


## ZNALECKÝ POSUDEK



<b>ČÍSLO POLOŽKY:</b>	<b>054081/2024</b>
<b>ZNALEC:</b>	Ing. Eva Valentová IČ 76143678 U Smaltovny 4, 170 00 Praha 7
<b>OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:</b>	Ekonomika/Ceny a odhady/Nemovitosti
<b>ZADAVATEL</b>	České dráhy, a.s. Odbor správy nemovitostí Nábřeží L.Svobody 1222 110 15 Praha 1 IČ 70994226 DIČ CZ70994226
<b>ČÍSLO JEDNACÍ:</b>	-
<b>PŘEDMĚT:</b>	stanovit cenu zjištěnou a cenu obvyklou pozemku p.č. st. 285, jehož součástí je stavba bez č.p. a pozemku p.č. 452/33, v k.ú. Kněžívka, okres Praha – západ, LV 644
<b>ČÍSLO VYHOTOVENÍ:</b>	1/3
<b>DATUM ZPRACOVÁNÍ:</b>	29.6.2024
<b>POČET STRAN VČETNĚ PŘÍLOH:</b>	25

Listinný výtisk č. 1/3, 2/3 obdrží zadavatel, výtisk č. 3/3 zůstává v archivu znalce.

## **OBSAH**

### **SEZNAM KAPITOL:**

1. Zadání znaleckého posudku
2. Výčet podkladů pro zpracování znaleckého posudku
3. Nález
4. Posudek
  - 4.1. Cena zjištěná
  - 4.2. Cena obvyklá
5. Odůvodnění
6. Závěr
7. Přílohy
8. Znalecká doložka

### **SEZNAM PŘÍLOH:**

1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí ke dni 7.6.2024

### **SEZNAM TABULEK A GRAFŮ:**

Tabulka č. 1 Porovnávací hodnota - cena obvyklá

### **SEZNAM ZKRATEK:**

LV – list vlastnictví  
k.ú. – katastrální území  
parc.č. – parcelní číslo  
parc.č.st. – parcelní číslo stavební  
č.p. – číslo popisné  
č.c. – číslo evidenční  
ul. – ulice  
nám. – náměstí  
zák. – zákon  
Sb. – sbírka/sbírky  
odst. – odstavec  
č. – číslo  
str. – strana  
NP – nadzemní podlaží  
PP – podzemní podlaží  
bm – metr běžný  
m<sup>2</sup> – metr čtvereční  
m<sup>3</sup> – metr kubický  
% – procenta  
Kč – Koruna česká  
km – kilometr  
min. – minimálně  
max. – maximálně  
PENB – průkaz energetické náročnosti budovy

## 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

### 1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Znaleckým úkolem je stanovit cenu zjištěnou a cenu obvyklou pozemku p.č. st. 285, jehož součástí je stavba bez č.p. a pozemku p.č. 452/33, v k.ú. Kněžívka, okres Praha – západ, LV 644

### 1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pro potřeby zadavatele pro účel prodeje

### 1.3. DALŠÍ SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Žádné

## 2. VÝČET PODKLADŮ PRO ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

### 2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalec při výběru dat postupoval v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. a změn provedených zákonem č. 237/2020 Sb., § 2, odst. 2 (...*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním*), kdy jako zdroj dat použil sjednané ceny obdobného majetku.

Pro ocenění byly použity kupní smlouvy uložené ve sbírce listin katastrálního úřadu, týkající se realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v blízkém okolí.

Podklady pro zhotovení posudku byly získány z veřejně dostupných zdrojů a z podkladů poskytnutých zadavatelem posudku

### 2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

#### Veřejné zdroje:

Dálkový přístup do katastru nemovitostí

Náhled katastru nemovitostí, katastrální mapa

Poznatky z místního šetření

Kupní smlouvy k porovnávaným nemovitostem ([www.katastr.cuzk.cz](http://www.katastr.cuzk.cz))

Informace z [www.valuo.cz](http://www.valuo.cz), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz),

<https://voda.gov.cz/portal/cz/>

Odborná literatura

Výpis z katastru nemovitostí ke dni 7.6.2024

### 2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Sbírka listin katastrálního úřadu je věrohodným zdrojem dat, není třeba ji ověřovat.

