

ZNALECKÝ POSUDEK č. 32/2024-5012

(č. 60172/2024 v evidenci MS)

o zjištěné ceně zřízení služebnosti zhotovení a provozování kanalizační přípojky u domu č.ev. 92, na pozemku parc.č. 1512/1, katastrální území Troja, obec Praha.

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Pohled na dům č.ev. 92 ze zahrady

Objednatel znaleckého posudku:

imobilium, s.r.o.
Na Farkách č.ev. 92
171 00 Praha 7 - Troja

Účel znaleckého posudku:

odhad obvyklé ceny služebnosti užívání

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., a ke 12.7.2024 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Opočenská
Před Ústavem 809/5, 181 00 Praha 8
telefon 602 38 97 46, email
jana.opocenska@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu, 7 stran příloh a 1 stranu fotodokumentace. Tento znalecký posudek byl vypracován v 3 vyhotoveních.

V Praze, dne 25.7.2024

Vyhotovení č. 1

1. Znalecký úkol

1.1. Odborná otázka zadavatele – zpracovat znalecký posudek o zjištěné ceně zřízení služebnosti zhotovení a provozování kanalizační přípojky u domu č.ev. 92, na pozemku parc.č. 1512/1, katastrální území Troja, obec Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku – pro zřízení služebnosti

1.3. Skutečnosti sdělené objednatelem mající vliv na přesnost závěru posudku – nejsou

Informace o nemovité věci

Název nemovité věci: služebnost kanalizační přípojky k domu č.ev.92
Adresa nemovité věci: 171 00 Praha 7 - Troja, ulice Na Farkách
Kraj a okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Troja
Počet obyvatel obce v roce 2024: 1 357 326

Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovité věci byla provedena 12.7.2024.

2. Výčet podkladů

2.1. Popis postupů znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel:

- z informací poskytnuté zástupcem objednatele posudku
- z místního šetření
- z internetových stránek katastru nemovitostí

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat

a. podklady dodané objednatelem

- Informace poskytnuté zástupcem objednatele posudku
- Koordinační situační výkres projektové dokumentace pro stavení povolení z června 2024 na stavbu „Šafránový domek, centrum prevence a terapií pro děti“
- Půdorys 1. NP - přípojka kanalizace, situace a řez (z projektové dokumentace z 3/2024 na stavbu „Nástavba obj. na parc.č. 1515/2, Šafránový domek, centrum prevence a terapií pro děti“)

b) opatřené znalcem

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona 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. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., a č. 237/2020 Sb.
- Vyhláška 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb.,
- Informativní výpis z katastru nemovitostí ze dne 12.7.2024, LV č. 875, k.ú. Troja (na pozemek parc.č. 1512/1)
- Snímek z katastrální mapy - ortofoto
- Cenová mapa Magistrátu hl.m.Prahy pro rok 2024, pozemek je v cenové mapě oceněn ve výši 6000 Kč/m²
- Územní plán Magistrátu hl.m.Prahy, pozemky jsou umístěny v oblasti určené pro funkci PS – sady, zahrady a vinice
- Technická mapa Prahy
- Skutečnosti zjištěné na místě

3. Nález

3.1. výčet sebraných a zpracovaných dat

Možné využití pozemků z hlediska územního plánu

PS – sady, zahrady a vinice

Hlavní využití: Plochy pro výsadby ovocných dřevin a vinné révy.

Přípustné využití: Užitkové a okrasné zahrady. Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory. Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.

Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: technickou infrastrukturu. Dále lze umístit: dětská hřiště, cyklistické stezky, komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury a liniová vedení technické infrastruktury za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím za podmínky, že jejich rozsah bude odpovídat potřebám a kapacitě využití. Podmíněně přípustné je využití přípustné uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy (s výjimkou OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny) za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek ve vymezené ploše PS bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dokumentace a skutečnost:

Pro zpracování posudku byla předložena situace kanalizační přípojky z roku 2024. Situace odpovídá skutečnosti.

Vlastnické a evidenční údaje:

z informativního výpisu z katastru nemovitostí:

list vl. č.	875
kat.území	Troja
obec	Praha
vlastník nem.	Hl.m.Praha
svěřená správa	Městská část Praha - Troja
pozemek	parc.č. 1512/1 zahrada o výměře 1041 m ²
omezení vlast.práva	bez zápisu
ochrana nemovité věci	památkově chráněné území, ZPF

Celkový popis nemovité věci pozemku parc.č. 1512/1:

Předmětem posudku je určení zjištěné ceny služebnosti kanalizační přípojky domu č.ev. 92, po pozemku parc.č. 1512/1, k.ú. Troja. Dům č.ev. 92 je umístěn na rozhraní Prahy - Troja a Prahy 8, na okraji sídliště Bohnice.

