

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 313-14.18

**NEMOVITÁ VĚC: Pozemky parc.č.1160/3 a parc.č.1160/85**

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Troja  
Adresa nemovité věci: Hnězdenská 735/6, Praha 81  
Vlastník stavby: RENTIS Praha s.r.o., družstvo, Štúrova 1701/55, 142 00 Praha 4, vlastnictví:  
výhradní  
Vlastník pozemku: RENTIS Praha s.r.o., družstvo, Štúrova 1701/55, 142 00 Praha 4, vlastnictví:  
výhradní

**OBJEDNAVATEL: RENTIS Praha s.r.o., družstvo**

Adresa objednavatele: Štúrova 1701/55, 142 00 Praha 4

**ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslava Luňáčková**

Adresa zhotovitele: Nedašovská 354/9, 15521 Praha 5 - Zličín  
IČ: 8699826 telefon: 777738918 e-mail:  
odhady@luňackova@gmail.com

**ÚČEL OCENĚNÍ: (ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****16 450 000 Kč**

Stav ke dni : 25.3.2018

Datum místního šetření: 25.3.2018

Za přítomnosti: objednavatele

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 3

V Praze, dne 30.3.2018

Ing. Jaroslava Luňáčková

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č.1160/3 a parc.č.1160/85, k.ú. Troja, Praha 8.

### Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 952, k.ú. Troja, Praha vyhotovený Katastrálním úřadem pro Hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha dne 30.3.2018
- Kopie katastrální mapy k.ú. Troja, Praha
- Kolaudační rozhodnutí účelové komunikace ze dne 28.2.2002
- Cenová mapa stavebních pozemků hl.m.Prahy na rok 2018
- Informace a údaje sdělené zástupcem objednatele
- Skutečnosti zjištěné na místě

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Celkový popis

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV 952, k.ú. Troja, Praha vyhotoveného Katastrální úřadem pro hl. m. Prahu, KP Praha dne 5.3.2018 jsou součástí ocenění tyto pozemky-

- **parc.č. 1160/3**      **výměra 3450 m<sup>2</sup>**    ostatní plocha - ostatní komunikace
- **parc.č. 1160/85**    **výměra 609 m<sup>2</sup>**    ostatní plocha - zeleň

Pozemky jsou rovinné, připojené na veřejný vodovod, elektřinu, kanalizaci a plyn.

Na pozemku parc.č.1160/3 je z části veřejná komunikace a na části je postavena stavba bez č. popisného a orientačního, která slouží jako garáže.

Podle Cenové mapy stavebních pozemků hl.m.Prahy na rok 2018 jsou stavební pozemky oceněny na mapovém listu č.23 , ve skupině parcel č.10207, cenou 3 000,- Kč/m<sup>2</sup> .

Pozemky parc.č. 1160/3 a parc.č. 1160/85 tvoří jednotný funkční celek se zastavěným pozemkem parc.č. 1160/93.

## RIZIKA

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO      Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO      Zástavní právo

## OBSAH

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č.1160/85 a 1160/3

## OCENĚNÍ

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 spoluvl. 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: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,150}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,690}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,600}$$

### **Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Troja**

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **15 120,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **1. Hodnota pozemků**

### **1.1. Pozemek parc.č.1160/85 a 1160/3**

#### **1.1.1. pozemky**

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV 952, k.ú. Troja, Praha vyhotoveného Katastrální úřadem pro hl. m. Prahu, KP Praha dne 5.3.2018 jsou součástí ocenění tyto pozemky-

- parc.č. 1160/3      výměra 3450 m<sup>2</sup>    ostatní plocha - ostatní komunikace
- parc.č. 1160/85    výměra 609 m<sup>2</sup>    ostatní plocha - zeleň

Pozemky jsou rovinné, připojené na veřejný vodovod, elektřinu, kanalizaci a plyn.

Na pozemku parc.č.1160/3 je z části veřejná komunikace a na části je postavena stavba bez č. popisného a orientačního, která slouží jako garáže.

Podle Cenové mapy stavebních pozemků hl.m.Prahy na rok 2018 jsou stavební pozemky oceněny na mapovém listu č.23 , ve skupině parcel č.10207, cenou 3 000,- Kč/m<sup>2</sup> .

Pozemky parc.č. 1160/3 a parc.č. 1160/85 tvoří jednotný funkční celek se zastavěným pozemkem parc.č. 1160/93.

### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,600}$

### **Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha	1160/3	3 450	3 000,00	10 350 000,-
ostatní plocha	1160/85	609	3 000,00	1 827 000,-
Cenová mapa - celkem		4 059		<b>12 177 000,-</b>

#### **1.1.2. Komunikace pozemní**

Jedná se o pozemní komunikaci na pozemku parc.č.1160/3, k.ú. Troja.

