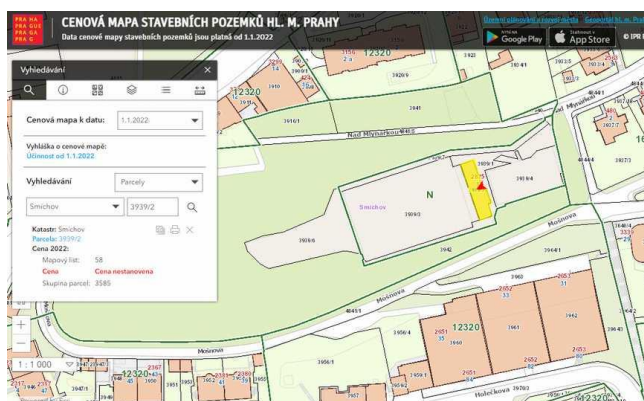


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1792-37-2022

Znalecký posudek je podán v oboru EKONOMIKA pro ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění jsou pozemky č. 3939/2, 3939/6 a 3939/7, v katastrálním území Smíchov, Obec Praha, Hlavní město Praha. Vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé spoluvlastnického podílu na pozemcích č.3939/2, 3939/6 a 3939/7. Znalecký posudek bude použit pro účel převodu vlastnického práva.

**Znalec:** J I Ř Í K O P E C K Ý, soudní znalec v oboru EKONOMIKA, CENY a ODHADY nemovitostí

**Adresa:** Meinlinova 312  
190 16 P r a h a 9 – Koloděje  
Mobil: +420 737 256 762  
E-mail: odhadynemo@volny.cz

**Zadavatel:** SADY, LESY a ZAHRADNICTVÍ PRAHA, státní podnik v likvidaci,  
Ing. Rudolf Krsek  
Betlémská 9  
110 01 Staré Město, Praha 1

**Číslo jednací:** 1792-37-2022

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>Podíl 3/120 247 185 Kč</b>
---------------------	-----------------------------------

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1,2,3

Podle stavu ke dni: 7.12. 2022

Vyhotoveno: 12.12. 2022

Kopecký Jiří

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

### Znalecký úkol.

Předmětem ocenění jsou pozemky dle L.V. č. 555 a L.V. č. 3341, v katastrálním území Smíchov, obec Praha, Hlavní město Praha.

Pozemky jsou vedeny, u katastrálního úřadu pro Hlavní Město Prahu, Katastrální pracoviště, Praha. Pro zjištění Administrativní ceny je pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 424//2021 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

V daném případě pro nemovitost v katastrálním území Smíchov, je obvyklá cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

### Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné technické hodnoty je v tomto případě použita metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení k věku a intenzitě užívání. Pro výpočet je použito podkladů URS Praha vč. seznamu směrných orientačních sazeb ke sborníku S-850 a sazebníku orientačních sazeb přímých nákladů a zahraniční metodika publikovaná Konzultinvestem Praha. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 424//2021 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovité věci  
veřejná dražba dobrovolná

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel posudku nesdělil znalci údaje, které by ovlivnily obvyklou cenu nemovitosti.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.12. 2022 bez přítomnosti majitele.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

Zákonč.151/1997Sb. o oceňování majetku

Zákon 183/2006Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek)

Zákon 89/2012Sb. (občanský zákoník)

Zákon č. 256/2013Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 555, ze dne 8.12. 2022

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3341, ze dne 8.12. 2022

Kopie katastrální mapy

Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Zadavatel posudku nesdělil znalci údaje, které by ovlivnily obvyklou cenu nemovitosti.