Dokumenty poskytnuté zadavatelem jsou považované za věrohodný zdroj dat

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Z databáze KN byly vyhledány informace o podobných nemovitostech v blízkém okolí a byly dohledány kupní smlouvy. Dále byly použity informace o kupních cenách z databáze Valuo.

#### 3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Vybrané nemovitosti byly vyhodnoceny z hlediska velikosti, polohy, využití

#### 3.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

Informace z místního šetření, kupní smlouvy uložené ve sbírce listin katastrálního úřadu, územní plány

##### **Vlastník majetku:**

České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1

##### **Adresa majetku:**

U adresy U nádraží 79, Středokluky

##### **Místní šetření:**

Konané dne 7.6.2024

##### **Místopis**

Stavba i pozemky se nacházejí u nádraží Středokluky, náleží ale k obci Tuchoměřice, která se nachází cca 20 km severozápadně od Prahy. V obci je rozšířená občanská vybavenost s velmi dobrou dopravní dostupností veřejnou dopravou.

##### **Popis a účel:**

Budova sloužila jako skladiště nebo útulek pro zaměstnance k nádraží Středokluky. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou budovu se sedlovou střechou, krov dřevěný, střešní krytina z osinkocementových šablon, původní okna a dveře dřevěné, k datu ocenění chybí. Chybí klempířské konstrukce. Budova je ve velmi špatném technickém stavu, krov a střešní krytina za hranicí životnosti.

Pozemek p.č. 452/33 je nepravidelného tvaru, z převážné části jej tvoří zpevněná komunikace z dlažebních kostek, část tvoří zeleň, údržba nepravidelná. Povrch komunikace není předmětem ocenění.

##### **Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:**

Věcná břemena, zapsaná v KN nejsou předmětem ocenění.

##### **Záplavové území**

Pozemky se nenachází v záplavovém území

### Mapa oblasti



### Náhled katastrální mapy



### Náhled katastrální mapy ortofoto



### Územní plán



Území nezastavěné – návrh ploch s rozdílným způsobem využití

#### Plochy dopravní infrastruktury

- D7 - dálnice II. třídy
- S2K - koridor silnice II. třídy
- KK - křížení koridoru silnice II. třídy s účelovou komunikací
- S3 - silnice III. třídy
- UKN - účelová komunikace v nezastavěném území
- LUK - účelová komunikace v lese
- ČD - železnice
- UK - účelová komunikace v sídle

**4. POSUDEK****4.1. POSUDEK - CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU****CENOVÝ PŘEDPIS**

Zákon č. 151/1997 sb., o oceňování majetku

Vyhláška č. 441/2013 sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb.,

č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., 337/2022 Sb., 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 sb. v platném znění

Kód katastrálního území:	771350
Název katastrálního území:	Kněžívka
Kód obce:	539767
Název obce:	Tuchoměřice
Kód okresu:	CZ020A
Název okresu:	Praha-západ
Název kraje (oblasti):	Středočeský kraj (Střední Čechy)

**Seznam oceňovaných objektů**

M.1.1. Budova

M.1.2. Pozemek p.č. 285

M.1.3. Pozemek p.č. 452/33

**M.1.1. Budova****Ocenění nákladovým způsobem podle § 12**

Výměry pro ocenění

**Zastavěná plocha - ZP**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	4.7*10.42	48,97

Zastavěná plocha ZP = 48,97 m<sup>2</sup>**Podlahová plocha - PP**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	4.1*9.8	40,18

Podlahová plocha PP = 40,18 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor - OP**

Část stavby	Počet	ZP (m2)	Výška (m)	OP (m3)
Vrchní stavba 4.7*10.42*2.7+10.42*1.8/2*4.7	1			176,31
Celkem				176,31

