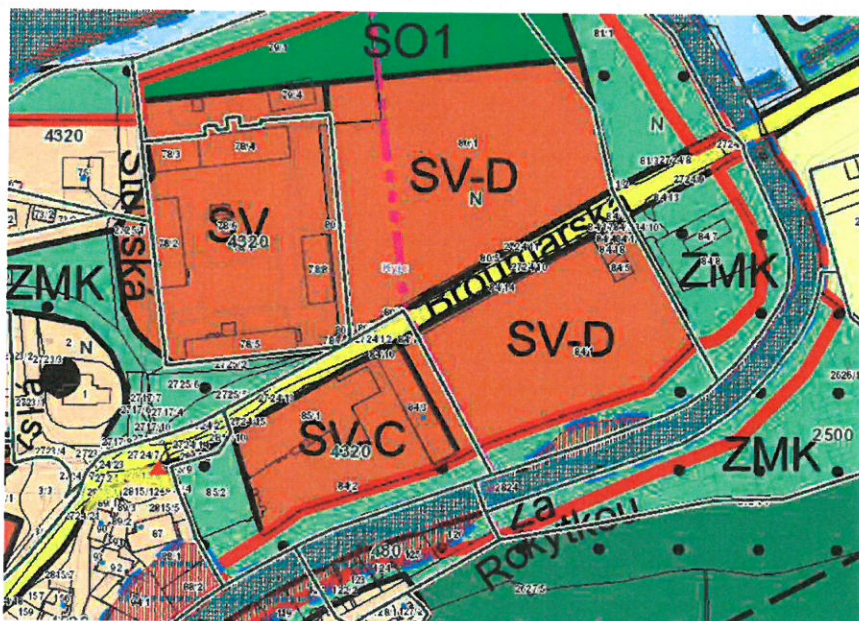
Zdroj: www.mapy.cz

Fotodokumentace:



Zdroj: Fotodokumentace místní šetření

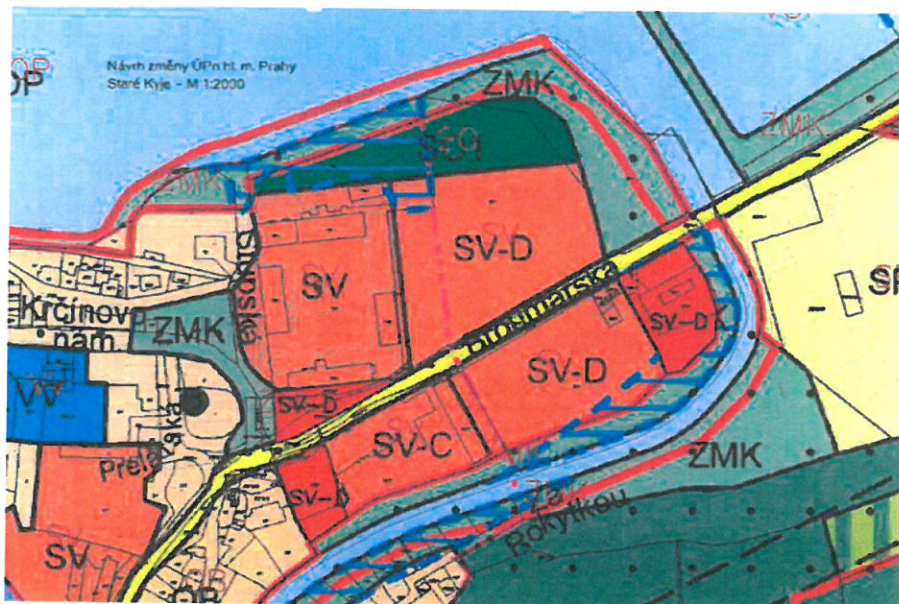
Kromě pozemku par.č.84/3 se jedná o nezastavěný pozemek, který dle platného územního plánu je zařazen do ploch SV-C - všeobecně smíšené a územní ZMK - zeleň městská s krajinná. Dle stávajícího platného územního plánu je rozsah zastavěnosti pozemku vymezen takto:



Zdroj: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/>

Dle platného územního plánu je pozemek par.č.85/2 a část pozemku par.č.84/2 je zařazen do území ZMK. Dle Územní studie k akci Využití pozemků při ulici Broumarská s polyfunkčním zaměřením, k.ú.Kyje, Praha 14, průvodní zpráva, vypracovaná Architekti Headhand, s.r.o. v 06/2016 je navržena změna územního plánu a dochází k vyšším u využití oceňovaných pozemků. Plochy jsou zde zařazeny do územní D-II - JIHOZÁPAD.