Praha-Troja je městská část tvořená větší částí katastrálního území Troja, kde leží historické jádro vsi. Zatímco ostatních 56 samosprávných částí hl. m. Prahy vzniklo již v roce 1990, Praha-Troja byla jako jediná zřízena až dodatečně, a to 1. ledna 1992 oddělením od městské části Praha 7. Částečně tak byla obnovena místní samospráva, kterou Troja měla naposledy jako samostatná obec v okrese Karlín před svým připojením k Praze v roce 1922

Pozemek parc.č. 1512/1 tvoří zahradu domu č.ev.92. Pozemek je mírně svažité jižním směrem, přístupný po zpevněné komunikaci, v místě je možnost napojení na rozvod elektro, na veřejný vodovod a kanalizaci. Kanalizační přípojka již byla realizována.

Dům č.ev. 92 a pozemek zastavěný tímto domem parc.č. 1512/2 jsou ve vlastnictví společnosti immobilium s.r.o., se sídlem Na Farkách č. ev. 92, Troja, 171 00 Praha 7.

Vyhodnocení nemovité věci pozemku z hlediska ocenění (SWOT analýza)

Analýza silných (strengths) a slabých (weaknesses) stránek, příležitostí (opportunities) a hrozeb (threats)

Výhody nemovité věci:

- pozemek parc.č. 1512/1 je umístěn v klidné žádané oblasti
- možnost napojení na základní síť
- nemovitá věc se nenachází v území, které bylo v minulosti zaplaveno
- sídliště Bohnice nabízí dostatečnou obchodní a občanskou vybavenost
- pozemek parc.č. 1512/1 není součástí Celoměstského systému zeleně

Nevýhody nemovité věci:

- poněkud odlehlá oblast, stanice autobusu MHD je ve vzdálenosti cca 600 m

4. Posudek

4.1. popis postupu při analýze dat

Úkolem posudku je stanovení zjištěné ceny zřízení služebnosti zhotovení a provozování kanalizační přípojky u domu č.ev. 92, na pozemku parc.č. 1512/1, katastrální území Troja, obec Praha.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Zjištěná cena části pozemku parc.č. 1512/1 v rozsahu ochranného pásma vedení kanalizace Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	1512/1	95	6 000,00	570 000,-
Pozemek parc.č. 1512/1 - cena zjištěná celkem			=	570 000,- Kč

Věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci

Název	Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek parc.č. 1512/1	570 000,-	28 500,-	0,00	28 500,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				28 500,-
Typ objektu: Podzemní vedení - Vodovodní řady, kanalizační síť				
Typ pozemku: Stavební pozemek				
Koeficient míry užitku				* 0,50
Roční užitek: [Kč]				= 14 250,-

Míra kapitalizace: 10,00 %

$CB_N = \text{roční užitek} / p$

$CB_N = 14\,250,00 / 10,0 \%$

Hodnota věcného břemene činí

= 142 500,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Věcná břemena a závady

Věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny,

142 500,- Kč

Věcná břemena a závady - celkem:

142 500,- Kč

5. Odůvodnění

5.1. interpretace výsledků analýzy

Zjištěná cena služebnosti byla určena podle platného cenového přepisu. Služebnosti pozemkové se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč; u věcného břemene pro technickou infrastrukturu se vychází při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5% ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky; od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný,

Výměra věcného břemene byly převzata z délky kanalizační přípojky z předložené Koordinační studie a z ochranného pásma v šířce 1,5 od líce potrubí.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem posudku je stanovení zjištěné ceny zřízení služebnosti zhotovení a provozování kanalizační přípojky u domu č.ev. 92, na pozemku parc.č. 1512/1, katastrální území Troja, obec Praha.

6.2. Odpověď

Na základě výše uvedené analýzy byla zjištěná cena služebnosti užívání odhadnuta ve výši

142 500,00 Kč

slovy: jednočtyřicetdvatisícipětset Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky správnosti závěru nejsou s výjimkou skrytých vad nemovité věci.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

7. Přílohy

- Fotodokumentace
- Informativní výpis z katastru nemovitostí ze dne 12.7.2024, LV č. 875, k.ú. Troja (na pozemek parc.č. 1512/1)

- Snímek z katastrální mapy - ortofoto
- Cenová mapa Magistrátu hl.m.Prahy pro rok 2024, pozemek je v cenové mapě oceněn ve výši 6000 Kč/m²
- Územní plán Magistrátu hl.m.Prahy, pozemky jsou umístěny v oblasti určené pro funkci PS – sady, zahrady a vinice
- Technická mapa Prahy
- Koordinační situační výkres projektové dokumentace pro stavení povolení z června 2024 na stavbu „Šafránový domek, centrum prevence a terapií pro děti“
- Půdorys 1. NP - přípojka kanalizace, situace a řez (z projektové dokumentace z 3/2024 na stavbu „Nástavba obj. na parc.č. 1515/2, Šafránový domek, centrum prevence a terapií pro děti“)

8. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 60172/2024.

