

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 9787-2251/2019

Objednatel znaleckého posudku: Bytový podnik v Praze 5 státní podnik v likvidaci
Nádražní 1301/24, Smíchov 15000 Praha 5

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely
zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

Adresa předmětu ocenění: Pozemek leží na adrese Košíře, Praha, okres
Hlavní město Praha

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 30.10.2019

Zpracováno ke dni: 30.10.2019

Zhotovitel: XP invest, s. r. o., Martin Málek CEO
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 01.11.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2048/3 nacházejícího se v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Košíře pro účely zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 2048/3 v katastrálním území Košíře
Adresa předmětu ocenění:	Košíře, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Košíře

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 30.10.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, cenová mapa stavebních pozemků, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Česká republika

Právo hospodaření s majetkem státu:

Bytový podnik v Praze 5, státní podnik v likvidaci, Nádražní 1301/24, Smíchov,
15000 Praha 5

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 2048/3 nacházející se v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Košíře.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je užíván jako - ostatní plocha - ostatní komunikace, rozloha pozemku činí 60 m². Plocha pozemku je dle územního plánu regulovaná jako OB - obytná plocha.

Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k pozemku je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Pozemek je umístěn ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v místě je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě parků. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a je zde omezená možnost parkování přímo u objektu.

V okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	60 m ²
	Druh pozemku	ostatní plocha - ostatní komunikace
	Územní plán	OB - obytná plocha
	Venkovní stavby	/
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v místě je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě

		parků v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 30.10.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,258}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	7 999,-	0,258	1,000	2 063,74

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2048/3	60	2 063,74	123 824,40
Ostatní stavební pozemek - celkem			60	123 824,40	

Pozemek - zjištěná cena celkem = **123 824,40 Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Pozemek parc. č. 2048/3 v katastrálním území Košíře

Pozemek v katastrálním území Košíře, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Košíře, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 60 m ²	komunikace	/	/
1	Stodůlky, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 103 m ²	komunikace	/	/
2	Hlubočepy, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1435 m ²	komunikace - dálnice	/	/
3	Stodůlky, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1231 m ²	komunikace	/	/

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2.640,00 Kč	Nepoužit	2.640,00 Kč	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9500	2.778,95 Kč
2	2.443,90 Kč	Nepoužit	2.443,90 Kč	0.97	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.1640	2.099,57 Kč
3	2.384,24 Kč	Nepoužit	2.384,24 Kč	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9500	2.509,73 Kč
Celkem průměr											2.462,75 Kč
Minimum											2.099,57 Kč
Maximum											2.778,95 Kč
Směrodatná odchylka - s											342,12 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2.120,63 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2.804,87 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Převod v rámci řízení V-10632/2018-101.

Komentář k nemovitosti č. 2: Převod v rámci řízení V-43879/2019-101.

Komentář k nemovitosti č. 3: Převod v rámci řízení V-72453/2018-101.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$2.462,75 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{60 \text{ m}^2}$$

$$= 147.765 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$148.000,-- \text{ Kč}$$

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Pozemek v katastrálním území Košíře, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Košíře, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 60 m ²	komunikace	/	/
1	Stodůlky, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 103 m ²	komunikace	/	/
2	Hlubočepy, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1435 m ²	komunikace - dálnice	/	/
3	Stodůlky, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1231 m ²	komunikace	/	/

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	2.640,00	-	2.640,00
2	2.443,90	-	2.443,90
3	2.384,24	-	2.384,24
Maximální hodnota		2.640,00	(případ č.1)
Minimální hodnota		2.384,24	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,1073	OK
Aritmetický průměr		2.489,38	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Košíře, obec Praha						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Košíře, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 60 m ²	komunikace	/	/	X
1	Stodůlky, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 103 m ²	komunikace	/	/	3
2	Hlubočepy, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1435 m ²	komunikace - dálnice	/	/	2
3	Stodůlky, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1231 m ²	komunikace	/	/	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	2.640,00	-	2.640,00	3	7.920,00
2	2.443,90	-	2.443,90	2	4.887,80
3	2.384,24	-	2.384,24	3	7.152,72
Mezisoučet				8	19.960,52
Celkem					<u>2.495,07</u>