Změna využití území:



PLOCHA D.II – JIHOZÁPAD

Stavební čára je stanovena na severní a západní straně vymezeného bloku. Stavební čára je z těchto stran uzavřená, může být lokálně (do 20 % délky) tvořena např. samostatnou stěnou; cílem je dosažení akusticky příznivých parametrů ve vnitrobloku a dotvoření uličního parteru Broumarské ulice. Specifikem je omezená hloubka dispozice, umožňující její plné prosvětlení z jižní strany a užití méně tradiční typologie (schodišťový dům, duplexové jednotky – byty ve dvou výškových úrovních a pod.) Vnitřní struktura zástavby (pás podél Rokytky) se připouští ve vícero formách, lze jej řešit jako individuální zástavbu solitérními domy, dvojdomy i řadovými domy.

Charakter výhledového území (směrem k ul. Hodějovské) bude sledovat obdobnou regulaci jako zbývající část území. Podmínkou je ponechat pěší prostupnost k pobřežní cestě na horní hraně povodňové bermy potoka.

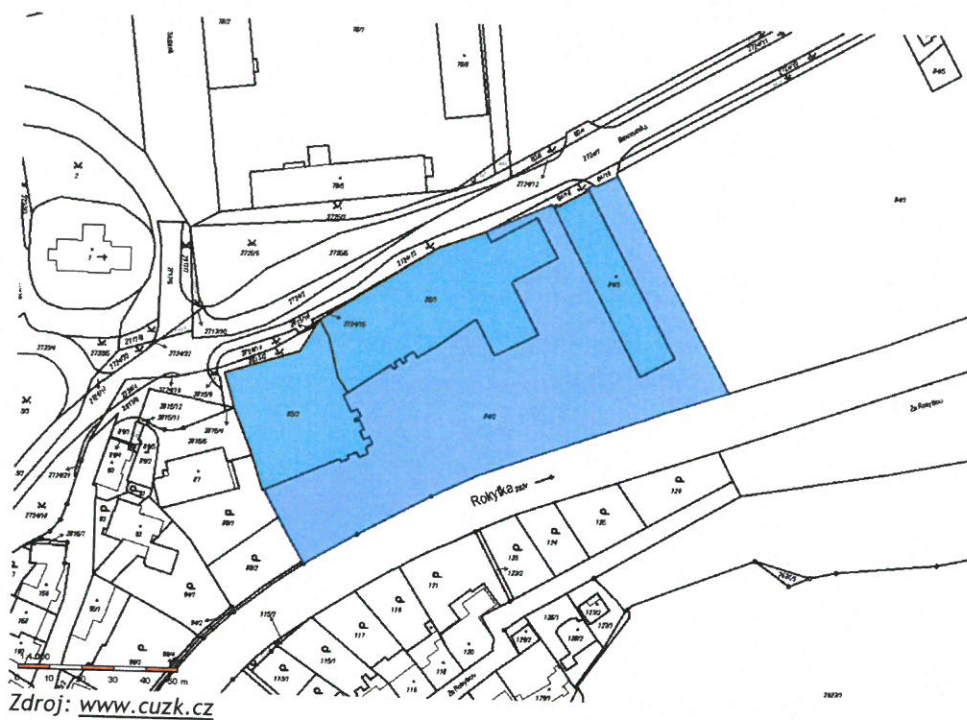
Výška zástavby max. 3 nadzemní podlaží podél Broumarské ulice, max. 4 nadzemní podlaží na východní straně bloku.