Prohlídka a zaměření nemovitost dne 7.12. 2022

Situace předmětného území v měř. 1:8 00

Objednávka posudku č. 01/2022/Kr/125

### **2.2. Věrohodnost zdroje dat**

2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele  
- objednávka na vyhotovení ocenění

2.2.2 Informace z veřejně dostupných zdrojů

#### **Různé databáze a analýzy**

1. Databáze katastru nemovitostí, [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

4. Letecké snímky, [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

## **Další zdroje:**

1. [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
2. [www.realitymix.centrum.cz](http://www.realitymix.centrum.cz)
3. další realitní servery

### 2.2.3 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších
4. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění předpisů pozdějších
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších
6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších

Vyhláška č.424 /2021 Sb.

### 2.3 Věrohodnost zdrojů dat

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyla zjištěna žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Zaměření při místním šetření, zajištění listinných podkladů

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury.
- Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 555, ze dne 8.12. 2022
- Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 3341, ze dne 8.12. 2022
- doplňující údaje a informace

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

#### 3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Pro výpočet byla použita vyhláška 424/2021 Sb.

Zákon č. 151/1997, Sb.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.  
Smíchov  
Adresa nemovité věci: Nad Mlýnářkou 1, 150 00 Praha 5, Smíchov

## Vlastnické a evidenční údaje

### Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 555, ze dne 8.12. 2022

#### Vlastníci:

Blue Range a.s. U Plátenice 1960/2, Smíchov, 150 00 Praha 5 podíl 39/40

Česká republika podíl 3/120

právo hospodařit s majetkem státu

Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, Staré Město, 110 00 Praha 1 podíl 3/120

### Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 3341, ze dne 8.12. 2022

#### vlastníci:

Arleth Peggy, Nissdalen 10, 2740 Skovlunde, Dánsko, Dánské království podíl 7/60

Blue Range a.s. U Plátenice 1960/2, Smíchov, 150 00 Praha 5 podíl 5/120

Brož Václav Ing. Smrčinská 3238/2, Smíchov, 150 00 Praha 5 podíl 7/60

**Česká republika podíl 3/120**

Douša Michal, Vrchlického 678/80, Košíře, 150 00 Praha 5 podíl 7/30

Mejtová Naděžda, Vrchlického 678/80, Košíře, 150 00 Praha 5 podíl 7/60

Valentová Kateřina, Pampelišková 2277/3, Záběhlice, 106+ 00 Praha 10 podíl 7/60

Vondráček Stanislav Ing., Prachnerova 606/12, Košíře, 150 00 Praha 5 podíl 7/30

Právo hospodařit s majetkem státu

**Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, Staré Město, 110 00 Praha 1 podíl 3/120**

## Dokumentace a skutečnost

### Situace

- Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný
- Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné
- Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní
- Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon
- 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:  širší centrum - smíšená zástavba
- Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti se nacházejí v katastrálním území Smíchov, což je vcelku centrum města Prahy, kde je kompletní občanská vybavenost včetně zázemí dopravy všemi způsoby včetně metra. Okolní zástavba je především z rodinných domů, ale i bytové domy. Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci. Jedná se o lokalitu pro rezidenční bydlení, ale i pro komerční účely.

Ocenění se týká 3 pozemků a to o jejich spoluvlastnický podíl 3/120.

Pozemek č. 3939/2 zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 125 m<sup>2</sup>, na tomto pozemku stojí stavba č.p. 2825, která ovšem není předmětem ocenění, neboť je jiného vlastníka.

Pozemek č. 3939/6 ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 870 m<sup>2</sup>. Tento pozemek je jako odpočinkový prostor, a současně na něm je betonová tréninková stěna, která není předmětem ocenění.

Pozemek č. 3939/7 ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 251 m<sup>2</sup>.  
Tento pozemek slouží jako přístupová cesta do areálu.