Soustava koeficientů

Koeficient  $K_1$  určen dle přílohy č.10: konstrukce 1 zděné:  $K_1 = 0,93900$

Koeficient  $K_2 = 0,92 + 6,60 / PZP$

Koeficient  $K_3 = 0,30 + 2,10 / v_p$

Výpočet průměrné zastavěné plochy PZP a výšky podlaží  $v_p$

Podlaží / Část	Počet	ZP (m2)	vč (m)	v (m)	ZP*v (m3)
Zastavěná plocha	1	48,97	0,00	2,70	132,22
Součet	1	48,97			132,22

Průměrná zastavěná plocha PZP =  $48,97 / 1 = 48,97 \text{ m}^2$

$K_2 = 0,92 + 6,60 / 48,97 = 1,05478$

Průměrná výška podlaží  $v_p = 132,22 / 48,97 = 2,70 \text{ m}$

$K_3 = 0,3 + 2,10 / 2,70 = 1,07778$

Koeficient  $K_4$  určen dle přílohy č.21 tabulky č.1

Vysvětlivky ke sl. St: S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, C = chybějící, D = doplněná

Pol	Konstrukce a vybavení	St	Podíl 1	%	Podíl 2	Koef	Podíl 3
01	Základy včetně zemních prací	S	0,13200	100,00	0,13200	1,00	0,13200
02	Svislé konstrukce	S	0,30400	100,00	0,30400	1,00	0,30400
03	Stropy	S	0,13800	100,00	0,13800	1,00	0,13800
04	Zastřešení mimo krytinu	S	0,07000	100,00	0,07000	1,00	0,07000
05	Krytiny střech	S	0,02900	100,00	0,02900	1,00	0,02900
06	Klempířské konstrukce	C	0,00700	100,00	0,00700	0,00	0,00000
07	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,04200	100,00	0,04200	1,00	0,04200
08	Úpravy vnějších povrchů	S	0,02900	100,00	0,02900	1,00	0,02900
09	Vnitřní obklady keramické	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
10	Schody	C	0,01800	100,00	0,01800	0,00	0,00000
11	Dveře	S	0,02400	100,00	0,02400	1,00	0,02400
12	Vrata	C	0,03000	100,00	0,03000	0,00	0,00000
13	Okna	S	0,03400	100,00	0,03400	1,00	0,03400
14	Povrchy podlah	S	0,02900	100,00	0,02900	1,00	0,02900
15	Vytápění	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
16	Elektroinstalace	S	0,05800	100,00	0,05800	1,00	0,05800
17	Bleskosvod	S	0,00400	100,00	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
21	Ohřev teplé vody	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
24	Výtahy	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
25	Ostatní	C	0,05200	100,00	0,05200	0,00	0,00000
26	Instalační prefabrik. jádra	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem		1,00000		1,00000		0,89299

$K_4 = 0,89299$

Koeficient  $K_5$  určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelům a více:  $K_5 = 0,90000$

Koeficient  $K_6$  určen dle přílohy č.41: SKP 4621132.1: CZ-CC 1252:  $K_6 = 2,96800$

Opotřebení stavby metodou lineární

Vstupní údaje	Stavba
Rok ocenění	2024

Rok kolaudace	1920
Stáří - S (roky)	104
Celková životnost - Z (roky)	100
Zbytková životnost Z - S (roky)	0

Opotřebení  $O = 100 * S / Z$

$O = 100 * 104 / 100 = 100,000 \%$

$O > \text{max. } 85\%$ ; upraveno na 85%

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T$  určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + -0,06) = 0,940$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby  $I_P$  určen dle přílohy č.3 tab č.4

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Sklady, doprava a spoje	0,45
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	IV.	Výrobní objekty	0,00
3	Možnost napojení na inž. síť obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí U liniových staveb a staveb rybníků a malých vodních nádrží se tento znak neposuzuje (jeho hodnota je nulová). U dobývacích prostorů se posuzuje vybavenost obce, jejíž základní cena byla pro ocenění použita.	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku	IV.	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákl. dopravu, vlečka, železnice Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu, vlečka nebo železnice U liniových staveb a staveb rybníků a malých vodních nádrží se tento znak neposuzuje (jeho hodnota je nulová).	0,10
5	Parkovací možnosti	II.	Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00



