

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17606-2248/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Městská část Praha 16 Václava Balého 23/3 153 00 Praha 5
Číslo jednací:	Nebylo sděleno
Účel znaleckého posudku:	Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely prodeje
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Javořická ulice, Radotín, Praha
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	17.11.2022
Zpracováno ke dni:	17.11.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.- znalecká kancelář Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh.
Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.11.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku pč.1718/5 zapsaném na LV 1919 pro katastrální území Radotín, obec Praha, okres Hl.m. Praha

2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely prodeje.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel informoval zpracovatele, že pozemek je možné připojit na IS v dosahu (elektrina, vodovod, tlaková kanalizace)

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje:

- informace zjištěné při prohlídce
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- cenová mapa stavebních pozemků hl.m. Prahy 2022
- informace realitních kanceláří
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách
- územní plán Hl.m. Prahy
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Zpracovatel předpokládá, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek pč.1718/5
Adresa předmětu ocenění:	Javořická ulice, 153 00 Praha 5
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Radotín

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 17.11.2022 samostatně, pozemek je sice částečně oplocený, ale volně přístupný.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Hl.m. Praha, Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1

Svěřená správa Městská část Praha 16, Václava Balého 23/3, Radotín, 153 00 Praha 5

Nemovitosti:

- pozemek pč. 1718/5 – zahrada, výměra 1.101m²

zapsaný na LV 1919 pro katastrální území Radotín, obec Praha, okres Hl.m. Praha

4. Dokumentace a skutečnost

Přesné hranice pozemku k ulici je bez geodetického zaměření v terénu obtížné určit.

5. Celkový popis nemovitosti

Městská část Radotín se nachází na jižním okraji Prahy na levém břehu řeky Berounky. V místě je kompletní občanská vybavenost, jsou dostupné veškeré inženýrské sítě a je obsluhována MHD, kdy lze využít jak autobusovou, tak železniční dopravu.

Oceňovaný pozemek leží na jihozápadním okraji městské části Radotín v ulici Javořická na jejím slepém konci. V místě je dostupná elektřina (sloupek čerpací stanice), vodovod (šachta) a tlaková kanalizace (čerpací stanice u hranice pozemku), ale bez přípojek. Přístup k pozemku je úzkou asfaltovou komunikací, v posledním úseku silně svažitou.

Pozemek dříve býval sportovištěm (tenisový kurt s cvičnou stěnou), proto je urovnaná plocha oplocena vyšším pletivovým plotem na ocelových sloupcích, vjezd a vstup na pozemek je ocelovou bránou a brankou, nyní zajištěnou pouze závlačkou. Pozemek má velmi nepravidelný tvar, od ulice se zdvihá krátký prudký taras, i nájezd je nezvykle prudký. Je to dáno výškovým rozdílem mezi urovnanou plochou bývalého sportoviště a

komunikací. Nad západním okrajem pozemku podél cesty vede vzdušné elektrické vedení VVN. Ochranné pásmo VVN zasahuje zhruba 30% pozemku, vzdušné vedení je v místě poměrně vysoko.

V katastru nemovitostí je pozemek veden jako zahrada, i když byl užíván jako sportoviště. Pozemek je zarostlý, 5 let neudržovaný, na pozemku roste několik starších jehličnanů a husté křoví. V horní části pozemku stojí zděný přístřešek s venkovním krbem.

V územním plánu Hl. Prahy leží oceňovaný pozemek v ploše obytné zástavby (OB – čistě obytná).

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 17.11.2022 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. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Vzhledem k tomu, že cenová mapa oceňuje pozemky ve větších plochách, nedokáže postihnout specifické výhody, resp. vady jednotlivých pozemků. Proto byl kromě ocenění cenovou mapou proveden i výpočet dle cenových předpisů. Základní metodika, která použita je v rámci tržního porovnání, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle 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., 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.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek pč.1718/5
Adresa předmětu ocenění: Javořická, Radotín
156 00 Praha 5

LV: 1919
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Radotín
Počet obyvatel: 1 335 084

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 5\,272,00 \text{ Kč/m}^2$

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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - Hluk z železnice, 30% pozemku v ochranném pásmu VVN	I	-0,08
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,111}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,920}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - úzká, velmi svažitá přístupová cesta	I	-0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,840}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,933}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,773}$$