Komunikace slouží jako parkoviště a jako příjezdová komunikace k bytovému domu č.p.735, ul. Hnězdenská, Praha 8 - Troja.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	dlážděný
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	2 000,00 m <sup>2</sup> plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku	

## Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 075,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2100
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>2 993,03</b>
<b>Plná cena:</b> 2 000,00 m <sup>2</sup> * 2 993,03 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>5 986 060,- Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 50 = 32,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 32,0 % / 100)

\* 0,680

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **4 070 520,80 Kč**

Koeficient pp

\* 0,600

**Cena stavby CS**

= **2 442 312,48 Kč**

**Komunikace pozemní - zjištěná cena**

= **2 442 312,48 Kč**

**1.1.1. Pozemky:**

**12 177 000,- Kč**

**Pozemek parc.č.1160/85 a 1160/3 - zjištěná cena**

= **14 619 312,48 Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č.1160/85 a 1160/3

14 619 312,50 Kč

**Hodnota pozemku**

**14 619 312 Kč**

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

**Obvyklá cena** (ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísňe prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Nejčastějším způsobem zjištění obvyklé ceny je **porovnávací způsob**. Cena věci zjištěná porovnáním vychází z porovnání ceny obdobné věci k datu ocenění v daném místě. Porovnání u nemovitostí zohledňuje, zejména druh nemovitosti, místo stavby, velikost, využitelnost a vybavenost apod.

V tomto případě porovnávací způsob nebyl použit, protože nebyly k dispozici vzorky porovnání.

**Věcná hodnota (nákladová)** je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení.

Pro objektivizaci obvyklé ceny bytové jednotky je vedle porovnávacího způsobu ocenění provedeno ocenění **věcnou hodnotou**, která v tomto případě vychází z administrativní ceny nemovitosti.

**Administrativní cena** je cena zjištěná podle platného cenového předpisu, t.j. ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 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. 443/2019 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**Na základě výše uvedených zjištění a propočtů je stanovena obvyklá cena nemovitostí, která odpovídá věcné hodnotě - pozemku parc.č.1160/3 a parc.č.1160/85, k.ú. Troja.**

**16 450 000,- Kč**



Slovy: šestnáctmilionůčtyřistapadesát Kč  
V Praze, 31.3.2018

Ing. Jaroslava Luňáčková  
Nedašovská 354/9  
155 21 Praha 5 - Zličín

#### **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 9.prosince 2011 č.j. Spr 4076/2010 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 313-14.18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20180013 .

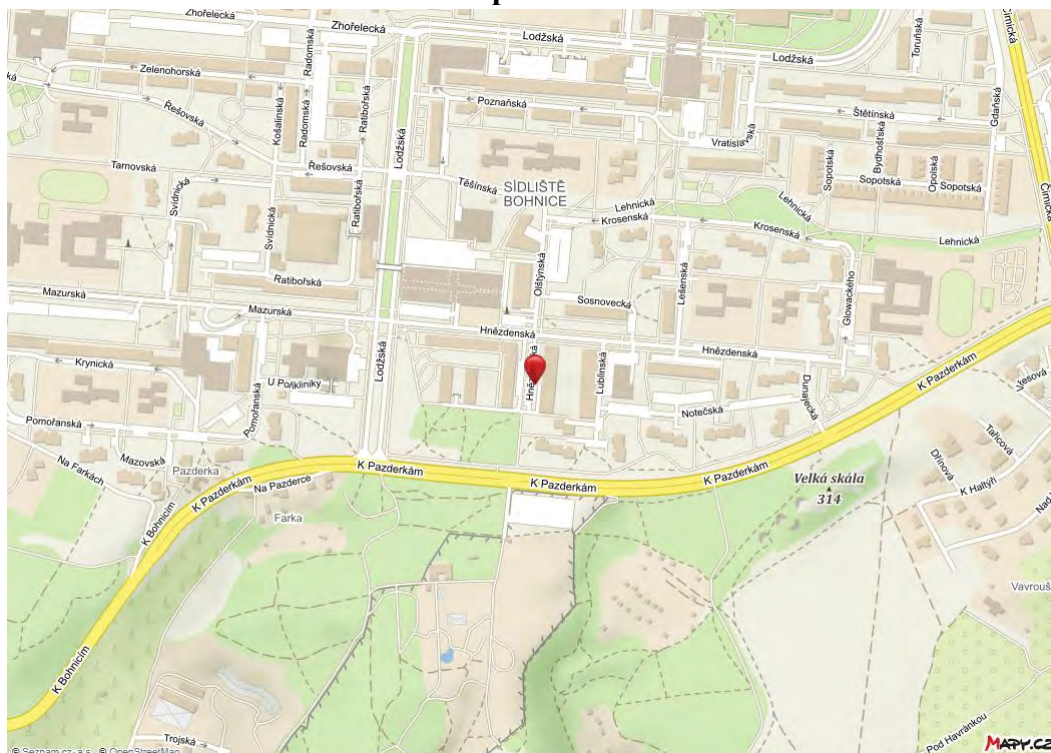
zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.5

