

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14979-2201/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Obec Vestec Vestecká 3 252 50 Vestec
Číslo jednací:	nesděleno
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely prodeje majetku.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Vestec u Prahy, Vestec, okres Praha-západ Jesenice u Prahy, Jesenice, okres Praha-západ
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	20.10.2021
Zpracováno ke dni:	20.10.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.10.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 112/272, 112/273, 112/48, 112/271, 112/274, 112/276 nacházejících se v obci Vestec, okres Praha-západ, katastrální území Vestec u Prahy, a pozemku parc. č. 727/5 nacházejícího se v obci Jesenice, okres Praha-západ, katastrální území Jesenice u Prahy.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil důležité informace, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, a to: sděleno budoucí zasíťování a využití pozemků.

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, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, územní rozhodnutí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 112/272, 112/273, 112/48, 112/271, 112/274, 112/276 v katastrálním území Vestec u Prahy, pozemek parc. č. 727/5 v katastrálním území Jesenice u Prahy
Adresa předmětu ocenění:	Vestec u Prahy, Vestec, okres Praha-západ Jesenice u Prahy, Jesenice, okres Praha-západ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-západ
Obec:	Vestec, Jesenice
Katastrální území:	Vestec u Prahy, Jesenice u Prahy

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 20.10.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Obec Vestec, Vestecká 3, 252 50 Vestec

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 112/272, 112/273, 112/48, 112/271, 112/274, 112/276 nacházející se v obci Vestec, okres Praha-západ, katastrální území Vestec u Prahy.

Pozemek parc. č. 727/5 nacházející se v obci Jesenice, okres Praha-západ, katastrální území Jesenice u Prahy.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - probíhá výstavba komunikací a zasíťování pozemků, pozemky zatím nejsou vytyčeny. Pozemky již nejsou užívány jako orná půda, zahrada.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Vestec se nachází v jihovýchodní části okresu Praha – západ, v těsné blízkosti Hlavního města Praha. Má přibližně 2 700 obyvatel a omezenou občanskou vybavenost – MŠ, obchody a služby, poštu, sportoviště. Je obsluhována příměstskými autobusovými linkami. Má kompletní veřejné rozvody inženýrských sítí.

Město Jesenice se nachází na jihovýchodním okraji okresu Praha – západ, v těsné blízkosti Hlavního města Praha (cca 5 km). Má přibližně 9 700 obyvatel a rozšířenou občanskou

vybavenost. Je obsluhováno autobusovými linkami PID. Má kompletní veřejné rozvody inženýrských sítí.

Oceňované stavební pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vestec, navazují na stávající starší i novou výstavbu. Budou přístupné po zpevněné komunikaci a budou plně zasítované. Pozemky jsou rovinné. Nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny. Jsou oceňovány ve stavu beze staveb, bez venkovních úprav, bez trvalých porostů.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 20.10.2021 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 prodejích 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 oblíby. 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 oblíbou 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. 488/2020 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 tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

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.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle 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. 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. a č. 488/2020 Sb.

Pozemky Vestec

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 919,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 233,00 Kč/m²**

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: 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a	III	1,00

katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

- | | | |
|---|----|------|
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | II | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantiční zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | II | 1,00 |

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

Index polohy pozemku

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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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 - zasíťovaný					
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	1 233,-	1,040		1 282,32	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	orná půda	112/272	804	1 282,32	1 030 985,28
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	orná půda	112/273	1 121	1 282,32	1 437 480,72
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	orná půda	112/48	25	1 282,32	32 058,-
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	orná půda	112/271	247	1 282,32	316 733,04
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	orná půda	112/274	350	1 282,32	448 812,-
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	orná půda	112/276	244	1 282,32	312 886,08
Stavební pozemky - celkem			2 791		3 578 955,12
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	3 578 955,12 Kč

Pozemek Jesenice

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,919,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,427,00 \text{ Kč/m}^2$

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: 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: 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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

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

Index polohy pozemku

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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = \mathbf{1,030}$$

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 - zasít'ovaný				
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	1 427,-	1,030		1 469,81

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	zahrada	727/5	53	1 469,81	77 899,93
Stavební pozemek - celkem				53	77 899,93

Pozemek - zjištěná cena celkem	=	77 899,93 Kč
---------------------------------------	---	---------------------

II) Ocenění tržním porovnáním

Pozemky jsou v souladu s požadavky objednatele oceněny v budoucím stavu, tedy se zasít'ováním a zpevněnými komunikacemi.

Jedná se o standardní stavební pozemky v obci s omezenou vybaveností, ale v těsné blízkosti Prahy. Lokaci je možno posoudit jako velmi dobrou. Nabídka obdobných pozemků v obci je omezená, v širším okolí je dostatečná, poptávka je vysoká.

Všechny pozemky jsou oceněny stejnou cenou, velikost pozemků není zohledňována, neboť i menší pozemky budou užívány ve funkčním celku s vedlejšími pozemky a společně tak tvořit standardní stavební pozemek, jehož každá část má před zastavěním stejnou hodnotu.