Dle této změny je celková plocha pozemku rozdělena následovně:

- výměra 7 684 m² - plochy SV - C
- výměra 1 883 m² - plochy ZMK

Přístup na pozemek je přes pozemky par.č.84/16, 84/15, 2427/13, který je ve vlastnictví stejného vlastníka. V současné době jsou pozemky převážně neudržované, z části zarostlé náletovými dřevinami. Na pozemku par.č.84/2 vážně ochranné pásmo vodovodu. Toto vedení se nachází v části určené jako zeď. Předpokládané napojovací body na inženýrské sítě jsou v ul. Broumarská. Malá část o výměře 42,9 m² se nachází v záplavovém území stoleté vody. Jedná se o část pozemku, který se nachází dle územního plánu v území ZMK (zeleň městská a krajinná).

Katastrální mapa:



Ortofomapa:



Na pozemku par.č.84/2 vážne věcné břemeno pro PREdistribuce, a.s. zapsané pod č.j.V-43179/2008-101 a věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro PREdistribuce, a.s. zapsané pod č.j.V-15490/2021-101. Ochranné pásmo má rozsah 285,3 m².

Hlavní město Praha má cenovou mapu stavebních pozemků. Dané pozemky jsou v této cenové mapě oceněny. CMP 2021, mapový list 49, skupina 3220, cena 4 320 Kč/m².

5. Způsoby ocenění

Způsoby ocenění, popř. jejich metody, jsou úzce vázány na předmět a účel ocenění.

5.1. Definice hodnoty

Ustanovení §2 zákona o oceňování definuje cenu obvyklou:

Způsoby oceňování majetku a služeb

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 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

5.2. Metody ocenění obecně

Způsob ocenění je důležitým faktorem při stanovení hodnoty. Oceňovatel může při ocenění použít portfolio metod používaných standardně při oceňování. Metody oceňování se dle finanční literatury dělí do tří základních částí:

Metody substanční

Metody substanční se někdy nazývají také metodami statickými. Do této skupiny náleží:

- metoda účetních cen
- metoda ocenění substanční hodnotou
- metoda likvidační

Metoda účetních cen je založena na ocenění majetku a závazků cenami účetními - historickými. S tímto oceněním se setkáme v účetních výkazech společnosti.

Metoda substanční hodnoty na bázi reprodukčních cen oceňuje majetek při použití vybraných auditorských postupů s přihlédnutím k zásadě opatrnosti a se zohledněním opravných položek. Majetek je oceňován s ohledem na současné ceny na trhu majetku a jeho možnosti prodejnosti při znalostech oceněného majetku. Závazky jsou obvykle oceněny v účetních hodnotách.

Likvidační metodu můžeme považovat za podmnožinu metody ocenění substanční hodnotu. Při této metodě odhadujeme, za jakou částku je možné jednotlivá aktiva zpeněžit při zohlednění jejich stáří a opotřebení.

Metody výnosové

Metody výnosové se někdy nazývají také metodami dynamickými a rozeznáváme následující:

- metoda diskontovaného peněžního toku
- metoda kapitalizovaných zisků

Metoda diskontovaného peněžního toku vychází z budoucích ekonomických výsledků, které se diskontují k příslušnému datu ocenění.

Metoda kapitalizovaných zisků stojí na předpokladech stabilní ekonomiky bez výkyvů a na stabilních ziscích firmy. Základem je časová řada zisků minulých let a z této řady je pak odhadnut zisk v následujících obdobích.

Metody srovnávací

Metody srovnávací se někdy nazývají také metodami tržních hodnot, i když toto označení není přesné. Do této skupiny metod náleží:

- metody srovnávací
- metoda nákladového přístupu
- metoda administrativní ceny

Metody srovnávací se odvíjejí od ceny srovnatelných statků daného zboží na trhu. Při srovnání statků je nutno vzít do úvahy opotřebení fyzické, morální i změnu technických parametrů.

Metoda nákladového přístupu se odvíjí od nákladů, které musí kupující uhradit. Cena stanovená touto metodou je nejvyšší cena, kterou je investor za daný statek ochoten zaplatit.

Metoda administrativní ceny se používá pro daňové účely. Výpočet vychází z technických parametrů statku.

5.3. Ocenění majetku - teoretická východiska

Cílem ocenění je stanovit obvyklou cenu nemovitého majetku, tzn. stanovit takovou hodnotu, kterou by byl ochoten zaplatit potenciální běžný kupující na základě tržních očekávání na konkurenčním trhu. Ocenění bude provedeno na základě podkladů získaných od zadavatele, veřejných podkladů a po zohlednění veřejných dat a dále pak na základě odhadů a úsudků provedených znalcem, které budou komentovány a zdůvodněny. Ocenění bude provedeno na základě definice obvyklé ceny (viz výše).