1a. Pozemek pč. 1718/5 – dle cenové mapy

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,920$

Index polohy pozemku $I_P = 0,840$

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	1718/5	1 001	6 970,00	6 976 970,-
Cenová mapa - celkem		1 001		6 976 970,-

1b. Pozemek pč. 1718/5 – dle výpočtu

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,920$

Index polohy pozemku $I_P = 0,840$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace – větší část urovnána jako sportoviště	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,940$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,920 * 0,940 * 0,840 = 0,726$$

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. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	5 763,-	0,726	0,800	3 347,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	zahrada	1718/5	1 101	3 347,15	3 685 212,15
Stavební pozemek - celkem			1 101		3 685 212,15

1.2. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$125 \cdot 1,2 + 20 \cdot 3 = 210,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 280,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **929,04**

Plná cena: $210,00 \text{ m}^2 \cdot 929,04 \text{ Kč/m}^2$

= **195 098,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 22 / 25 = 88,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **29 264,76 Kč**

Koeficient pp

* 0,773

Cena stavby CS

= **22 621,66 Kč**

Oplocení - zjištěná cena

= **22 621,66 Kč**

1.3. Branka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

Plná cena: 1,00 ks * 4 811,10 Kč/ks

= 1 450,-

* 1,2000

* 2,7650

= 4 811,10

= 4 811,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 25 = 88,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,150

= 721,67 Kč

* 0,773

= 557,85 Kč

Branka - zjištěná cena

= 557,85 Kč

1.4. Vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

Plná cena: 1,00 ks * 11 347,56 Kč/ks

= 3 420,-

* 1,2000

* 2,7650

= 11 347,56

= 11 347,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 25 = 88,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,150

= 1 702,13 Kč

* 0,773

= 1 315,75 Kč

Vrata - zjištěná cena

= 1 315,75 Kč

1.5. Opěrná zeď

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

11.2. Opěrné zdi z kamenné rovnániny
242

Výměra:

10,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

Plná cena: 10,00 m³ * 3 892,98 Kč/m³

=	1 150,-
*	1,2000
*	2,8210
=	3 892,98
=	38 929,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 30 = 73,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 73,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,267
=	10 394,26 Kč
*	0,773
=	8 034,76 Kč

Opěrná zeď - zjištěná cena

= **8 034,76 Kč**

1.6. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
přístřešek	4*2,5 =	10,00	2,40 m
		10,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	přístřešek (4*2,5)*(2,40) =	24,00
Obestavěný prostor - celkem:		24,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	N	25
2. Obvodové stěny	dřevěné sloupky	S	75
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	N	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	N	31,00	25	1,54	11,94
2. Obvodové stěny	S	31,00	75	1,00	23,25
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	N	6,30	100	1,54	9,70
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

103,39

Koeficient vybavení K₄:

1,0339

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

= 750,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0339

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **2 288,12**

Plná cena: 24,00 m³ * 2 288,12 Kč/m³

= **54 914,88 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 25 = 88,0 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přístřešek - zjištěná cena

*	0,150
=	8 237,23 Kč
*	0,773
=	6 367,38 Kč
=	6 367,38 Kč

1.7. Venkovní krb

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 10 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **10 000,-**

Plná cena: 1,00 ks * 10 000,- Kč/ks

= **10 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 20 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

* 0,400

Nákladová cena stavby CS_N

= **4 000,- Kč**

Koeficient pp

* 0,773

Cena stavby CS

= **3 092,- Kč**

Venkovní krb - zjištěná cena

= **3 092,- Kč**

1.8. Porost

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
borovice černá na pozemku p.č.: 1718/5			20 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-	- 10 %	8 199,-	16 398,-
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 1718/5			20 roků	4,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	30 480,-
Součet:				46 878,-

Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):	*	0,600
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	1,200
Celkem - okrasné rostliny	=	33 752,16 Kč
Porost - zjištěná cena celkem	=	33 752,16 Kč

Pozemek pč. 1718/5 - rekapitulace

1.1. Pozemek dle cenové mapy:

6 976 970,- Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Oplocení	22 621,66 Kč
1.3. Branka	557,85 Kč
1.4. Vrata	1 315,75 Kč
1.5. Opěrná zeď	8 034,76 Kč
1.6. Přístřešek	6 367,38 Kč
1.7. Venkovní krb	3 092,- Kč
1.8. Porost	33 752,16 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+ 75 741,56 Kč

