

ZNALECKÝ POSUDEK

Pozemky parc. č. 2931/93 a 2931/141 - v k.ú. Žižkov, obec Hl. m. Praha.

3561 - 25 / 2020

Objednatel:

JUDr. Karel Kulhánek - advokát AK, Praha 5
Janáčkovo Nábřeží 139/57
150 00 Praha 5

Účel ocenění:

Dědické řízení zůstavitele pana Jaroslava Martina - stanovení tržní hodnoty pozemků ke dni 13.11.2019.

Zhotovitel:

Ing. Randa Antonín

Vypracováno dne:

24.listopadu 2020

Znalecký posudek obsahuje 5 listů a předává se ve dvojím vyhotovení. Jedno zůstává v archivu znalce.

ceny, odhady nemovitostí a podniků, úřední i tržní ceny

Ing. RANDA Antonín

člen Komory soudních znalců a České komory odhadců majetku

e-mail: randaant@volny.cz

Azalková 1, 102 00 Praha 10

nám. V. Háka 58, 391 75 Malšice

stavebnictví - poruchy staveb

ZNALECKÁ KANCELÁŘ

mobil: 603 475 784

tel./fax: 272 658 218

tel./fax: 381 277 401

ÚVOD

lání

enění je vypracováno pro potřeby dědického řízení a to v úrovni tržní hodnoty ke dni úmrtní zůstavitele
e 13.11.2019. Jedná se o spoluvlastnický podíl ve výši 1143/18321 na pozemcích parc. č. 2931/93 a
31/141 v k.ú. Žižkov.

datum, k němuž je majetek oceněn: 13.11.2019

POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU

1. Pozemek Žižkov

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

vlastník majetku:

Zůstavitel: Jaroslav Martin, Sezimova 436/5, 140 00 Praha 4
Spoluvlastnický podíl 1143/18321.

Kód katastrálního území:	727415
Název katastrálního území:	Žižkov
Kód obce:	500097
Název obce:	Praha 3
Počet obyvatel obce:	1 294 513
Datum stanovení počtu obyvatel:	01.01.2019
Kód okresu:	CZ0100
Název okresu:	Praha
Název kraje (oblasti):	Hlavní město Praha (Praha)
Poloha v obci:	Obytná zóna s úplnou infrastrukturou

Podklady:

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 12744 pro k.ú. Žižkov, obec hl. m. Praha.
Kopie katastrální mapy hodnocené lokality.
Územní plán hl. m. Prahy.
Cenová mapa stavebních pozemků.
Databáze uskutečněných převodů OCTOPUS a datbáze nabídek.
Orientační prohlídka provedená dne 20.11.2020.

Popis a účel:

Hodnocené pozemky se nachází u obytných domů v ulici Květinová. Pozemek 2931/93 se nachází na severní a východní straně u domů, veden je jako zastavěná plocha a nádvoří - společný dvůr. Parcela č. 2931/141 je vedena jako ostatní plocha - zeleň. Jedná se o prostor před domem.

Pozemky tvoří funkční celek.

V daném případě se jedná o nestandardní případ, kdy dříve byly pozemky v podílu s bytovou jednotkou a omylem při prodeji jednotky nebyly tyto dvě parcely ve smlouvě o převodu uvedeny a zůstaly ve vlastnictví původního vlastníka. Jsou však ve funkčním celku i se zastavěnou plochou pod obytným domem.

Pozemky jsou veřejně přístupné. Navíc jsou zatíženy věcným břemenem i zástavním právem.

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:

Na pozemcích je řada věcných břemen (pro městské inž. sítě) a zástavní práva různých spoluvlastníků - majitelů jednotek v obytných domech.

ANALÝZA OCEŇENÍ

přímá srovnávací metoda

znam oceňovaných objektů = par.č. 2931/93 a 2931/141

1.1. Pozemky k.ú. Žižkov

1 když pozemky spadají do kategorie problematiky prodejních pozemků, je vycházeno z toho, že je jedna o veřejné pozemky a ke srovnání cen jsou veřejné prostory použity. (Jediný reálný kupující je v podstatě Hl.m. Praha.) Stanovení výše jednotkové ceny je vzato z realizovaných převodů veřejných pozemků, kdy skutečně jiný účel využití není reálný, (komerční využití je vyloučeno). Jedná se o srovnávací pozemky v k.ú. Libeň a Karlín, neméně rozhodující je využití a veřejný prostor.

Byly zjištěny následující převody:

1. k.ú. Libeň par.č. 3306/2 = pozemek veřejně užívaný v křižovatce komunikací Sokolovská a Pod plynojemem = prodej uskutečněn 3.4.2018 pod č. vkladu V 32203/2018 s jednotkovou cenou 3 340 Kč/m² = kupující Hl.město Praha
Cenový přepočet na rok 2019 = 3% nárůst $3340 \cdot 1,03 = 3410,2 \text{ Kč/m}^2$

2. k.ú. Karlín par.č. 730/16 = pozemek veřejně užívaný, komunikace = ul. Pod plynojemem = prodej uskutečněn 4.6.2019 pod č. vkladu V 34790/2019 s jednotkovou cenou 3 153,- Kč = kupující Dopravní podnik hl.m. Prahy a.s.
3 153,- Kč/m²

3. k.ú. Karlín par.č. 730/12 = pozemek soukromý, zelená plocha v oblouku komunikace Pod plynojemem = prodej uskutečněn 4.1.2019 pod č. vkladu V 484/2019, s jednotkovou cenou 3 153 Kč/m², kupující Štáhlíř Vratislav
3 153,- Kč/m²

Při průměrné hodnotě je výsledná jednotková cena:
 $(2410 + 3153 + 3153) / 3 = 2905,33$ zaokr

2 905,- Kč/m²

Číslo	Popis	Plocha (m ²)	Jednot. cena	Hodnota
2931/93	zastavěná plocha a nádvoří = společný dvůr	301,00	2905	874405
2931/141	ostatní plocha = zelen	215,00	2905	624575

Plocha (m²): 516,00
Celková hodnota: 1 498 980,00 Kč

Pozemky k.ú. Žižkov = celkem:

Jednotková cena:	2 905 Kč/m ²
Věcná hodnota	1 498 980,00 Kč

ÁVĚR

předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti - podílu na sích par.č.2931/93 a 2931/41 v kat území Žižkov, ke dni 13.11.2019.

dná hodnota celku čini 1 498 980,-Kč.
vlastnický podíl Jaroslava Martina 1143/18321

edný podíl čini : (1498980/18321)*1143 = 93 517,50 zaokr 93 520,-Kč

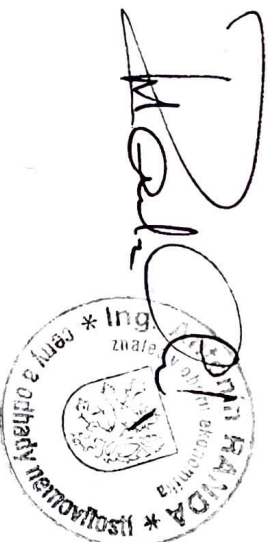
93 520,-Kč

vy: devadesátitřicetisetdvacet korun českých

Datum: 24. listopadu 2020

Ing. Antonín Randa
Nádražní 160
391 75 Malšice

Pracoviště Azalková 1
102 00 Praha 10

**ZNALCKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích dne 26.11.1986 pod č.j. Spr. 1902/86 pro základní obory stavebnictví a ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví - stavby obytné. Znalecký posudek je podán pod č.3561.
Znalečné a náhrady nákladů jsou uvedeny v samostatné příloze.