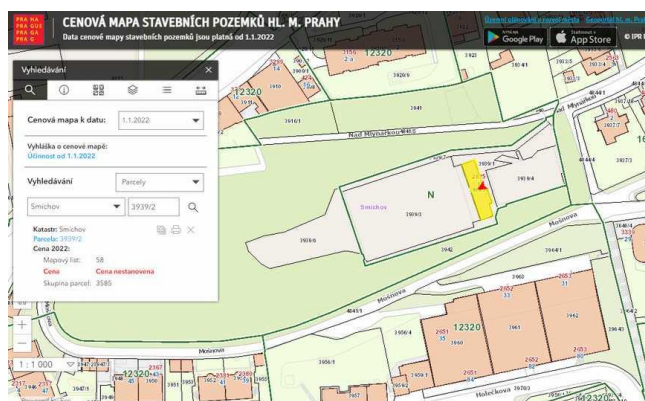


ZNALECKÝ POSUDEK

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

| | |
|---------------------|---|
| OBVYKLÁ CENA | Podíl 3/120 247 185 Kč |
|---------------------|---|

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 Conzultinvestem 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

4. Letecké snímky, www.cuzk.cz, www.mapy.cz

Další zdroje:

1. www.sreality.cz
2. 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 m², 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 m². 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 m².
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 Praha 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 _i |
|---|----|----------------|
| 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 _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | |
| § 4 odst. 1 | 20 036,- | 0,600 | | 12 021,60 |

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

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 ²] | Koeficienty | Index P | Index T | Úprava | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------------|---------|---------|--------|-----------------------------------|
| § 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy | | | | | | |
| § 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 ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | 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 | | | 6 738 106,80 |
| Pozemek č. 3939/6 a 3339/7 ostatní plocha, sportoviště - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | | | | | | = 6 738 106,80 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | | | | | | * 3 / 120 |
| Pozemek č. 3939/6 a 3339/7 ostatní plocha, sportoviště - zjištěná cena celkem | | | | | | = 168 452,67 Kč |

Tržní ocenění majetku

List vlastnictví č. 555

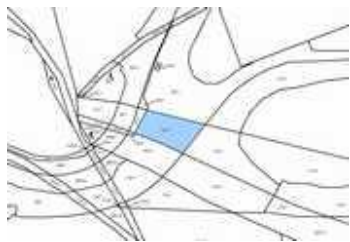
číslo L.V. 555

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 3939/2

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

| | | | | |
|------------------------------|--|--|--------------------------------|---|
| Název: | Prodej stavebního pozemku 654 m ² , p.č.: 262/16 | | | |
| Lokalita: | Praha 5 - Stodůlky | | | |
| Popis: | Prodej pozemku 654 m ² , KS V 82563/2021-101 právní účinky vkladu 2.11.2021, prodáno za 11 065 000,-Kč LV 16484 | | | |
| 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 | | |
| | | | |  |
| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
| 11 065 000 | 654 | 16 918,96 | 0,80 | 13 535,17 |

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 |



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

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 |



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

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 |



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

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 10 356 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 12 137 Kč/m ² |
| Medián | 12 290 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 13 614 Kč/m ² |

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

List vlastnictví č. 3341

L.V. č. 3341

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

| | |
|------------------|---|
| Název: | Prodej pozemku 830 m2, p.č.: 3640/1 |
| Lokalita: | Praha 6 – Smíchov |
| Popis: | 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 ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|-----------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------|--|
| 10 000 000 | 830 | 12 048,19 | 0,56 | 6 746,99 |

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 ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|-----------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------|--|
| 33 673 500 | 3 207 | 10 500,00 | 0,70 | 7 350,00 |

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 ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 591 360 | 48 | 12 320,00 | 0,56 | 6 899,20 |

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 ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 2 314 374 | 282 | 8 207,00 | 0,80 | 6 565,60 |

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 hřišty 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



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

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 6 566 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 6 901 Kč/m ² |
| Medián | 6 899 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 7 350 Kč/m ² |

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

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.