Pozemek pč. 1718/5 - zjištěná cena celkem = **7 052 711,56 Kč**

Pozemek pč. 1718/5 - rekapitulace

1.1. Pozemek dle výpočtu

3 685 212,15 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Oplocení	22 621,66 Kč
1.3. Branka	557,85 Kč
1.4. Vrata	1 315,75 Kč
1.5. Opěrná zeď	8 034,76 Kč
1.6. Přístřešek	6 367,38 Kč
1.7. Venkovní krb	3 092,- Kč
1.8. Porost	33 752,16 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+ 75 741,56 Kč

Pozemek pč. 1718/5 - zjištěná cena celkem = **3 760 953,71 Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

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.

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). Pro srovnání byly vybrány stavební pozemky v kat. území Radotín prodané v roce 2022. Oproti roku 2021 došlo v Radotíně u stavebních pozemků pro bydlení k výraznému růstu cen, což se promítlo i do ceny oceňovaného pozemku. Při porovnání byla zohledněna úzká svažitá přístupová komunikace, nepravidelný tvar pozemku a zejména vzdušné elektrické vedení VVN, jehož ochranné pásmo zabírá přibližně 30% plochy pozemku. Popis vybraných nemovitostí je uveden v tabulce níže a příloze.

Zjištění obvyklé ceny srovnáním						
Oceňovaný č. pozemek	lokalita	typ a rozměry	ÚP	přístup, IS	ostatní	poznámky
	Radotín pč.1718/5	jiná plocha 1101m2	UP určená pro zástavbu OB	okrajová část, přímý přístup, IS na hranici	v blízkosti železniční tratě, hluk, ochranné pásmo el. vedení na cca 30% plochy	
1	Radotín pč.931	zahrada 959m2	v UP plocha SV	centrum MČ, IS na hranici		prodáno 2022 V-43815/2022
2	Radotín pč. 2093/1	zahrada s chatkou 851m2	v UP plocha OB	okrajová část MČ, IS na hranici		prodáno 2022 V-29605/2022
3	Radotín pč. 2055/4	zahrada 1000m2	v UP plocha OB-A	okrajová část MČ, IS na hranici		prodáno 2022 V-46135/2022
4	Radotín pč. 1787/1 a 1787/4	zahrada s chatkou 1040m2	v UP plocha SV-B	okrajová část MČ, IS na hranici		prodáno 2022 V-14317/2022

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - ÚP	K4 - přístup, IS	K5 - ostatní	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena m2 oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího
1	15 640	1	15640	1	1,05	1	1,05	1,2	1	1,323	11 822
2	12 925	1	12925	1	1,05	1	1,05	1,2	1	1,323	9 769
3	13 500	1	13500	1	1,05	1	1,05	1,2	1	1,323	10 204
4	8 173	1	8173	1	1,05	1	1,05	1,2	1	1,323	6 178
Celkem průměr											9 493
Minimum											6 178
Maximum											11 822
Směrodatná výběrová odchylka - s											2 380
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											7 113
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											11 873
K1 - Koeficient úpravy na polohu pozemku - ve stejné lokalitě											
K2 - Koeficient úpravy na velikost prostorů - uvažována cena/m2, OcP velmi nepravidelný tvar, část svažité											
K3 - Koeficient úpravy na stav UP - všechny stavební v ploše OB - obytné, nebo SV – všeobecné smíšené											
K4 - Koeficient úpravy na dostupnost IS a přístup - IS dostupné, OcP přístup úzkou svažitou komunikací											
K5 - Koeficient úpravy ostatní - pozemek v blízkosti dráhy - hluk, 30% v OchP VVN											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu 1m2 pozemku na **9.500,- Kč/m2**,

tj. za pozemek pč. 1718/5 (9500 Kč/m² * 1101 m2) činí

10.459.500,- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). Pro srovnání byly vybrány stavební pozemky pro bydlení v kat. území Radotín prodané v roce 2022. Oproti roku 2021 došlo v Radotíně u stavebních pozemků pro bydlení k výraznému růstu cen, což se promítlo i do ceny oceňovaného pozemku.