Základní cena: 2.495,07 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$2.495,07 * 1,0000 = \mathbf{2.495,07 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\mathbf{2.495,07 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\text{---} * 60 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{= 149.704,20 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{150.000,-- \text{ Kč}}$$

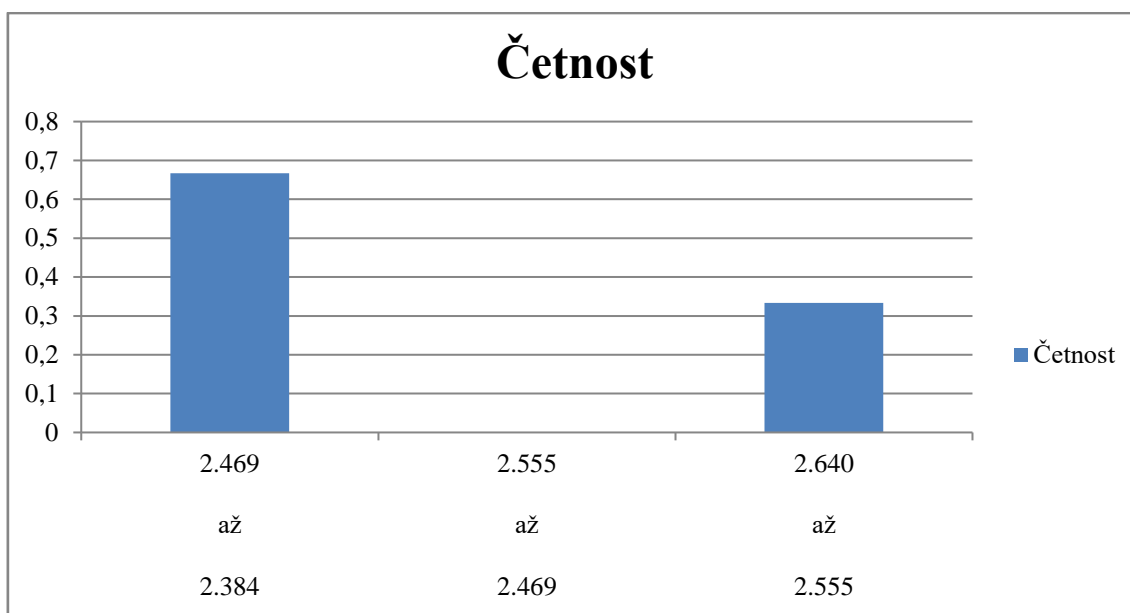
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	2.640	-	2.640,00
2	2.444	-	2.443,90
3	2.384	-	2.384,24
Střední hodnota			2.489,38
Medián			2.443,90
Rozdíl max-min			255,76
Minimum			2.384,24
Maximum			2.640,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
2.384	až	2.469	2	0.66666666666667
2.469	až	2.555	0	0
2.555	až	2.640	1	0.33333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **2.384,24 Kč/m²** do **2.469,48 Kč/m²**

* 60 m²

od **143.054,40 Kč** do **148.168,80 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **143.000,-- Kč** do **148.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

123 824,40 Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

148.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

150.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 143.000,-- Kč do 148.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

148.000 Kč

Slovy: jednostočtyřicet osmtisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., Martin Málek CEO
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 01.11.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 9787-2251/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2048/3
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Košíře [728764]
Číslo LV:	10
Výměra [m ²]:	60
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodaření s majetkem státu	Podíl
Bytový podnik v Praze 5, státní podnik v likvidaci, Nádražní 1301/24, Smíchov, 15000 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

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](#)

Pořízená fotodokumentace