6	Výhodnost pozem., stavby- komerční využití	II.	U liniových staveb a staveb rybníků a malých vodních nádrží se tento znak neposuzuje (jeho hodnota je nulová). Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$$I_P = 0,45 * (1 + 0,10) = 0,495$$

Koeficient úpravy pro cenu stavby pp =  $I_r * I_P$

$$pp = 0,940 * 0,495 = 0,465$$

Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.8

Typ S Budovy pro skladování a manipulaci:  $ZC = 2\,231 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru

Základní cena upravená ZCU =  $ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$

$$ZCU = 2\,231 * 0,93900 * 1,05478 * 1,07778 * 0,89299 * 0,90000 * 2,96800 = 5\,680,81 \text{ Kč/m}^3$$

obestavěného prostoru

Výchozí cena VC =  $ZCU * OP$

$$VC = 5\,680,81 * 176,31 = 1\,001\,584 \text{ Kč}$$

Cena stavby nákladově CS<sub>v</sub> =  $VC * (1 - O / 100)$

$$CS_N = 1\,001\,584 * (1 - 85,000 / 100) = 150\,238 \text{ Kč}$$

Cena stavby CS =  $CS_N * pp$

$$CS = 150\,238 * 0,465 = 69\,861$$

Budova - celkem:

Zjištěná cena	69 861 Kč
---------------	-----------

### M.1.2. Pozemek p.č. 285

Ocenění podle § 3

Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Výpočet	Plocha (m2)
p.č. 285	zastavěná plocha a nádvoří	49	49,00

Plocha pozemku celkem:

**49,00 m<sup>2</sup>**

Základní cena ZC určena dle § 3 písm. b):  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$

Úprava základních cen stavebních pozemků určena dle přílohy č.2 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	O <sub>i</sub>
1	Velikost obce podle počtu obyvatel	III.	1001 - 2000	0,70
2	Hospodářsko-správní význam obce	III.	Obce nad 5 tisíc obyv., obce v okr. Praha-východ, západ, lázeň D Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst	0,85

3	Poloha obce	III.	typu D. Seznam lázeňských míst a jejich katastrálních území s uvedením jejich typu podle tabulky č. 2 přílohy č. 20. Obec vzdálená od hranice Prahy nebo Brna do 20 km včetně Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	II.	Rozšířená (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo banka, nebo sport) Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) Pokud je v obci pouze mateřská škola, obec se posuzuje jako bez školy.	0,98

$$ZC_v = 7\,741,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZC = 7\,741,00 * 0,70 * 0,85 * 1,02 * 1,00 * 0,95 * 0,98 = 4\,374,00 \text{ Kč/m}^2$$

Cena ZC je zaokrouhlena na celé koruny.

#### Soupis parcel

Parcela: p.č. 285 - zastavěná plocha a nádvoří

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T$  určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$$

$$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + -0,06) = 0,940$$

Index omezujících vlivů pozemku  $I_O$  určen dle přílohy č.3 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Oi
1	Geometrický tvar a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	III.	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; orientace SV, S a SZ	0,00

3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	II.	Ochranné pásmo Ochrannými pásmy, stanovenými právními předpisy nebo správními rozhodnutími, se rozumí například: a) ochranná pásma zvláště chráněných území, b) ochranná pásma vodních zdrojů nebo přírodních léčivých zdrojů, c) ochranná pásma elektrických nadzemních i podzemních vedení, d) ochranná pásma nadzemních i podzemních produktovodů, e) ochranná pásma drážní a silniční, f) ochranná pásma vojenských újezdů, rybářských ploch, telekomunikací, ploch letišť a chráněná ložisková území.	-0,01
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
	Celkem			-0,01