I) Ocenění pozemku dle cenového mapy

1. Pozemek pč. 1718/5	7 052 712,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	6 976 970,- Kč
1.2. Oplocení	22 622,- Kč
1.3. Branka	558,- Kč
1.4. Vrata	1 316,- Kč
1.5. Opěrná zeď	8 035,- Kč
1.6. Přístřešek	6 367,- Kč
1.7. Venkovní krb	3 092,- Kč
1.8. Porost	33 752,- Kč
	= 7 052 712,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

7 052 710,- Kč

II) Ocenění pozemku dle cenového předpisu

1. Pozemek pč. 1718/5	3 760 954,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	3 685 212,15 Kč
1.2. Oplocení	22 622,- Kč
1.3. Branka	558,- Kč
1.4. Vrata	1 316,- Kč
1.5. Opěrná zeď	8 035,- Kč
1.6. Přístřešek	6 367,- Kč
1.7. Venkovní krb	3 092,- Kč
1.8. Porost	33 752,- Kč
	= 3 760 954,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 760 950,- Kč

III) Ocenění porovnáním sjednaných cen

Srovnávací hodnota pozemku pč.1718/5

10 459 500,- Kč

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol:

Určení obvyklé ceny pozemku pč.1718/5 zapsaném na LV 1919 pro katastrální území Radotín, obec Praha, okres Hl.m. Praha

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí určujeme obvyklou cenu pozemku pč. 1718/5 zapsaného na LV 1919 pro kat. území Radotín, obec Praha, okres Hl.m. Praha, ke dni 17.11.2022 na

10 460 000,- Kč

slovy:Desetmilionůčtyřistašedesátisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – znalecká kancelář
obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Ing. Jana Petrželová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.11.2022



Ing. Jana Petrželová

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 17606-2248/2022 znaleckého deníku.

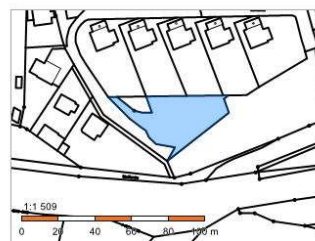
H. Seznam příloh

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- mapy
- výřez z územního plánu
- výřez z cenové mapy
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

Výpis z elektronické formy KN:

Informace o pozemku

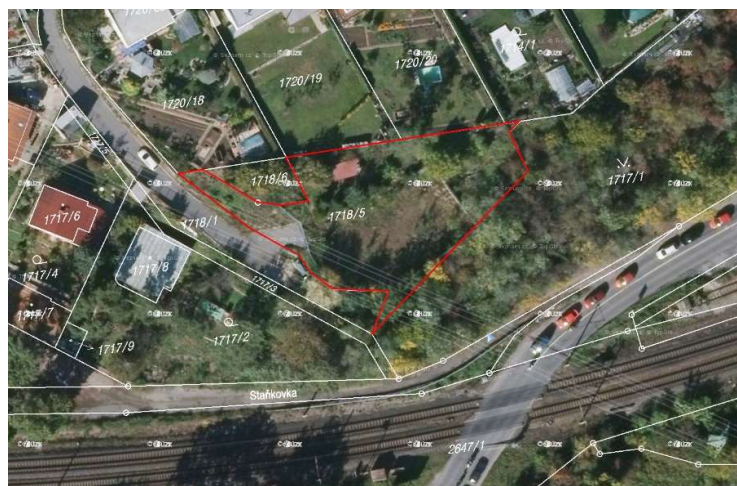
Parcelní číslo:	1718/5
Obec:	Praha 1554782
Katastrální území:	Radotín 738620
Číslo LV:	1519
Výměra (m²):	1101
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	Jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