5.4. Shrnutí hlavních východisek ocenění

- předmětem ocenění jsou pozemky par.č. 84/2, 84/3, 85/1, 85/2, v obci Praha, ul. Broumarská, katastrální území Kyje, vše zapsané na LV č.1686,
- pozemky tvoří jednotný funkční celek,
- oceňované nemovitosti jsou převoditelné, věcná břemena na pozemku par.č.84/2 výrazně neovlivňují cenu,
- na pozemek má v současné době přístup po zpevněné komunikaci,
- uvažujeme, že pozemek je nezastavěný, objekt na pozemku par.č.84/3 bez čp/če - jiná stavba neoceňujeme,
- pozemek není v současné době napojen na žádné inženýrské sítě (neuvažujeme napojení jiné stavby na pozemku par.č.84/3)
- na pozemek není vydáno žádné územní rozhodnutí či stavební povolení,
- pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků hlavního města Prahy,
- na pozemku vázne ochranné pásmo plynovodu VVN o ploše 285,3 m²,
- hodnota bude stanovena dle definice ceny obvyklé,
- ocenění je provedeno na základě zpracovateli dostupných a dodaných podkladů,

- pro stanovení míry využití pozemků vycházíme z Územní studie k akci Využití pozemků při ulici Broumarská s polyfunkčním zaměřením, k.ú. Kyje, Praha 14, průvodní zpráva, vypracovaná Architekti Headhand, s.r.o. v 06/2016,
- v dané lokalitě existuje trh s nemovitostmi obdobnými jako jsou předmětné oceňované nemovitosti

5.5. Výběr metody ocenění

Cílem ocenění je stanovit aktuální cenu obvyklou.

Nemovitosti budou oceněny metodou tržního porovnání srovnáním s cenami prodávaných obdobných nemovitostí. Pozemek, jehož součástí je stavba rodinného domu oceníme metodou tržního porovnání.

D. POSUDEK

Na části Posudek se podílí [REDAKCE]

1. Ocenění majetku

Předmětem ocenění jsou pozemky par.č. 84/2, 84/3, 85/1, 85/2, v obci Praha, ul. Broumarská, katastrální území Kyje, vše zapsané na LV č.1686, vše je specifikováno výše.

2. Metodika ocenění nemovitostí porovnáním

Ocenění pozemku provedeme porovnávací metodou. Porovnání bude vycházet z kupních smluv uzavřených při prodeji obdobných pozemků v dané lokalitě Praha - Kyje a okolí a z nabídek realitních kanceláří. Kupní smlouvy jsme dohledali na katastru nemovitostí. Vycházeli jsme ze smluv z let 2016-2018. V letech 2020-2021 se nepodařilo nalézt kupní smlouvu na srovnatelnou nemovitost.

Obecný postup při ocenění porovnáním je následující:

1. Získání informací o realizovaných transakcích pro srovnatelné pozemky, které svými základními parametry odpovídají oceňovanému pozemku (zejména lokalita, velikost, využití, dostupnost, tvar, atd.).
2. Převod zjištěné ceny srovnávaných nemovitostí na 1 m² výměry pozemku.
3. Korekce ceny na srovnatelnou základnu z titulu odlišného zohlednění daně z nabytí (dříve převodu) nemovitosti a provize realitní kanceláře, případně korekce o další poplatky související s transakcí.
4. Korekce ceny z důvodu typu transakce (nabídka, realizovaný prodej, dražba, apod.)
5. Korekce ceny z důvodu změny cenové hladiny mezi datem ocenění a zjištěným datem transakce převodu porovnávané nemovitosti. Zde je použit HB INDEX pro pozemky, který pravidelně zveřejňuje Hypoteční banka.
6. Zohlednění kvalitativních vlastností porovnávaných vzorků a oceňované nemovitosti.
7. Cena oceňované nemovitosti za m² je stanovena jako průměrná hodnota upravených cen vypočtených u jednotlivých srovnávaných nemovitostí.