Index omezení  $I_o = 1 + \text{Suma}(P_i)$

$$I_o = 1 + -0,01 = 0,990$$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby  $I_p$  určen dle přílohy č.3 tab č.4

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Sklady, doprava a spoje	0,45
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	IV.	Výrobní objekty	0,00
3	Možnost napojení na inž. síť obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí U liniových staveb a staveb rybníků a malých vodních nádrží se tento znak neposuzuje (jeho hodnota je nulová). U dobývacích prostorů se posuzuje vybavenost obce, jejíž základní cena byla pro ocenění použita.	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku	IV.	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákl. dopravu, vlečka, železnice Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu, vlečka nebo železnice U liniových staveb a staveb rybníků a malých vodních nádrží se tento znak neposuzuje (jeho hodnota je nulová).	0,10
5	Parkovací možnosti	II.	Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace U liniových staveb a staveb rybníků a malých vodních nádrží se tento znak neposuzuje (jeho hodnota je nulová).	0,00
6	Výhodnost pozem.,stavby-komerční využití	II.	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy  $I_p = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$$I_p = 0,45 * (1 + 0,10) = 0,495$$

Index cenového porovnání  $I = I_T * I_o * I_p$

$$I = 0,940 * 0,990 * 0,495 = 0,461$$

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I$$

$$ZCU = 4\,374,00 * 0,461 = 2\,016,41 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet ceny

P.č.	Druh	Plocha (m <sup>2</sup> )	ZCU (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena (Kč)
p.č. 285	zastavěná plocha a nádvoří	49,00	2 016,41	98 804,09
	Celkem	49,00		98 804,09

Pozemek p.č. 285 - celkem:

Zjištěná cena	98 804 Kč
---------------	-----------

### M.1.3. Pozemek p.č. 452/33

Ocenění podle § 3

Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Výpočet	Plocha (m <sup>2</sup> )
p.č. 452/33	ostatní plocha, jiná plocha	1481	1481,00

Plocha pozemku celkem: **1481,00 m<sup>2</sup>**

Základní cena ZC určena dle § 3 písm. b):  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$

Úprava základních cen stavebních pozemků určena dle přílohy č.2 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	O <sub>i</sub>
1	Velikost obce podle počtu obyvatel	III.	1001 - 2000	0,70
2	Hospodářsko-správní význam obce	III.	Obce nad 5 tisíc obyv., obce v okr. Praha-východ, západ, lázeň D Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D. Seznam lázeňských míst a jejich katastrálních území s uvedením jejich typu podle tabulky č. 2 přílohy č. 20.	0,85
3	Poloha obce	III.	Obec vzdálená od hranice Prahy nebo Brna do 20 km včetně Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	II.	Rozšířená (obchod, služby, zdrav., škola a pošta, nebo banka, nebo sport) Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) Pokud je v obci pouze mateřská škola, obec se posuzuje jako bez školy.	0,98

$$ZC_v = 7\,741,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZC = 7\,741,00 * 0,70 * 0,85 * 1,02 * 1,00 * 0,95 * 0,98 = 4\,374,00 \text{ Kč/m}^2$$

Cena ZC je zaokrouhlena na celé koruny.

Soupis parcel

Parcela: p.č. 452/33 - ostatní plocha, jiná plocha

Základní cena upravená ZCU určena dle § 4 odst. 3 - Dráha, dálnice, silnice, ostatní komunikace

Úprava základních cen stavebních pozemků určena dle přílohy č.3 tab č.5

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ki
1	Kategorie a charakter komunikací	III.	Účelové komunikace, cykl. stezky, obytné a pěší zóny	-0,25
2	Charakter a zastavěnost území	II.	Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce Sídelní částí obce se rozumí katastrální území, v němž je magistrát nebo úřad obce (u obcí vyjmenovaných v příloze č. 2 oblast č. 1, u obce Most oblast č. 2), s výjimkou obce Frýdek-Místek, v němž jsou jeho sídelní částí katastrální území Frýdek a katastrální území Místek.	-0,05
3	Povrchy	I.	Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
5	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Index cenového porovnání } I = P_5 * (1 + \text{Suma}(P_i))$$

$$I = 0,30 * (1 + -0,30) = 0,210$$

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I$$

$$ZCU = 4\,374,00 * 0,210 = 918,54 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet ceny