V Praze dne 25.7.2024

Ing. Jana Opočenská
 Před Ústavem 809/5, 181 00 Praha 8
 telefon 602 38 97 46, email jana.opocenska@volny.cz



Jana Opočenská



Pohled na dům č.ev. 92 z ulice Na Farkách



Příjezdová komunikace



Vjezd na pozemek parc.č. 1512/2



Pohled na dům č.ev. 92 ze zahrady



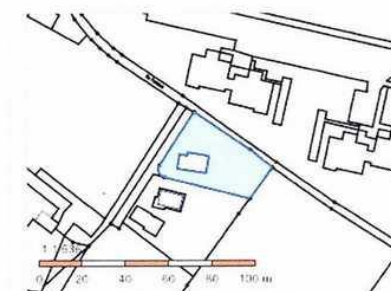
Vstup do domu č.ev. 92 ze zahrady



Herní prvky za domem

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1512/1](#)
Obec: [Praha \[554782\]](#)
Katastrální území: [Troja \[730190\]](#)
Číslo LV: [875](#)
Výměra [m²]: 1041
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

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

Podíl

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha-Troja, Trojská 230/96, Troja, 17100 Praha 7

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[22212](#) 41[22213](#) 1000

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

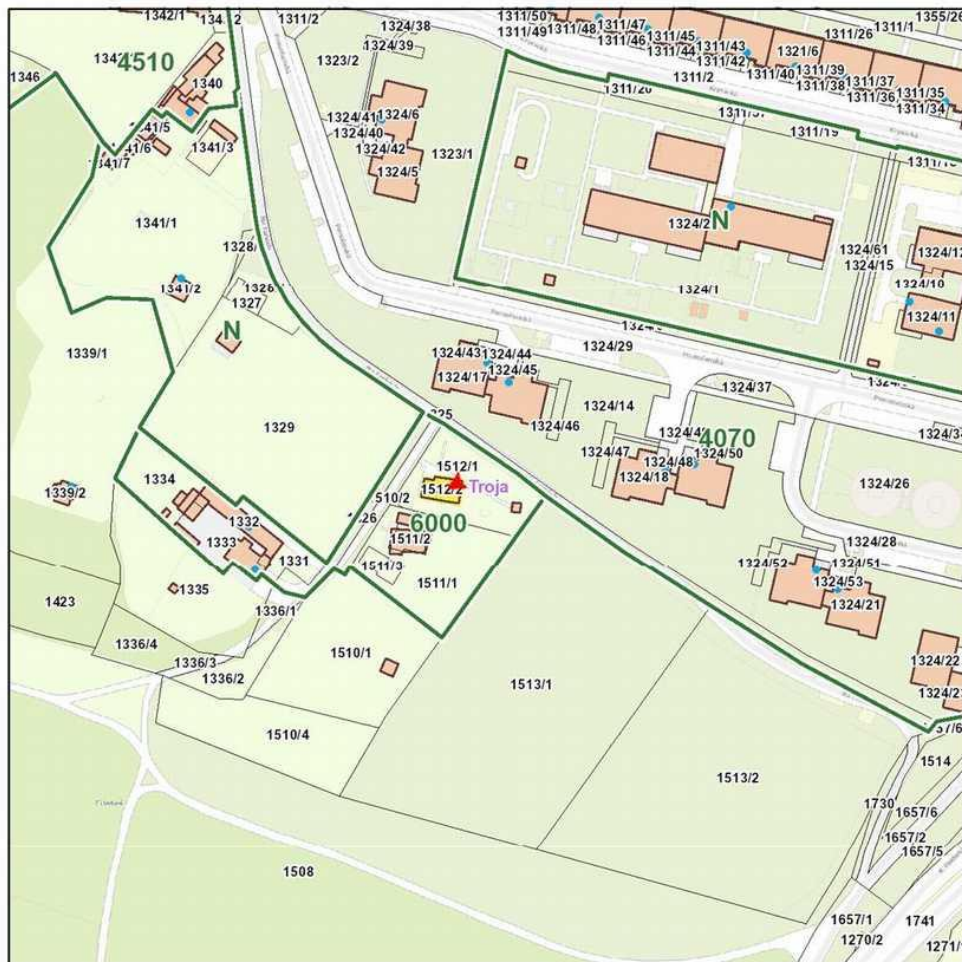
➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.07.2024 23:00.



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2024



Katastrální území

Název: Troja

Parcela

Číslo parcely: 1512/2

Cena 2024

Mapový list: 22

Cena: 6000 Kč/m²

Skupina: 631

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:

3.1.2024-31.12.2024

Vytištěno dne: 12.07.2024