Odhadované hodnoty koeficientů (kromě koeficientu realizovatelné ceny) vychází z toho, zda oceňované nemovitosti jsou v určitých vlastnostech lepší, horší či srovnatelné. Jedná se o subjektivní

odhad znalce vycházející z jednotlivých nabídek a podložený praxí a zkušenostmi. Pokud je porovnáván objekt v dané vlastnosti horší, je koeficientu přiřazena hodnota vyšší než 1 (vyjádřeno v % se znaménkem „+“), pokud je lepší, hodnota nižší než 1 (vyjádřeno v % se znaménkem „-“) a pokud je srovnatelný, je přiřazena hodnota koeficientu 1 („0%“). Koeficienty je následně upravena jednotková cena nemovitosti.

3. Stanovení hodnoty

V evidenci smluv byly nalezeny kupní smlouvy na prodej obdobných pozemků. V dané lokalitě se příliš neobchoduje s obdobnými pozemky. U posuzovaného pozemku je nutné zohlednit, že na pozemek v současné době nejsou zavedeny žádné inženýrské sítě, využití ploch je určeno dle Územní studie z 06/2016. předpokládáme, že dojde ke změně územního plánu dle této studie a tudíž ke zvýšení zastavitelných ploch. Součástí ocenění není jiná stavba na pozemku par.č.84/3 - otevřená hala prodeje kamenictví.

3.1. Ocenění

Ocenění je jako **příloha č. 1** nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Cenu za 1 m² byla vypočtena ve výši 5 341,- Kč.

Cena obvyklá byla vypočtena ve výši 51 097 347,- Kč.

3.2. Závěr

Cenu za 1 m² po zaokrouhlení stanovujeme ve výši 5 340,- Kč.

Cena obvyklá je stanovena ve výši 51 087 780,- Kč.

E. ODŮVODNĚNÍ

Na části Odůvodnění se podílela

Postup zkontroloval

1. Interpretace výsledků

Cena obvyklá byla proto stanovena porovnávací metodou z uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí ve stejném katastrálním území nebo sousedním katastrálním území. Jednotlivé odlišnosti byly zohledněny pomocí koeficientů.

2. Kontrola postupu znalce

Kontrolovali jsme

- a) Výběr zdroje dat
- b) Sběr nebo tvorba dat
- c) Zpracování dat
- d) Analýza dat a formulace jejích výsledků
- e) Interpretace výsledků analýzy dat

Zkontrolovali jsme výběr zdrojů dat. Vzhledem k zadanému úkolu jsme vycházeli zejména z podkladů dodaných Zadavatelem. Na základě získaných dat a informací jsme určili použitelné, odůvodněné a nejvhodnější způsoby ocenění.

Dále jsme informace zpracovali tak, abychom ocenili jmění metodami ocenění, jež se nám při sběru a analýze dat zdály jako nejvhodnější.

Zkontrolovali jsme postup (metodu). Z dodaných podkladů jako znalecká kancelář správně vyvozujeme své závěry.

3. Přesnost závěrů

Určující metoda, kterou jsme použili pro ocenění pozemků, je respektovanou metodou, která se při daném oceňování používá. Protože metoda ocenění je založena na tržních informacích, závěry vyplývající z této metody nejsou jisté, ale jsou jen pravděpodobné.

Opírajíce se o naše minulé zkušenosti, uvádíme, že bezpečný interval ve kterém se naše ocenění pohybuje je - 5% až + 5% z uvedené částky. Přesnost závěru snižuje charakter pozemků - je specifický. V ocenění uvažujeme s využitím pozemků dle Územní studie k akci Využití pozemků při ulici Broumarská s polyfunkčním zaměřením, k.ú. Kyje, Praha 14, průvodní zpráva, vypracovaná Architekti Headhand, s.r.o. v 06/2016. tato studie navyšuje využití (zastavitelnost) pozemků. Jakékoliv další změny územního plánu by měly vliv na cenu pozemků. Na druhou stranu vycházíme ze skutečných prodejů.

F. ZÁVĚR

Na části Závěr se podílel [REDAKCE] a [REDAKCE]

Zadaná odborná otázka:

Úkolem znalce v tomto posudku je stanovení ceny obvyklé dle aktuálního stavu nemovitých věcí pozemků par.č. 84/2, 84/3, 85/1, 85/2, v obci Praha, ul. Broumarská, katastrální území Kyje, vše zapsané na LV č.1686.