P.č.	Druh	Plocha (m <sup>2</sup> )	ZCU (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena (Kč)
p.č. 452/33	ostatní plocha, jiná plocha	1 481,00	918,54	1 360 357,74
	Celkem	1 481,00		1 360 357,74

Pozemek p.č. 452/33 - celkem:

Zjištěná cena 1 360 358 Kč

### Rekapitulace majetku

Název	Zjištěná cena (Kč)
Budova	69 861
Pozemek p.č. 285	98 804
Pozemek p.č. 452/33	1 360 358
Celkem	1 529 023

Zjištěná cena

1 529 020 Kč

Jedemilionpětsetdvacetdevěttisícdvacet korun českých

## POSUDEK - CENA OBVYKLÁ

### 4.2. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI ANALÝZE DAT

#### 4.2.1. OCENĚNÍ MAJETKU – TEORETICKÁ VÝCHODISKA

Cílem ocenění je stanovit obvyklou cenu nemovitého majetku, tzn. stanovit takovou hodnotu, kterou by byl ochoten zaplatit potenciální kupující na základě tržních očekávání na konkurenčním trhu. Ocenění bude provedeno na základě veřejně dostupných podkladů, podkladů poskytnutých zadavatelem a na základě řádně odůvodněných odhadů a úsudků provedených znalcem.

#### Obvyklá cena

*Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.*

#### 4.2.2. VLASTNÍ VÝBĚR METODY – POPIS METOD OCENĚNÍ A VÝBĚR POUŽITÝCH METOD

Při stanovení indikace obvyklé ceny majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, výnosovou a nákladovou.

**Porovnávací metoda** analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacené nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované obvyklé ceny, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

**Výnosová metoda** analyzuje obvyklou cenu na základě budoucích výnosů z vlastnictví. K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním nebo kapitalizací výnosu odpovídající kapitalizační mírou.

**Nákladová metoda** analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato částka může být snížena o opotřebení nebo jiné znehodnocení.

#### Výběr metod

Pro stanovení ceny obvyklé byla použita porovnávací metoda.

### **Porovnávací metoda**

Pro porovnání byly použity informace z kupních smluv uložených ve sbírce listin katastrálního úřadu, které se týkají srovnatelných nemovitostí v blízkém okolí. Byly použity kupní smlouvy obdobných nemovitostí jako je oceňovaná.

Kupní smlouvy použité pro ocenění jsou označeny číslem řízení, pod kterými je lze vyhledat v „Dálkovém přístupu do Katastru nemovitostí“ na stránkách [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

### **4.2.3. METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ POROVNÁNÍM**

Postup výpočtu porovnání je následující:

1. Získání informací o kupních smlouvách pro srovnatelné nemovitosti, které svými základními parametry odpovídají oceňovaným nemovitostem (zejména lokalita, velikost, využití, dostupnost, typ nemovitosti)
  2. Převod zjištěné ceny srovnávaných nemovitostí na 1 m<sup>2</sup> plochy
  3. Korekce ceny na srovnatelnou základnu
  4. Případná korekce ceny z důvodu změny cenové hladiny mezi datem ocenění a zjištěným datem transakce porovnávané nemovitosti. Pro změnu cenové hladiny je možno použít např. HB index, který vydává Hypoteční banka
  5. Zohlednění kvalitativních vlastností porovnávaných vzorků a oceňované nemovitosti, viz. tabulka porovnání
- Tyto parametry korigují rozdíly mezi porovnávanými a oceňovanými nemovitostmi. Odhadované hodnoty koeficientů vychází z toho, zda oceňované nemovitosti jsou v určitých vlastnostech lepší, horší či srovnatelné. Jedná se obvykle o subjektivní odhad znalce podložený praxí a zkušenostmi. Pokud jsou nemovitosti pro porovnání v dané vlastnosti horší než oceňované, je koeficientu přiřazena hodnota vyšší než 1, pokud je lepší, hodnota nižší než 1 a pokud je srovnatelný, je přiřazena hodnota koeficientu 1.
6. Cena oceňovaných nemovitostí za m<sup>2</sup> je stanovena jako průměrná hodnota upravených cen vypočtených u jednotlivých srovnávaných nemovitostí.

### **4.3. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT**

#### **4.3.1. POROVNÁVACÍ HODNOTA**

V tabulce jsou uvedeny sjednané ceny obdobných nemovitostí. Tyto ceny jsou upraveny koeficienty, které vyjadřují kvalitativní a kvantitativní odlišnosti vůči oceňované nemovitosti

Vliv nárůstu cen je korigován pomocí indexů bydlení, vydávaných ČSOB. Poslední zveřejněný údaj indexu je pro 1.Q 2024, cena obvyklá je tedy vztažena k tomu indexu.

Cena obvyklá stavby na pozemku p.č. 285 je s ohledem na technický stav objektu stanovena v částce 70.000,-Kč která odpovídá věcné hodnotě nemovitosti s ohledem na její opotřebení.

Tabulka č. 1 Porovnávací hodnota - cena obvyklá

základní údaje k nemovitosti	Pozemek 1	Pozemek 2	Pozemek 3	oceňovaný
katastrální území	Středokluky, Kněžves u Prahy	Buštěhrad	Makotřasy	Kněžívka
parcelní číslo	272/10, 570/47, 570/46, 272/9	232/6, 220/6, 223/27	145/27, 145/26	285, 452/33
typ	komunikace	komunikace	komunikace	komunikace, zeleň
sjednaná cena	200 000 Kč	138 500 Kč	35 700 Kč	
Vkladové řízení	V-11852/2072- 210	V-5707/2023-203	V-6132/2022-203	
Datum prodeje	10/11/2022	13/9/2023	13/9/2022	
výměra pozemku	1927	1385	238	1530
HB index k datu prodeje	278,80	298,50	266,80	
HB index k datu ocenění	300,90	300,90	300,90	
Přepočet ceny k datu ocenění	215 854	139 614	40 263	
cena/m2	112	101	169	
Plochy dle územního plánu	Místní a účelová komunikace	Místní a účelová komunikace	DSU DSUN- silniční účelové cesty	ČD-železnice, UK- účelová komunikace
koeficient polohy	1	0,98	1	
koeficient zastavěnosti	1	1	1	
využití	1	1	1	
koef. velikosti pozemku nepoužit	1	1	1	
Cena odvozená	112	99	169	127
Celková cena pozemku				193 787
Cena obvyklá stavby				70 000
Cena obvyklá celkem				263 787
<b>Cena obvyklá</b>				<b>265 000 Kč</b>

zaokrouhleno

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Porovnávací hodnota majetku je cena majetku stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými majetky. Do porovnání vstupují skutečně realizované ceny transakcí. Hodnotí se různá hlediska, jako jsou atraktivita lokality, druh a účel využití nemovitostí, velikost a technické parametry. Pro ocenění byly použity uvedené porovnatelné nemovitosti. Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vyhodnoceny ceny nedávno prodaných nemovitostí (informace z archivu znalce, resp. ze sbírky listin katastrálního úřadu). Porovnatelné nemovitosti jsou vyhodnoceny pomocí indexů na základě různých kritérií, jako jsou lokalita a účel využití

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách.



Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.

Výše byla stanovena porovnávací hodnota oceňovaného majetku. Postup výpočtu je uveden výše, použití koeficientů je patrné z tabulky. Výsledná hodnota byla zaokrouhlena.

Na základě teorií uvedených výše konstatuji, že vypočtená porovnávací hodnota je cenou obvyklou tohoto majetku.

