

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 008924/2024

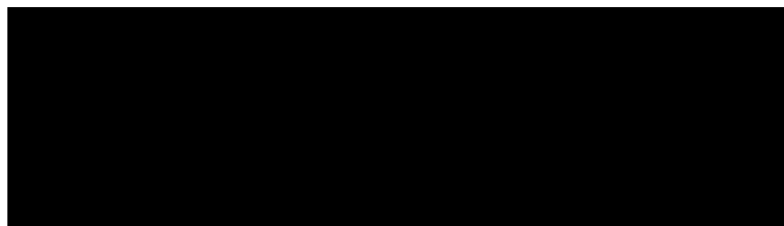
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení administrativní ceny stavby části komunikace v ulici v Hrobech, Praha 4, Libuš na pozemku parc. č. 1120/1 v k. ú. Libuš pro potřeby objednatele.

**Znalec:**



**Zadavatel:** Městská část Praha - Libuš, IČ: 00231142  
Libušská 35  
142 00 Praha 4, Libuš

**Počet stran:** 15

**Počet vyhotovení:** 3

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 16. 01. 2024

**Vyhotoveno:** V Táboře 01. 02. 2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovení administrativní ceny stavby části komunikace v ulici v Hrobech, Praha 4, Libuš na pozemku parc. č. 1120/1 v k. ú. Libuš

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Stanovení administrativní ceny stavby pro potřeby objednatele.

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

Stáří stavby a stav zakrytých konstrukcí stavby.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka byla provedena dne 16.01.2024 za přítomnosti: pouze znalec.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Po prvotním zjištění údajů o oceňovaných nemovitých věcech ve veřejných zdrojích, zejména v katastru nemovitostí, povodňových mapách apod., na základě místního šetření a dále na základě zařazení nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky, byly zvoleny vhodné zdroje dat pro potřeby zpracování znaleckého posudku.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z KN popř. informace z KN

Snímek katastrální mapy

Místní šetření

Informace a podklady poskytnuté objednatelem, účastníky místního šetření a třetími osobami

Informace z veřejných zdrojů

Odborná literatura a periodika

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data z veřejných zdrojů není možné detailně ověřit místním šetřením na porovnávacích nemovitých věcech.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věčné hodnoty**

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### **Reprodukční pořizovací cena**

Cena určená podle zvláštního právního předpisu (zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku), je cena (částka vyjádřená v penězích), za niž by poplatník v daném místě a v dané době pořídil hmotný majetek o stejných rozhodných vlastnostech, jaký měl v oné době on sám. Reprodukční pořizovací cena tedy odpovídá ceně, za kterou by si poplatník svůj vlastní hmotný majetek mohl ve stavu, v němž se tento majetek nachází, pořídit za stavu trhu s daným hmotným majetkem (nemovitostmi) v rozhodné době, tedy obecné ceně tohoto majetku v rozhodné době.

V reprodukční pořizovací ceně hmotného majetku/nemovité věci se musí projevit všechny jeho rozhodné vlastnosti v rozhodné době, které tak či onak ovlivňují jeho cenu, tedy zejména v jaké se nachází lokalitě, jak je využitelný, v jakém je technickém stavu a především jaký je zájem na trhu o nemovitosti tohoto druhu. Je velmi dobře možné, že na cenu nemovité věci v rozhodné době může mít mnohem větší vliv její poloha než skutečnost, jak stará a jak opotřebená v této době byla. Naopak v jiné lokalitě a u jiného druhu nemovitosti by mohl být určující jiný její rys, třeba právě stav opotřebení. Je na znalci, aby při určení ceny příslušné nemovitosti vzal v úvahu všechny rozhodné okolnosti a použil některou z dostupných metod určení obecné ceny (typicky srovnávací, výnosovou, nákladovou) nebo jejich kombinaci takovým způsobem, aby cena byla určena co nejpřesněji.

### 3. NÁLEZ

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

Prvotní podklady pro znalecký posudek byly poskytnuty objednatelem a třetími osobami a následně ověřeny znalcem. Před místním šetřením znalec zajistil další podklady pro místní šetření a pro vlastní posudek z veřejných zdrojů. Dále byly podklady zajištěny znalcem při místním šetření a následně byly všechny zjištěné skutečnosti zaneseny do zahájeného znaleckého posudku.

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Podklady získané při sběru a tvorbě dat byly zpracovávány do rozpracovaného znaleckého posudku. Výsledná cena byla stanovena dle příslušné vyhlášky.

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Stavba komunikace v ulici v Hrobech, Praha 4, Libuš
Adresa předmětu ocenění:	V Hrobech 142 00 Praha, Libuš
LV:	849
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Libuš
Počet obyvatel:	1 357 326

#### Vlastnické a evidenční údaje

Pozemek bez komunikace je ve vlastnictví dle přiloženého výpisu z KN popř. informace z KN.

#### Dokumentace a skutečnost

Byla poskytnuta dílčí dokumentace stavby, znalcem nebyly při místním šetření zjištěny rozdíly mezi dokumentací a skutečností.

#### Celkový popis nemovité věci

Stavba komunikace v ulici V Hrobech, Praha 4, Libuš, na části pozemku parc. č. 1120/1 v k. ú. Libuš.