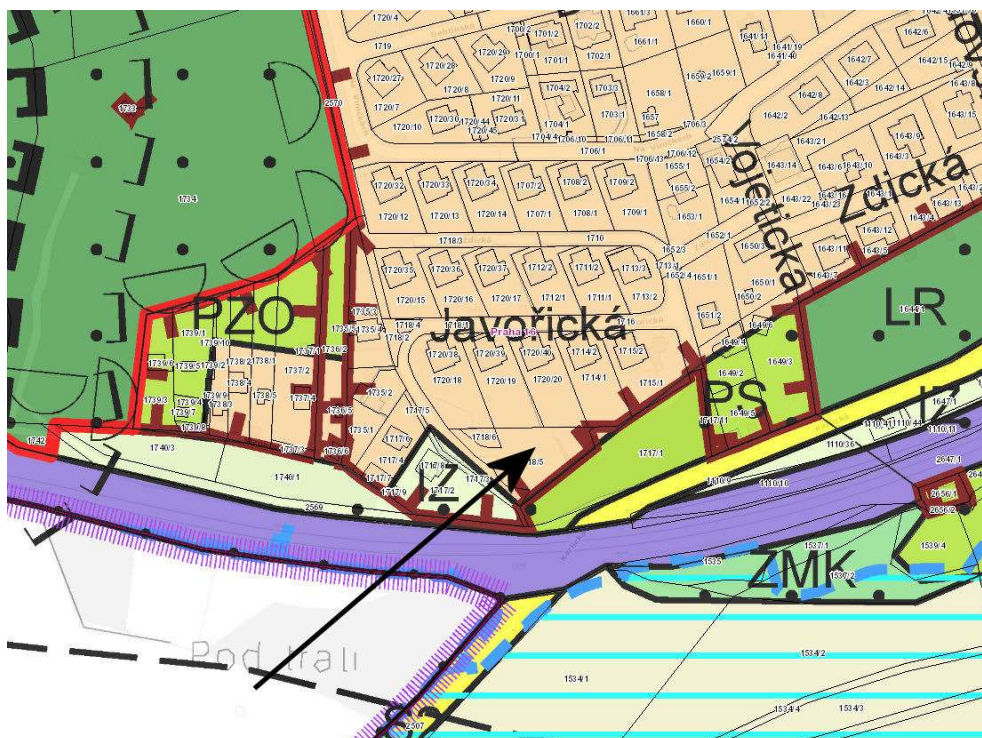
Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

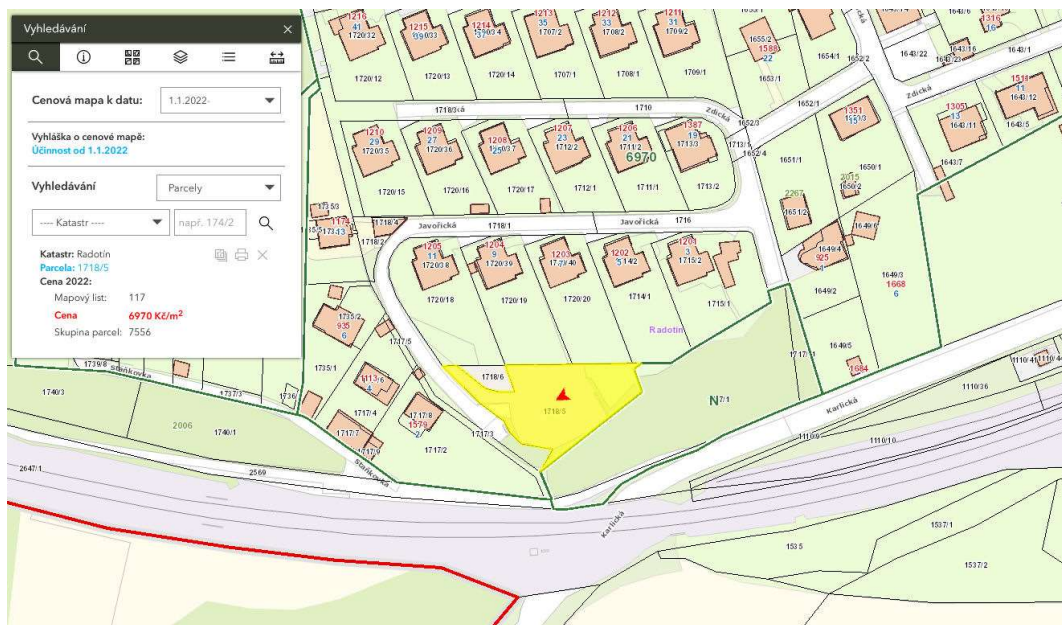
Vlastnické právo	Podíl
HLA/NÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 16, Václava Balážho 23/3, Radotín, 15300 Praha 5	