Odpověď na zadanou odbornou otázku:

Aktuální cena obvyklá pozemků par.č. 84/2, 84/3, 85/1, 85/2, v obci Praha, ul. Broumarská, katastrální území Kyje, vše zapsané na LV č.1686 ve stavu ke dni 19.8.2021 je stanovena ve výši

51 087 780,- Kč

(slovy: padesátjednamilionůosmdesátsedmtisícsetosmdesát Kč)

Aktuální cena obvyklá za 1 m² pozemku je stanovena ve výši

5 340,- Kč

(slovy: pět tisíc tři sta čtyřicet Kč)

G. PŘÍLOHY

1. Ocenění pozemků - porovnávací metoda - 1 strany
2. Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č.1686, k.ú. Kyje ze dne 13.8.2021 - 3 strany
3. CMP 2021, mapový list 49, skupina 3220 - 1 strana

Celkem 5 stran příloh bez krycích listů.

Příloha č. 1

Ocenění pozemků - porovnávací metoda - 1 strany

	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 1	srovnávaná nemovitost č. 2	srovnávaná nemovitost č. 3	srovnávaná nemovitost č. 4	srovnávaná nemovitost č. 5
identifikace nemovitosti, katastrální údaje	pozemky par.č.84/2, 84/3, 85/1, 85/2, obec Praha, k.ú.Kyje	pozemek par.č.830, obec Praha, k.ú.Kyje	pozemky parc.č. 221/394, 221/395, 221/412, 221/413, 221/701, 221/704, 271, obec Praha, k.ú. Černý Most	pozemek par.č.2044, obec Praha, k.ú.Hloubětín	pozemek parc. č. 172/2, obec Praha, k.ú. Kyje	pozemek par.č.2574/158 a podíl 1/2 na par.č.2574/163, obec Praha, k.ú.Kyje
zdroj informace		kupní smlouva	kupní smlouva	kupní smlouva	kupní smlouva	kupní smlouva
č. řízení v KN / č. KS		V-59191/2018-101	V-61524/2019-101	V-80462/2018-101	V-92117/2016-101	V-10179/2020-101
výměra pozemku [m2]	9 567	649	1 478	646	1 839	5 729
druh pozemku dle KN	ostatní plocha	zahrada	orná půda	zahrada	zahrada	orná půda
cena [Kč]		7 200 000	12 563 040	5 316 719	12 985 000	14 322 500
cena za m2 [Kč/m2]		11 094,0	8 500,0	8 230,2	7 060,9	2 500,0
srovnávací koeficienty						
odečet provize		včetně provize	bez provize	bez provize	provize neuvedena	bez provize
koeficient		-4%	0%	0%	0%	0%
ostatní vlivy: daň z nabytí nemovitosti		bez daně	bez daně	bez daně	bez daně	bez daně
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
cena po odečtu provizí a daně		10 650	8 500	8 230	7 061	2 500
typ ceny/transakce		kupní cena	kupní cena	kupní cena	kupní cena	kupní cena
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
korekce ceny vlivem typu transakce		10 650	8 500	8 230	7 061	2 500
datum transakce	16.08.2021	20.08.2018	30.09.2019	21.11.2018	13.12.2016	17.02.2020
cenový index (HB INDEX pozemky)		1,39	1,28	1,39	1,52	1,22
korekce ceny k datu ocenění		14 804	10 880	11 440	10 733	3 050
atraktivita lokality, poloha		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
přístupnost	přístup přes pozemky par.č.84/16, 84/15, 2724/13, vlastnictví hlavní město Praha	zpevněná komunikace	zpevněná komunikace	zpevněná komunikace	zpevněná komunikace	nezpevněná komunikace
koeficient		0%	0%	0%	0%	30%
vybavenost pozemku	sítě na hranici pozemku	všechny inženýrské sítě	sítě na hranici	všechny inženýrské sítě	všechny inženýrské sítě	sítě na hranici
koeficient		-25%	0%	-25%	-25%	0%
využitelnost z hlediska ÚP, je určeno využití dle Územní studie z 06/2016	SV - C - všeobecné smíšené výměra 7 684m2, ZMK - zeleň výměra 1883m2	OB - čistě obytné	OB-F - čistě obytné	OB - čistě obytné, obdobná	SV - všeobecné smíšené	OP/OV - B, nyní orná půda, územní rezerva všeobecně obytné
koeficient		-20%	-25%	-20%	-15%	30%
velikost pozemku		menší	menší	menší	menší	menší
koeficient		-20%	-15%	-20%	-15%	-5%
svažitost	mírně svažitý	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
ostatní vlivy	ochranné pásmo VVN 285,3m2	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	ochranné pásmo telekomunikační
koeficient		3%	3%	3%	3%	0%
výsledná upravená jedn. cena [Kč/m2]		5 625	6 854	4 347	5 152	4 728
průměrná jednotková cena [Kč/m2]	5 341					
celková plocha [m2]	9 567					
tržní hodnota k datu ocenění [Kč]	51 097 347					