### Rizika

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

## **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

##### **List vlastnictví č. 555**

1. Pozemek č. 3939/2 zastavěná plocha a nádvoří

##### **List vlastnictví č. 3341**

1. Pozemek č. 3939/6 a 3339/7 ostatní plocha, sportoviště

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

##### **List vlastnictví č. 555**

###### **1. Hodnota pozemků**

- 1.1. Pozemek 3939/2

##### **List vlastnictví č. 3341**

###### **1. Hodnota pozemků**

- 1.1. Pozemky 3939/6 a 3939/7

## **4. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **4.1. Ocenění**

#### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

---

Název předmětu ocenění: Pozemky dle L.V. č. 555 a č. 3341

Adresa předmětu ocenění: Nad Mlynářkou 1  
150 00 Praha 5, Smíchov



LV: 555  
 Kraj: Hlavní město Praha  
 Okres: Hlavní město Praha  
 Obec: Praha  
 Katastrální území: Smíchov  
 Počet obyvatel: 1 335 084

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $Z_{Cv} = 20\,036,00 \text{ Kč/m}^2$

## 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., 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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,449$$

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

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

### 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 pouze na některé sítě v obci	II	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: Nevýhodná poloha	I	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - K	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,869}$$

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

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

## List vlastnictví č. 555

číslo L.V. 555

### 1. Pozemek č. 3939/2

#### Ocenění

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

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

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a	I	0,00

ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - n	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,600 = \mathbf{0,600}$$

### Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	20 036,-	0,600		12 021,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3939/2	175	12 021,60	2 103 780,-
Stavební pozemek - celkem			175		<b>2 103 780,-</b>
<b>Pozemek č. 3939/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>2 103 780,- Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	3 / 120
<b>Pozemek č. 3939/2 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>52 594,50 Kč</b>

### List vlastnictví č. 3341

L.V. č. 3341

#### 1. Pozemek č. 3939/6 a 3339/7 ostatní plocha, sportoviště

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,600$

##### Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy</b>						
§ 9 odst. 2	20 036,-	0,50	0,600	1,000		6 010,80
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	3939/6	870	6 010,80		5 229 396,-
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	3939/7	251	6 010,80		1 508 710,80
Jiné pozemky - celkem			1 121			<b>6 738 106,80</b>
<b>Pozemek č. 3939/6 a 3339/7 ostatní plocha, sportoviště - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>						= <b>6 738 106,80 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>						* 3 / 120
<b>Pozemek č. 3939/6 a 3339/7 ostatní plocha, sportoviště - zjištěná cena celkem</b>						= <b>168 452,67 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### List vlastnictví č. 555

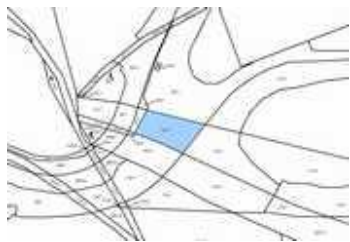
číslo L.V. 555

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemek 3939/2

##### Porovnávací metoda


##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	Prodej stavebního pozemku 654 m <sup>2</sup> , p.č.: 262/16			
<b>Lokalita:</b>	Praha 5 - Stodůlky			
<b>Popis:</b>	Prodej pozemku 654 m <sup>2</sup> , KS V 82563/2021-101 právní účinky vkladu 2.11.2021, prodáno za 11 065 000,-Kč LV 16484			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku - horší			0,80	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
				
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
11 065 000	654	16 918,96	0,80	<b>13 535,17</b>

**Název:** Prodej pozemku 136 m2, p.č.: 4705/3  
**Lokalita:** Praha 5 - Smíchov  
**Popis:** Prodej pozemku 136 m2, KS V 54967/2022-101 právní účinky vkladu 19.9.2022, prodáno za 2 314 374,-Kč LV 16779

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - horší	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00




<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 314 374	136	17 017,46	0,80	<b>13 613,97</b>

**Název:** Prodej pozemku 91 m2, p.č.: 4732/3  
**Lokalita:** Praha 5 - Smíchov  
**Popis:** Prodej pozemku 91 m2, KS V 8670/2022-101 právní účinky vkladu 8.2.2022, prodáno za 1 005 000,-Kč LV 16602