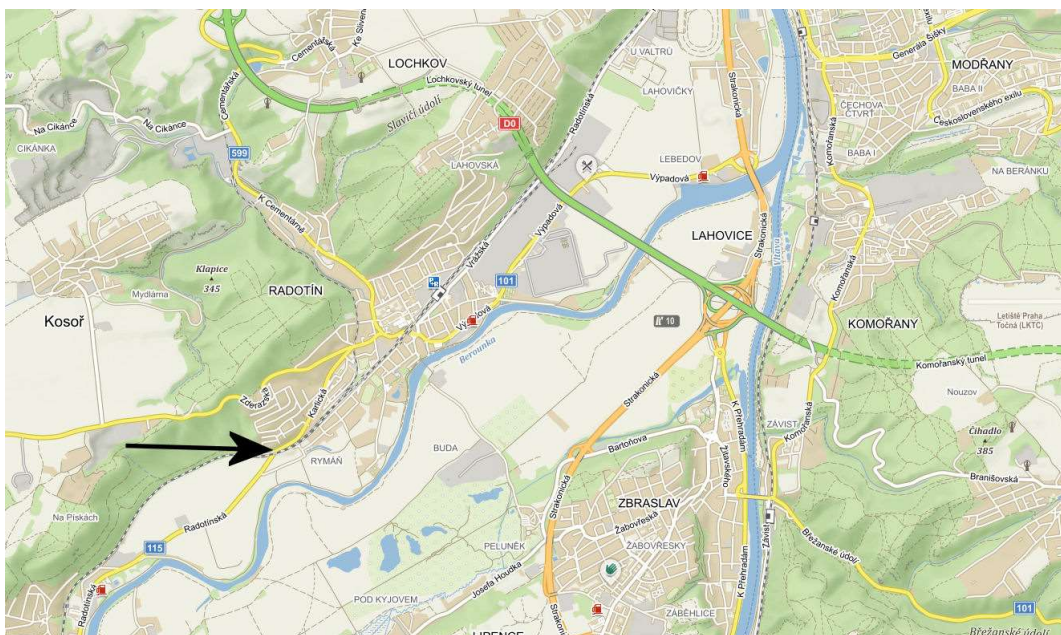
Územní plán Hl.m. Prahy:



Cenová mapa Prahy



Mapy:



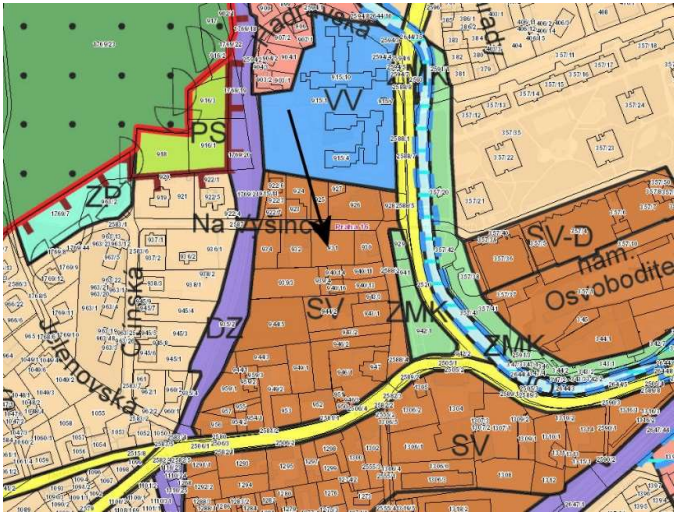
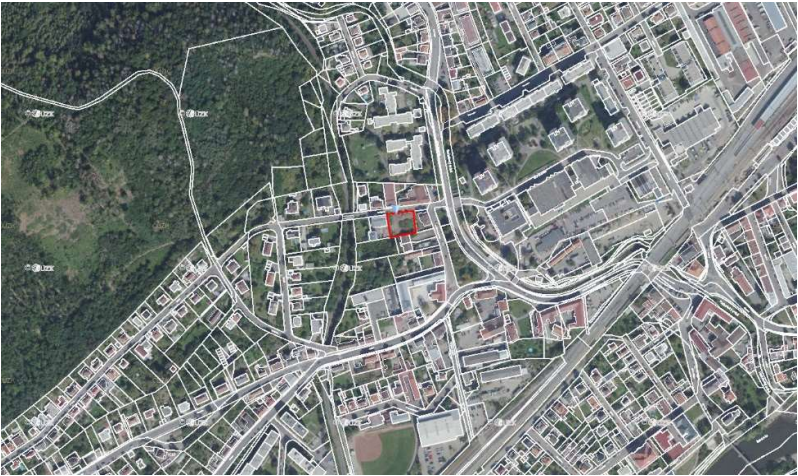
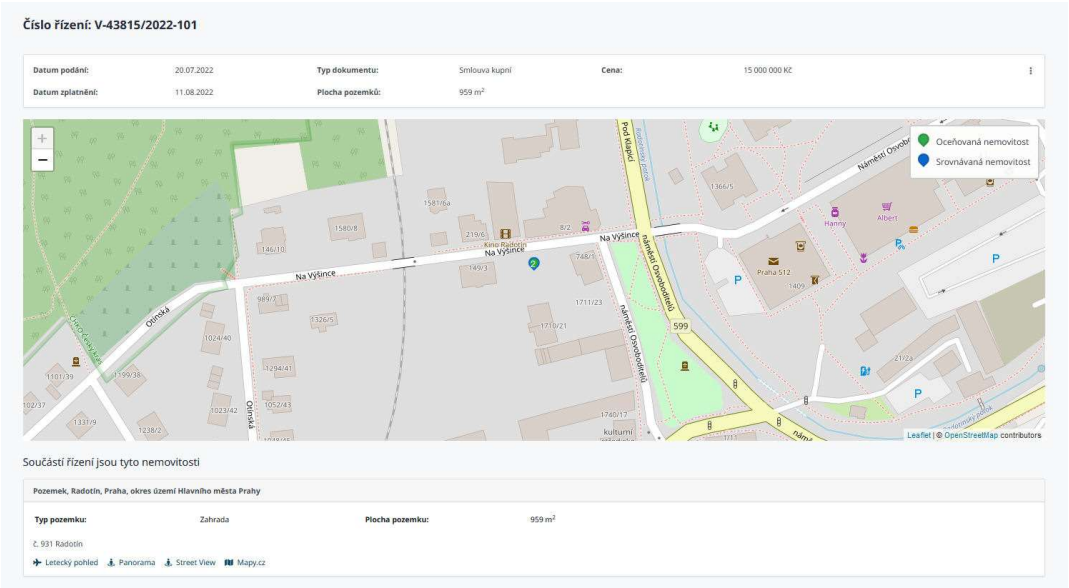
Fotodokumentace:





Srovnávané nemovitosti:

Vzorek 1:



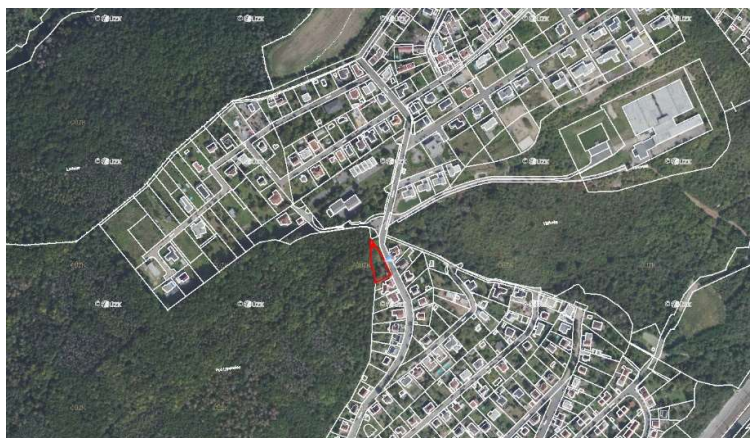
Vzorek 2:

Číslo řízení: V-29605/2022-101

Datum podání:	11.05.2022	Typ dokumentu:	Smlouvá kupní	Cena:	11 000 000 Kč
Datum zplatnění:	03.06.2022	Plocha pozemků:	851 m ²		

Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

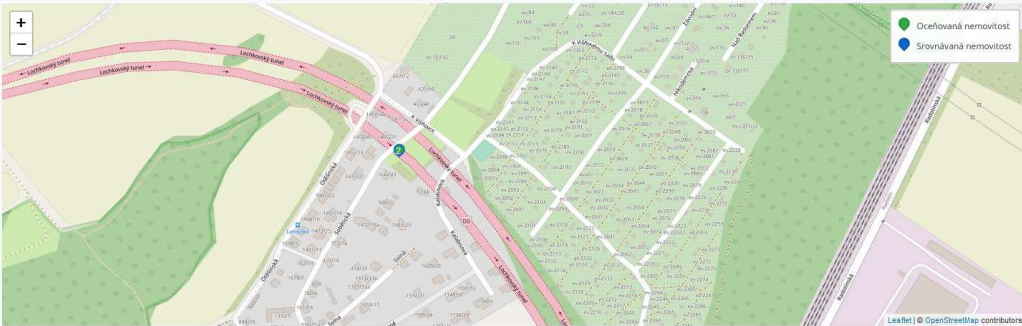
Pozemek, Radotín, Praha, okres území Hlavního města Prahy		
Typ pozemku:	Zahrada	Plocha pozemku:
Č. 2093/1 Radotín		839 m ²
Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz		
Strážovská č.e. 2069, Praha, okres území Hlavního města Prahy		
Typ pozemku:		Plocha pozemku:
Č. 2093/2 Radotín (součástí je stavba č.e. 2069, čst. obce Radotín)		12 m ²
Panorama Street View Mapy.cz		