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

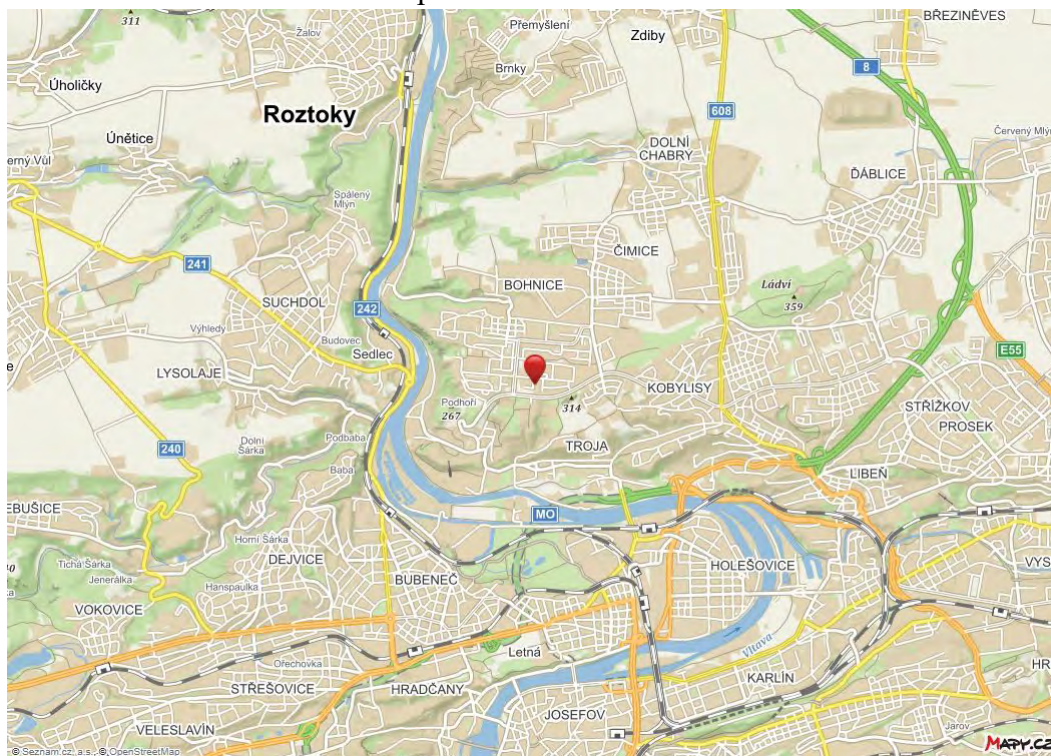
<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Mapa oblasti	1
LV 952	2
Kopie katastrální mapy	1



## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 1160/3 v k.ú. č. 730190



Pozemek p.č. 1160/3 v k.ú. č. 730190



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2018 16:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha  
 Kat.území: 730190 Troja List vlastnictví: 952

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo RENTIS Praha, družstvo, Štúrova 1701/55, Krč, 14200 Praha 4	24193739	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1160/3	3450	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
	1160/85	609	ostatní plocha	zeleň	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav horkovodní přípojky; vyznačeno v GP 1076-14/2003

Pražská teplárenská a.s., Parcela: 1160/3 V-4218/2008-101  
 Partyzánská 1/7, Holešovice, 17000  
 Praha 7, RČ/IČO: 45273600

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 21.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.01.2008.

V-4218/2008-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

a) pohledávka ve výši 54 000 000,- Kč s příslušenstvím  
 b) budoucí pohledávky do výše 27 000 000,- Kč, vzniklé do 5.12.2023

Moravský Peněžní Ústav - spořitelní Parcela: 1160/3 V-61578/2013-101  
 družstvo, Senovážné náměstí Parcela: 1160/85 V-61578/2013-101  
 1375/19, Nové Město, 11000 Praha 1,  
 RČ/IČO: 25307835

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.12.2013.

V-61578/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě

Česká telekomunikační Parcela: 1160/3 V-45947/2015-101  
 infrastruktura a.s., Olšanská  
 2681/6, Žižkov, 13000 Praha 3,  
 RČ/IČO: 04084063

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.04.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.06.2006.

V-27461/2006-101

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 15.06.2015. Zápis proveden dne 16.07.2015.

V-45947/2015-101

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

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2018 16:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730190 Troja List vlastnictví: 952

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

---

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

---

D Jiné zápisy - Bez zápisu

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

---

Listina

o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 12.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.03.2012.

V-11151/2012-101

Pro: RENTIS Praha, družstvo, Štúrova 1701/55, Krč, 14200 Praha 4

RČ/IČO: 24193739

---

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

---

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: 05.03.2018 16:58:44

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Kopie katastrální mapy ze dne 31.3.2018



Pozemek p.č. 1160/3 v k.ú. č. 730190