Příloha č. 2

Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č.1686,
k.ú.Kyje ze dne 13.8.2021 - 3 strany

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2021 14:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731226 Kyje

List vlastnictví: 1686

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
<i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</i>		
Městská část Praha 14, Bratří Venclíků 1073/8, Černý Most, 19800 Praha 9	00231312	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
84/2	5673	ostatní plocha	manipulační plocha	
84/3	711	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 84/3				
85/1	1885	ostatní plocha	jiná plocha	
85/2	1298	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle článku č. III. smlouvy a geometrického plánu č. 1786-362/2006

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 84/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.08.2008.

V-43179/2008-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl. III. a IV. smlouvy v rozsahu GP č. 3498-487/2019

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 84/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. VVP/G33/14180/2049020 ze dne 06.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2021 12:39:53. Zápis proveden dne 24.03.2021.

V-15490/2021-101

Pořadí k 01.03.2021 12:39

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2021 14:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731226 Kyje

List vlastnictví: 1686

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 84/2, Parcela: 85/1, Parcela: 85/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení města o svěření majetku městské části 930-OESM/2003 ze dne 30.07.2003.

Z-32394/2003-101

Pro: Městská část Praha 14, Bratří Venclíků 1073/8, Černý Most,
19800 Praha 9

RČ/IČO: 00231312

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) 930-OESM/2003 ze dne 30.07.2003.

Z-32394/2003-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 00064581

o Smlouva směnná ze dne 12.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.01.2010.

V-4052/2010-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 00064581

Městská část Praha 14, Bratří Venclíků 1073/8, Černý Most,
19800 Praha 9

00231312

o Smlouva směnná 0424/2017/OSM/1110 ze dne 27.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2017 16:22:13. Zápis proveden dne 26.09.2017.

V-63546/2017-101

Pro: Městská část Praha 14, Bratří Venclíků 1073/8, Černý Most,
19800 Praha 9

RČ/IČO: 00231312

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

00064581

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2021 14:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731226 Kyje

List vlastnictví: 1686

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:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