Vzorek 3:

Číslo řízení: V-46135/2022-101

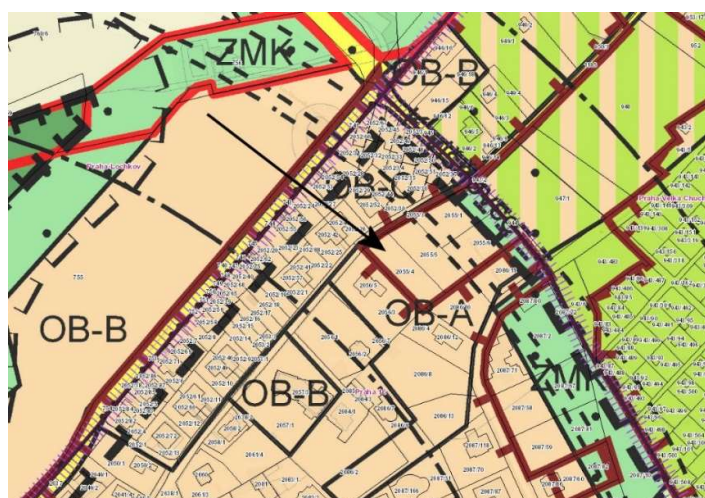
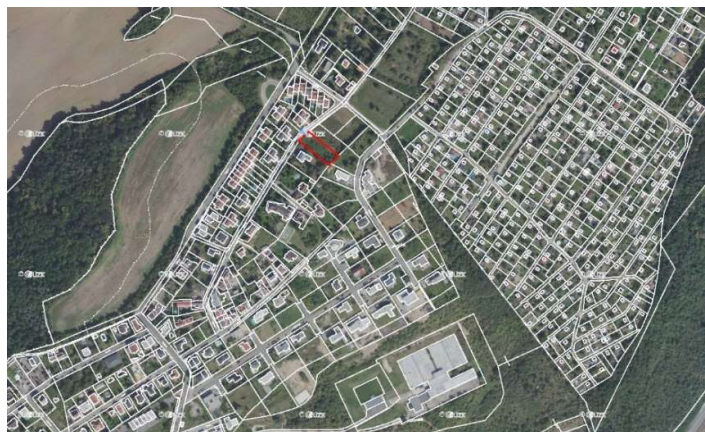
Datum podání:	01.08.2022	Typ dokumentu:	Smlouva kupní	Cena:	13 500 000 Kč
Datum zplnění:	24.08.2022	Plocha pozemků:	1000 m ²		



Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Pozemek:	Radotín, Praha, okres území hlavního města Prahy
Typ pozemku:	Zahrada
Plocha pozemku:	1000 m ²
Č. 2055/4 Radotín	

[Letecký pohled](#)
[Panorama](#)
[Street View](#)
[Mapy.cz](#)



Vzorek 4:

Číslo řízení: V-14317/2022-101

Datum podání:	02.03.2022	Typ dokumentu:	Smlouva kupní	Cena:	8 500 000 Kč
Datum zplnění:	25.03.2022	Plocha pozemků:	1040 m ²		



Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Pozemek, Radotín, Praha, okres území Hlavního města Prahy			
Typ pozemku:	Zahrada	Plocha pozemku:	1011 m ²
Č. 1787/1 Radotín			
Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz			
K cementárně č.e. 2236, Praha, okres území Hlavního města Prahy			
Typ pozemku:		Plocha pozemku:	29 m ²
Č. 1787/4 Radotín (součástí je stavba č.e. 2236, část obce Radotín)			
Panorama Street View Mapy.cz			