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 005 000	91	11 043,96	1,00	<b>11 043,96</b>

**Název:** Prodej pozemku 57 m2, p.č.: 781/2  
**Lokalita:** Praha - Střešovice  
**Popis:** Prodej pozemku 57 m2, KS V 27635/2021-101 právní účinky vkladu 14.4.2021, prodáno za 536 626,-Kč LV 2979

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - lepší	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
536 626	57	9 414,49	1,10	<b>10 355,94</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	10 356 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 137 Kč/m <sup>2</sup>
Medián	12 290 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	13 614 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková</b> <b>cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Spoluvlastnický</b> <b>podíl</b>	<b>Celková cena</b> <b>pozemku</b> [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	3939/2	175	12 300,00		2 152 500
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					2 152 500
spoluvlastnický podíl				* 3,00 / 120,00 =	53 812,50
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>175</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>53 813</b>

**List vlastnictví č. 3341**

L.V. č. 3341

**1. Hodnota pozemků****1.1. Pozemky 3939/6 a 3939/7****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:**

<b>Název:</b>	<b>Prodej pozemku 830 m2, p.č.: 3640/1</b>
<b>Lokalita:</b>	Praha 6 – Smíchov
<b>Popis:</b>	Prodej pozemku 830 m2, KS V 89972/2021-101 právní účinky vkladu 30.11.2021, prodáno za 10 000 000,-Kč LV 16526

**Koeficienty:**

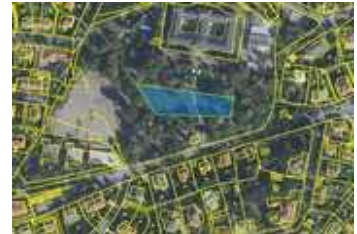
redukce pramene ceny - KS 2021	1,00
velikost pozemku - obdoba	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - horší	0,80
úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaný pozemek tvoří funkční celek se stavbou RD	0,70



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
10 000 000	830	12 048,19	0,56	<b>6 746,99</b>

**Název: Prodej pozemku 3207 m2, p.č.: 3715/2****Lokalita:** Praha 6 - Smíchov**Popis:** Prodej pozemku 3207 m2, KS V 84116/2021-101 právní účinky vkladu 8.11.2021, prodáno za 33 673 500,-Kč LV 2838**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - KS 2021	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - horší	0,70
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
33 673 500	3 207	10 500,00	0,70	<b>7 350,00</b>

**Název: Prodej pozemku 48 m2, p.č.: 3764/13****Lokalita:** Praha 6 - Smíchov**Popis:** Prodej pozemku 48 m2, KS V 41391/2022-101 právní účinky vkladu 7.7.2022, prodáno za 591 360,-Kč LV 11190**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - KS 2022	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00

intenzita využití poz. - 1,00  
 vybavenost pozemku - horší 0,70  
 úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaný pozemek slouží jako funkční celek k bytu 0,80



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
591 360	48	12 320,00	0,56	<b>6 899,20</b>

**Název:** Prodej pozemku 282 m2, p.č.: 4706/1

**Lokalita:** Praha 6 - Smíchov

**Popis:** Prodej pozemku 282 m2, KS V54967/2022-101 právní účinky vkladu 16.9.2022, prodáno za 2 314 374,-Kč LV 16779

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - KS 2022 1,00  
 velikost pozemku - 1,00  
 poloha pozemku - 1,00  
 dopravní dostupnost - horší 0,80  
 možnost zastavění poz. - 1,00  
 intenzita využití poz. - 1,00  
 vybavenost pozemku - 1,00  
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 314 374	282	8 207,00	0,80	<b>6 565,60</b>

**Název:** Prodej komerčního pozemku 7 200 m2

**Lokalita:** Praha 6 - Řepy

**Popis:** Nabízíme ke koupi komerční pozemek 7200 m2, který se nachází v Praze 6 - Řepích. Pozemek je deklarován jako sportoviště a je proto ideálně určen pro činnost souvisejícím se sportem. Jedná se o rovinatou louku, na kterou je možný příjezd z veřejné komunikace. Sousedí s budovou Děti a mládeže s venkovními sportovními hřišti a oplocenou zahradou. V místě je městská zástavba a výborná dopravní dostupnost. Cena je k jednání. Bližší informace u makléře.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - 1,00  
 velikost pozemku - 1,00  
 poloha pozemku - 1,00  
 dopravní dostupnost - 1,00  
 možnost zastavění poz. - 1,00  
 intenzita využití poz. - 1,00  
 vybavenost pozemku - 1,00  
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00





<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
50 000 000	7 200	6 944,44	1,00	<b>6 944,44</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	6 566 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 901 Kč/m <sup>2</sup>
Medián	6 899 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	7 350 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková</b> <b>cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Spoluvlastnický</b> <b>podíl</b>	<b>Celková cena</b> <b>pozemku</b> [ Kč ]
ostatní plocha	3939/6	870	6 900,00		6 003 000
ostatní plocha	3939/7	251	6 900,00		1 731 900
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					<b>7 734 900</b>
spoluvlastnický podíl				* 3,00 / 120,00 =	193 372,50
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 121</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>193 373</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### List vlastnictví č. 555

1. Pozemek č. 3939/2

52 594,50 Kč

List vlastnictví č. 555 - celkem:

**52 594,50 Kč**

#### List vlastnictví č. 3341

1. Pozemek č. 3939/6 a 3339/7 ostatní plocha, sportoviště

168 452,70 Kč

List vlastnictví č. 3341 - celkem:

**168 452,70 Kč**

List vlastnictví č. 3341 - celkem:

**168 453,- Kč**

**Výsledná cena - celkem:**

**221 047,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**221 050,- Kč**

slovy: Dvěšestdvacetjednatřicetpadesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**Podíl o velikosti 3/120**

**221 050 Kč**

slovy: Dvěštedvacetjednatisícipadesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

číslo L.V. 555

**List vlastnictví č. 555**

**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek 3939/2

53 812,50 Kč

**List vlastnictví č. 555 - Obvyklá cena**

**Podíl o velikosti 3/120**

**53 813 Kč**

slovy: Padesátřítisícosmsetřináct Kč

L.V. č. 3341

**List vlastnictví č. 3341**

**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky 3939/6 a 3939/7

193 372,50 Kč

**List vlastnictví č. 3341 - Obvyklá cena**

**Podíl o velikosti 3/120**

**193 373 Kč**

slovy: Jednostodevadesátřítisícitřístasedmdesátři Kč

Hodnota pozemku

247 185 Kč

**Obvyklá cena**

**Podíl o velikosti 3/120**

**247 185 Kč**

slovy: Dvěštetčtyřicetsedmtisícjednostoosmdesát pět Kč

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklou cenu jsem určil z již skutečně prodaných nemovitých věcí, vyhledáním Kupních smluv a upravil korekčními koeficienty. Dále pro porovnání bylo použito databáze Sreality.cz.

## **5. ZÁVĚR**

### **5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

**OBVYKLÁ CENA**

**247 185 Kč**

slovy: Dvěstčtyřicetsedmtisícjednostoosmdesátpět Kč

## Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Městským soudem Praha 2 - Spálená č. 2 ze dne 3. 1. 1991 pod pořadovým číslem 1465 pro základní obor EKONOMIKA - odvětví CENY a ODHADY se zvláštní specializací odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1792-37-2022 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1792-37-2022.

V Praze dne 12.12. 2022

Jiří K o p e c k ý  
Meinlinova 312  
190 16 P r a h a 9 – Koloděje  
Mobil: +420 737 256 762  
E-mail: odhadynemo@volny.cz

**Znalecký posudek obsahuje 9 příloh.**