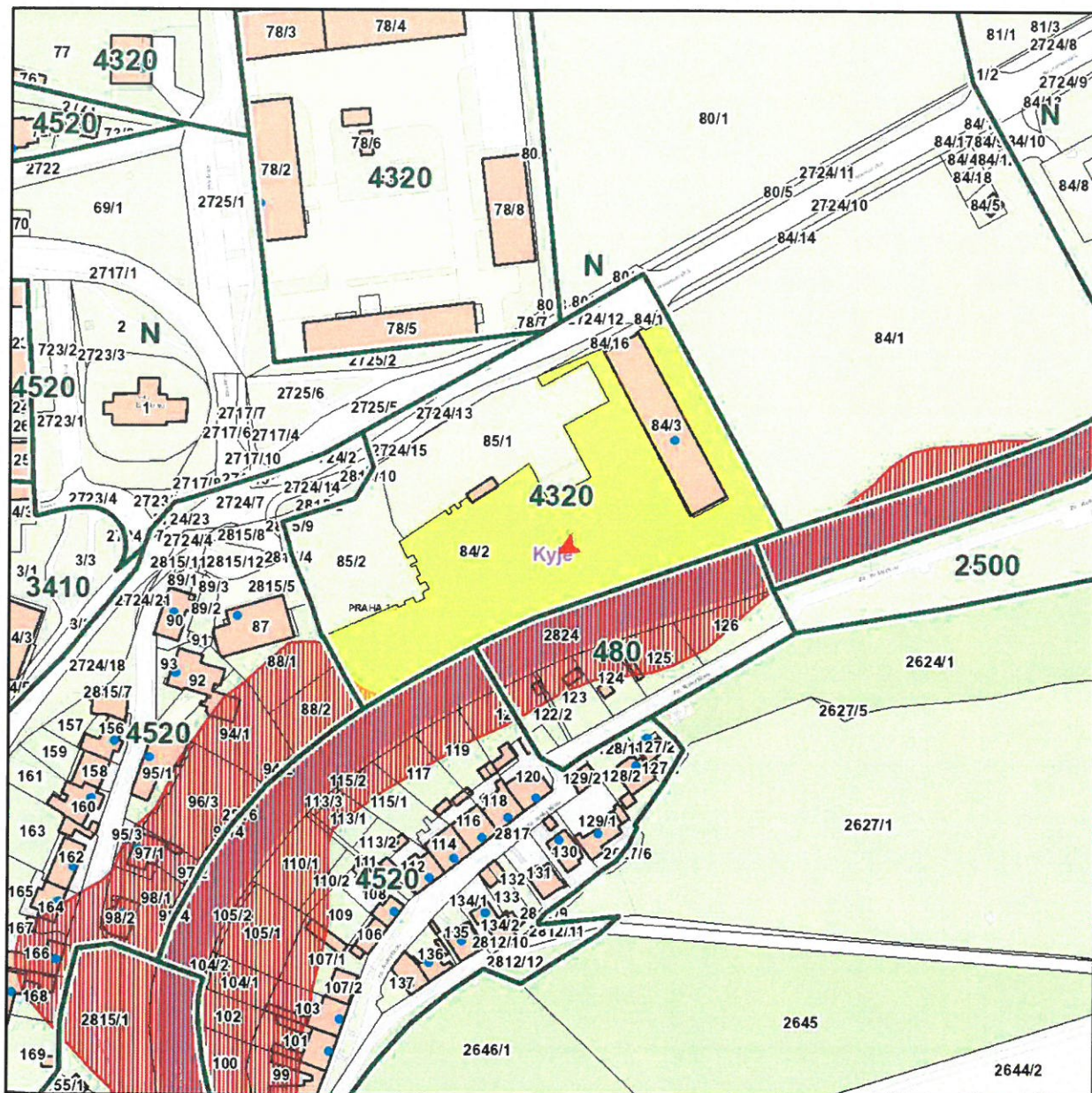
Vyhotoveno: 13.08.2021 14:49:08

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Příloha č. 3

CMP 2021, mapový list 49, skupina 3220 - 1 strana



Katastrální území

Název: Kyje

Parcela

Číslo parcely: 84/2

Cena 2021

Mapový list: 49

Cena: 4320 Kč/m²

Skupina: 3220

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

H. NÁLEŽITOSTI POSLEDNÍ STRANY POSUDKU

Nepřibrali jsme konzultanta.

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 20. října 2006, čj. 245/2006-ODS-ZN/2, rozhodnutím ministryně spravedlnosti ČR ze dne 19. 1.

2010, čj. 252/2009-OD-ZN a rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 25.4.2017, čj. MSP-26/2017-OOJ-SZN/5 v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění:

- oceňování podniku a jeho části
- oceňování cenných papírů, majetkových účastí a obchodních podílů
- oceňování finančního a nehmotného majetku
- oceňování pohledávek
- účetnictví a inventarizace
- finanční expertiza
- posuzování přeměn obchodních společností a družstev (fúze, rozdělení, převod jmění na společníka a změna právní formy)
- oceňování nemovitostí
- studie reálnosti investičního záměru
- analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku
- posuzování škod
- vypracování posudků podle právních předpisů o insolvenční
- způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami (transferové ceny)

Znalecký úkon je zapsán do znaleckého deníku pod pořadovým číslem 1604/117/2021.

V Praze dne 27. 8. 2021

BDO ZNALEX, s.r.o.
se sídlem v ul. Nádražní 344/23, 150 00 Praha 5

Otisk razítka znalecké kanceláře:

