

Znalecký posudek č. 28/2011

o odhadu tržní hodnoty pozemků (obvyklé ceny)

pro objednatele

Předmět ocenění:

pozemky v k.ú. Chodov parc.č.1205/3, 1342, 1343, 1344/1, 1328/3, 1361, 1367, 1369, 1370/2 a 1339

Město : Hl.m. Praha

Okres: Praha

Katastrální území: Chodov

Identifikační kód: 728225

Objednavatel:

Chodov, o.s.
Zakouřilova 1216/38
140 00 Praha 11 - Chodov

Znalecký posudek je zpracován ke dni 15.7.2011

Vypracoval:

A-Consult plus, spol. s r.o.
znalecký ústav
Palladium, Na Poříčí 3a
110 00 Praha 1

Správnost znaleckého posudku stvrzuje : Ing. Zbyněk Smejkal

V Praze, dne 15.7.2011

Tento znalecký posudek obsahuje 23 stran textu (z toho 11 stran příloh) a předává se ve 3 vyhotoveních.

Znalecký posudek č. 28/2011

o odhadu tržní hodnoty pozemků (obvyklé ceny)

pro objednatele

Předmět ocenění:

pozemky v k.ú. Chodov parc.č.1205/3, 1342, 1343, 1344/1, 1328/3, 1361, 1367, 1369, 1370/2 a 1339

Město : Hl.m. Praha

Okres: Praha

Katastrální území: Chodov

Identifikační kód: 728225

Objednavatel:

Chodov, o.s.
Zakouřilova 1216/38
140 00 Praha 11 - Chodov

Znalecký posudek je zpracován ke dni 15.7.2011

Vypracoval:

A-Consult plus, spol. s r.o.
znalecký ústav
Palladium, Na Poříčí 3a
110 00 Praha 1

Správnost znaleckého posudku stvrzuje : Ing. Zbyněk Smejkal

V Praze, dne 15.7.2011

Tento znalecký posudek obsahuje 23 stran textu (z toho 11 stran příloh) a předává se ve 3 vyhotoveních.

Obsah

Úkol znalce	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
A. Místopis, vstupní údaje:	4
B. Nález a Posudek.....	7
Znalecká doložka	11

Přílohy :

Kopie LV č1639 ze dne 24.9.2009
kopie geometrického plánu
kopie územního plánu
kopie cenové mapy hl.m. Prahy
fotodokumentace

Úkol znalce

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázky:

1. Vyjádřit se ke znaleckému posudku č. 2381/072-2009 ze dne 24.9.2009, o ceně pozemků parc.č.s r.o. 1205/3, 1342, 1343, 1344/1, 1328/3, 1361, 1367, 1369, 1370/2 a 13398, který vypracoval Znalecký servis, spol. s r.o.
2. Stanovit obvyklou cenu pozemku parc.č. 1205/3, 1342, 1343, 1344/1, 1328/3, 1361, 1367, 1369, 1370/2 a 1339

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 25.6.2011 a dne 3.7.2011.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

1. Znalecký posudek č. 2381/072-2009 ze dne 24.9.2009, který vypracoval Znalecký servis, spol. s r.o. – Ing Zdeněk Mašek, Bečvářova 174/6 100 00 Praha 10
2. Výpis z katastru nemovitostí pro kat. území Chodov, LV č. 1639 ze dne 2.2.2010
3. Kopie snímku katastrální mapy
4. Vyjádření MČ Praha 11 k dokumentu „Územní plán hl.m. Prahy – Koncept ze dne 02.12.2010
5. Informace o parc.č.1205/3, 1342, 1343, 1344/1, 1328/3, 1361, 1367, 1369, 1370/2 a 13398 vyhotovené dálkovým přístupem
6. Kopie územního plánu hl.m. Prahy
7. Kopie cenové mapy hl.m. Prahy

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Městská část Praha 11 – Chodov se nachází jižně od centra hl. m. Prahy a je tvořena převážně panelovou zástavbou ze 70tých let min. století z části zástavbou rodinnými domky. Pozemek se nachází jižně cca 150 m od stanice Metra „C“ Opatov.

Je ohraničen kruhovým objezdem – Litochlebské náměstí a ulicemi Valentova, Türkova a Ke Stáčírně. Na pozemky navazuje stávající panelová zástavba.

Pod pozemky se nachází inženýrské sítě a další podzemní liniová vedení inženýrských sítí zásobujících sídliště Jižní Město.

Současné využití

Pozemek se skládá se ze 3 částí

- a. památník obětem 1. světové války, který obklopuje 29 vzrostlých lip
- b. vlastní park se zpevněnými plochami (asfaltové komunikace pro pěší) s lavičkami, které umožňují přístup k autobusovým zastávkám uživatelům bytů v domech, které navazují na oceňované pozemky a trvalými porosty
- c. bývalé dětské hřiště, kde je pouze zpevněná plocha (vlastník Tweelingen, a.s. Wüchterlova 1609/8, Praha 6 – Dejvice) – není předmětem ocenění

Vztah k územnímu plánu :

Hl.m. Praha má schválený územní plán.

Podle tohoto územního plánu se oceňované pozemky nacházejí v zóně : SMJ – E

Na východě a západě se jedná o pozemky shodně označené v územním plánu jako : SMJ – E

Na severu jsou pozemky v územním plánu označeny jako OV, na jihu na Litochlebském náměstí jako IZ

Cit. :

2b) SMJ – smíšené městského jádra

Území sloužící pro kombinaci funkcí včetně bydlení, které jsou soustředěné do centrálních částí—města a center městských čtvrtí. Pro centrální část města je stanoven směrný minimální podíl bydlení.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociální péče, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby¹, zařízení a plochy pro provoz PID.

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Výjimečně přípustné funkční využití:

Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 40 000 m² prodejní plochy, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

^{1a} jako drobná nerušící výroba nelze v tomto případě povolit klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území a dále čerpací stanice pohonných hmot.

¹ jako nerušící služby nelze v tomto případě povolit autoservisy, klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území a dále čerpací stanice pohonných hmot.

^{1a} jako drobná nerušící výroba nelze v tomto případě povolit klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy

METODICKÝ POKYN k Územnímu plánu sídelního ústavu hl.m. Prahy. Úplné znění ke dni 1.11.2002.

Tabulka míry využití území

SMJ- směrná část E

	KPP	KZ	Podl.	KZP	Poznámka
E	1.1	0.15	2	0.55	stavby pro podnikání
		0.35	3	0.37	činžovní vily (viladomy)
		0.45	4	0.28	činž. vily, rozvolněná zástavba měst. typu
		0.5	5+	0.22	činž. vily, rozvolněná zástavba měst. typu

Přehled oceňovaných pozemků 1205/3, 1342, 1343, 1344/1, 1328/3, 1361, 1367, 1369, 1370/2 a 1339

parc.č.	způsob využití	druh pozemku	výměra m ²
1205/3	silnice	ostatní plocha	492
1342	ostatní komunikace	ostatní plocha	94
1343	jiná plocha	ostatní plocha	1254
1344/1	zeleň	ostatní plocha	2266
1328/3	jiná plocha	ostatní plocha	716
1361	zeleň	ostatní plocha	350
1367	jiná plocha	ostatní plocha	729
1369	jiná plocha	ostatní plocha	848
1370/2		zahrada	9
1339		zahrada	7
Celkem			6765

Vztah k cenové mapě

Hl.m. Praha má cenovou mapu.
(viz Příloha)

Cit. :

Cenová mapa stavebních pozemků

Cenová mapa stavebních pozemků je oceňovací vyhláškou platnou na území hlavního města Prahy, avšak uvedené ocenění nijak neomezuje, ani neurčuje výši ceny pozemků, kterou si mezi sebou smluvně dohodnou kupující a prodávající. Záměrem cenové mapy, která je každý rok doplňována a aktualizována, je zpřesnit oceňování stavebních pozemků a poskytnout přehled o trhu s pozemky a jeho současných trendech v Praze. Dnem 1. ledna 2010 nabývá účinnosti obecně závazná vyhláška hlavního města Prahy č.21/2009 Sb. hl.m.Prahy, kterou se mění vyhláška hlavního města Prahy č.32/1998 Sb. hl. m. Prahy ve znění pozdějších předpisů o cenové mapě stavebních pozemků na území hl.m.Prahy.

Pro oceňované pozemky v cenové mapě není uveden žádný cenový údaj.

To je zjevně dáno tím, že cenová mapa se týká výhradně stavebních pozemků, tedy pozemků, které byly zastavěny.

A-C + :

V cenové mapě hl.m. Prahy je uvedena nejbližší cena pro vícepodlažní bytovou zástavbu při ulici Valentova, která přímo sousedí s oceňovanými pozemky a to ve výši 2 090 Kč/m².

Další cenové údaje v cenové mapě hl.m. Prahy jsou pro zástavbu rodinnými domy při ulici Turkově a to ve výši 5510 Kč/m². Tato lokalita je ve vzdálenosti cca 50 m od oceňovaných pozemků.

V lokalitě mezi ulicemi V průčelí, Ke Stáčírně, Květnového povstání a Ženíškova je uvedena cena 3 790 Kč/m². Tato lokalita je rovněž zastavěna rodinnými domky. Vzdálenost od oceňovaných pozemků je cca 150 m.

Nejbližší cena nezastavěných pozemků v cenové mapě hl.m. Praha je uvedena ve výši 6950 Kč/m² a to ve vzdálenosti cca 150 m od oceňovaných pozemků.