#### 3.4. Obsah

1. Stavba komunikace
2. Stavba chodníku

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

V rámci analýzy zajištěných dat byla data oceňovaných věcí zatříděna do jednotlivých typizovaných kategorií a v rámci těchto kategorií pak byly oceněny příslušné části oceňovaných věcí.

### 4.2. Ocenění cenou zjištěnou

#### 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
-------------	----	----------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	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: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu	II	0,00

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

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

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

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

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

## 1. Stavba komunikace

Živičná vozovka, vč. podkladních vrstev konstrukce komunikace, stáří uvažují 4 roky.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17	
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní	
Objekt	Komunikace pozemní(silnice)	
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z kameniva obalovaného živící	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211	
Množství:	889,00 m <sup>2</sup> plochy komunikace	
Nemovitá věc není součástí pozemku		

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 401,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>5 354,62</b>
<b>Plná cena:</b> 889,00 m <sup>2</sup> * 5 354,62 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>4 760 257,18 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 96 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 100 = 4,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 4,0 % / 100)	*	0,960

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

= 4 569 846,89 Kč

\* 0,869

= 3 971 196,95 Kč

**Stavba komunikace - zjištěná cena**

= 3 971 196,95 Kč

## 2. Stavba chodníku

Chodník ze zámkové dlažby, stáří uvažují 4 roky.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní

Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstrukční charakteristika (materiálová dlážděný

konstrukce krytu):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211

Množství: 306,00 m<sup>2</sup> plochy komunikace

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 1 075,-

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

\* 1,2000

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

\* 3,1850

Základní cena upravená cena Kč/m<sup>2</sup>

= 4 108,65

**Plná cena:** 306,00 m<sup>2</sup> \* 4 108,65 Kč/m<sup>2</sup>

= 1 257 246,90 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 96 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 4 / 100 = 4,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 4,0 % / 100)

\* 0,960

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= 1 206 957,02 Kč

Koeficient pp

\* 0,600

**Cena stavby CS**

= 724 174,21 Kč

**Stavba chodníku - zjištěná cena**

= 724 174,21 Kč



### 4.3. Výsledky analýzy dat

1. Stavba komunikace	3 971 197,- Kč
2. Stavba chodníku	724 174,- Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 4 695 371,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 695 370,- Kč**

slovy: Čtyřimilionyšestsetdevadesátpěttisíctřístasedmdesát Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výrok posudku:

S ohledem na stav a umístění oceňovaných věcí stanovuji jejich administrativní cenu tak, jak je uvedena v odpovědi posudku na zadanou otázku.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Analýzou bylo zjištěno, že předmět ocenění je pro potřeby ocenění dostatečně určitý.

### 5. 2. Kontrola postupu

Postup byl překontrolován znalcem, postup znaleckého zkoumání, přípravy a zpracování znaleckého posudku odpovídá oceňovacím standardům.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení administrativní ceny stavby části komunikace v ulici v Hrobech, Praha 4, Libuš na pozemku parc. č. 1120/1 v k. ú. Libuš

**Výsledná zjištěná cena - celkem:** **4 695 371,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **4 695 370,- Kč**

slovy: Čtyřimilionyšestsetdevadesátpěttisíctřístasedmdesát Kč

### 6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Skutečností snižující přesnost závěru posudku je fakt, že znalec nemá možnost, v rámci přípravy ani při zpracování posudku, ověřit všechna data týkající se oceňovaných věcí.

V posudku není zohledněna výše případných závazků zajišťovaných zástavním právem váznoucím na oceňovaných věcech, je-li takové právo zřízeno.

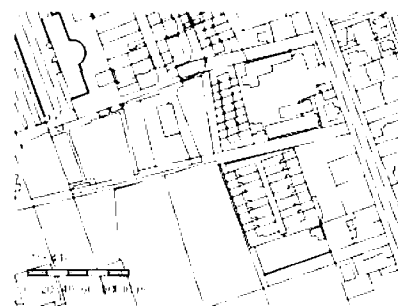
**!!! V posudku nejsou, ve smyslu ust. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, zohledněny vzájemné osobní poměry třetích osob vůči oceňovaným nemovitým věcem ani vůči sobě navzájem a není zohledněn ani vliv zvláštní obliby třetích osob vůči oceňovaným nemovitým věcem !!!**

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí popř. informace z KN	1
Snímek katastrální mapy	1
Ortofoto mapa	1
Fotodokumentace	1

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	0122/01
Obec:	Praha "154001"
Katastrální území:	Libuš (0122001)
Číslo LV:	012
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2187
Typ parcely:	Parcele katastru nemovitostí
Mapový list:	012/01
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
------------------	-------

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
--	-------

Městská část Praha-Libuš, Louska 33/200, Libuš, 14200 Praha 4

## Způsob ochrany nemovitosti

Nesou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcele nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
-----

Věcné přeměny, zřizování a provozování vězení

## Jiné zápisy

Nesou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Nemovitost je v územní obvod, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad, pracoviště - město Praha, úřadní sídlo, územní ústředí Praha](#)







## PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum znaleckého posudku podaného jiným znalcem.

### Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

### Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1048-11/2024.

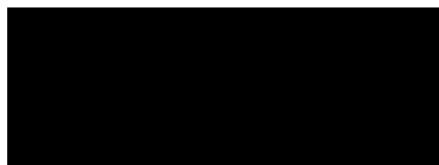
## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 29. 10. 1997, č.j. Spr 1454/97, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 008924/2024.

V Táboře 01. 02. 2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.2.