## **5.2. KONTROLA POSTUPU**

Znalec v souladu s § 52 vyhl. č. 503/2020 Sb. zkontroloval výběr zdroje dat, jejich sebrání (vytvoření) a zpracování. Dále zkontroloval provedenou analýzu dat, formulaci jejich výsledků a interpretaci těchto výsledků.

Na základě tohoto postupu byla provedena analýza dat, na základě které byla pro ocenění zvolena porovnávací metoda. V rámci posudku pak byl předmětný majetek oceněn pomocí této metody.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY**

Znaleckým úkolem je stanovit cenu zjištěnou a cenu obvyklou pozemku p.č. st. 285, jehož součástí je stavba bez č.p. a pozemku p.č. 452/33, v k.ú. Kněžívka, okres Praha – západ, LV 644, k datu 7.6.2024

### **6.2. ODPOVĚĎ**

Cena zjištěná pozemku p.č. st. 285, jehož součástí je stavba bez č.p. a pozemku p.č. 452/33, v k.ú. Kněžívka, okres Praha – západ, LV 644, k datu 7.6.2024 činí

**1 529 020 Kč**

**Jedemilionpětsetdvacetdevět tisíc dvacet korun českých**

Cena obvyklá pozemku p.č. st. 285, jehož součástí je stavba bez č.p. a pozemku p.č. 452/33, v k.ú. Kněžívka, okres Praha – západ, LV 644, k datu 7.6.2024 je stanovena v částce

**265 000,-Kč**

**dvěstěšedesát pět tisíc korun českých**

### **6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST**

Podklady, jejich interpretace a analýza umožnily učinit jednoznačný závěr.

Zadavatel znalci nesdělil žádné další skutečnosti snižující přesnost závěru. Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

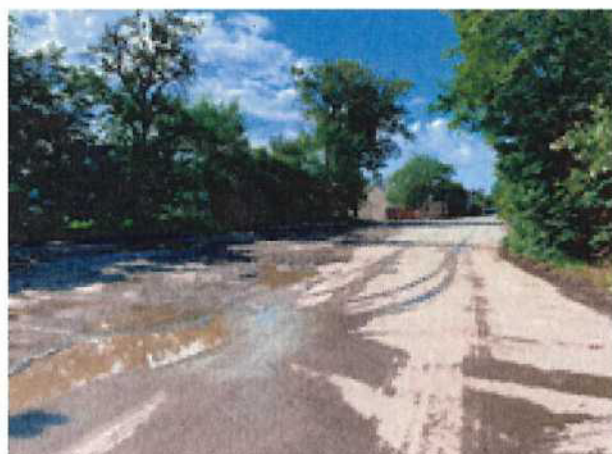


## 7. PŘÍLOHY

1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí ke dni 7.6.2024



Příloha č. 1









### **KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ**

Znalec pro zpracování tohoto posudku nepřibral konzultanta, na zpracování znaleckého posudku se nepodílela žádná jiná osoba

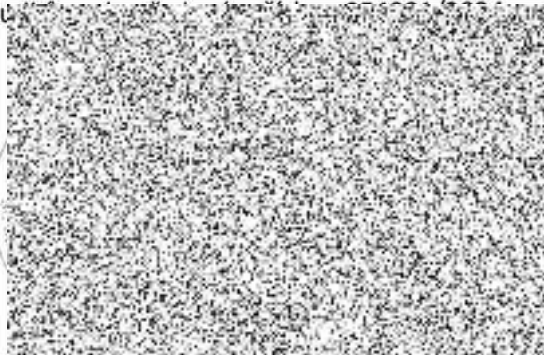
### **ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE**

Za vypracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna. Náhrada nákladů znalce je započtena ve sjednané smluvní odměně na základě dokladu č. 032/2024

### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci Nemovitosti.  
Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků

### **OTISK ZNALECKÉ PEČETI**



### **DATUM A PODPIS**

V Praze dne 29.6.2024 Ing. Eva Valentová