Ocenění srovnávací metodou

Pozemek v katastrálním území Vestec u Prahy, obec Vestec; Jesenice u Prahy, obec Jesenice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vestec u Prahy, Vestec, okres Praha-západ Jesenice u Prahy, Jesenice, okres Praha-západ	plocha 804 m ²	stavební pozemek	zasít'ovaný	nezjištěny
1	Vestec, okres Praha-západ	plocha 1217 m ²	stavební pozemek	zasít'ovaný	nezjištěny
2	Vestec, okres Praha-západ	plocha 829 m ²	stavební pozemek	zasít'ovaný	nezjištěny
3	Zdiměřice, Jesenice, okres Praha-západ	plocha 997 m ²	stavební pozemek	zasít'ovaný	nezjištěny
4	Zdiměřice, Jesenice, okres Praha-západ	plocha 966 m ²	stavební pozemek	zasít'ovaný	nezjištěny

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	10.000,00 Kč	Nepoužit	10.000,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	10.000,00 Kč
2	9.583,70 Kč	Nepoužit	9.583,70 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.9000	10.648,55 Kč
3	13.941,83 Kč	Nepoužit	13.941,83 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	13.941,83 Kč
4	9.316,77 Kč	Nepoužit	9.316,77 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	9.316,77 Kč
Celkem průměr											10.976,79 Kč
Minimum											9.316,77 Kč
Maximum											13.941,83 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.050,12 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											8.926,67 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											13.026,91 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. U vzorku č. 2 je zohledněn větší časový odstup od data prodeje.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

10.976,79 Kč/m²

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu – cena za celek

3.656.860,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody – cena za m²

10.976,79 Kč/m²

Rekapitulace pro jednotlivé pozemky:

<u>kat. území</u>	<u>parc. č.</u>	<u>cena dle CP</u>	<u>cena dle porovnání</u>	<u>obvyklá cena</u>
Vestec u Prahy	112/272	1.030.990 Kč	8 825 508 Kč	8.830.000 Kč
	112/273	1.437.480 Kč	12 305 217 Kč	12.310.000 Kč
	112/48	32.060 Kč	274 425 Kč	270.000 Kč
	112/271	316.730 Kč	2 711 319 Kč	2.710.000 Kč
	112/274	448.810 Kč	3 841 950 Kč	3.840.000 Kč
	112/276	312.890 Kč	2 678 388 Kč	2.680.000 Kč
Jesenice u Prahy	727/5	77.900 Kč	581 781 Kč	580.000 Kč
Celkem		3.656.860 Kč		31.220.000 Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se staly základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Rozdíly mezi cenou dle cenového předpisu a výsledkem porovnáním lze odůvodnit jednak růstem cen (základní ceny v ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně) a jednak faktem, že statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely prodeje majetku.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

31.220.000 Kč

Slovy: třicetjedenmiliondvěstědvacettisíc korun

Ceny jednotlivých pozemků jsou uvedeny v části E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola.

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.10.2021



Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 14979-2201/2021 znaleckého deníku.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, územní plán, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	112/272
Obec:	Vestec [513458]
Katastrální území:	Vestec u Prahy [781029]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	804
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	PRAHA 5-6/43
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Vestec, Vestecká 3, 25250 Vestec	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

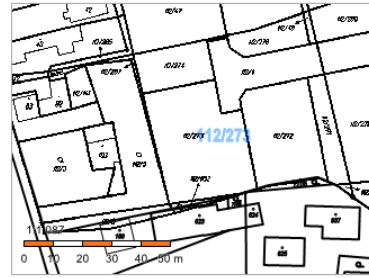
BPEJ	Výměra
21400	804

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	112/273
Obec:	Vestec [513458]
Katastrální území:	Vestec u Prahy [781029]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	1121
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	PRAHA-5-7/43
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Vestec, Vestecká 3, 25250 Vestec	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

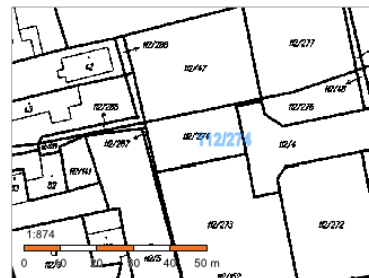
BPEJ	Výměra
21400	1121

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	112/274
Obec:	Vestec [513458]
Katastrální území:	Vestec u Prahy [781029]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	350
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	PRAHA-5-7/34
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Vestec, Vestecká 3, 25250 Vestec	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

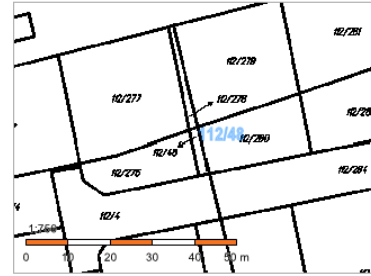
BPEJ	Výměra
21400	350

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	112/48
Obec:	Vestec [513458]
Katastrální území:	Vestec u Prahy [781029]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	25
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	PRAHA-5-7/43
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Vestec, Vestecká 3, 25250 Vestec	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
21400	25

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	112/276
Obec:	Vestec [513458]
Katastrální území:	Vestec u Prahy [781029]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	244
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	PRAHA-5-7/43
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Vestec, Vestecká 3, 25250 Vestec	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
21400	244

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	112/271
Obec:	Vestec [513458]
Katastrální území:	Vestec u Prahy [781029]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	247
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	PRAHA 5-7/43
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Vestec, Vestecká 3, 25250 Vestec	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

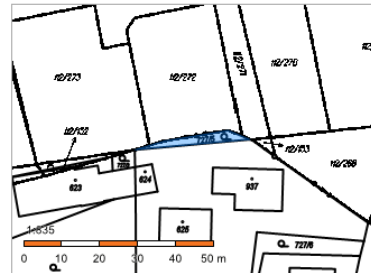
BPEJ	Výměra
21400	247

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	727/5
Obec:	Jesenice [539325]
Katastrální území:	Jesenice u Prahy [658618]
Číslo LV:	3507
Výměra [m ²]:	53
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Vestec, Vestecká 3, 25250 Vestec	

Způsob ochrany nemovitosti

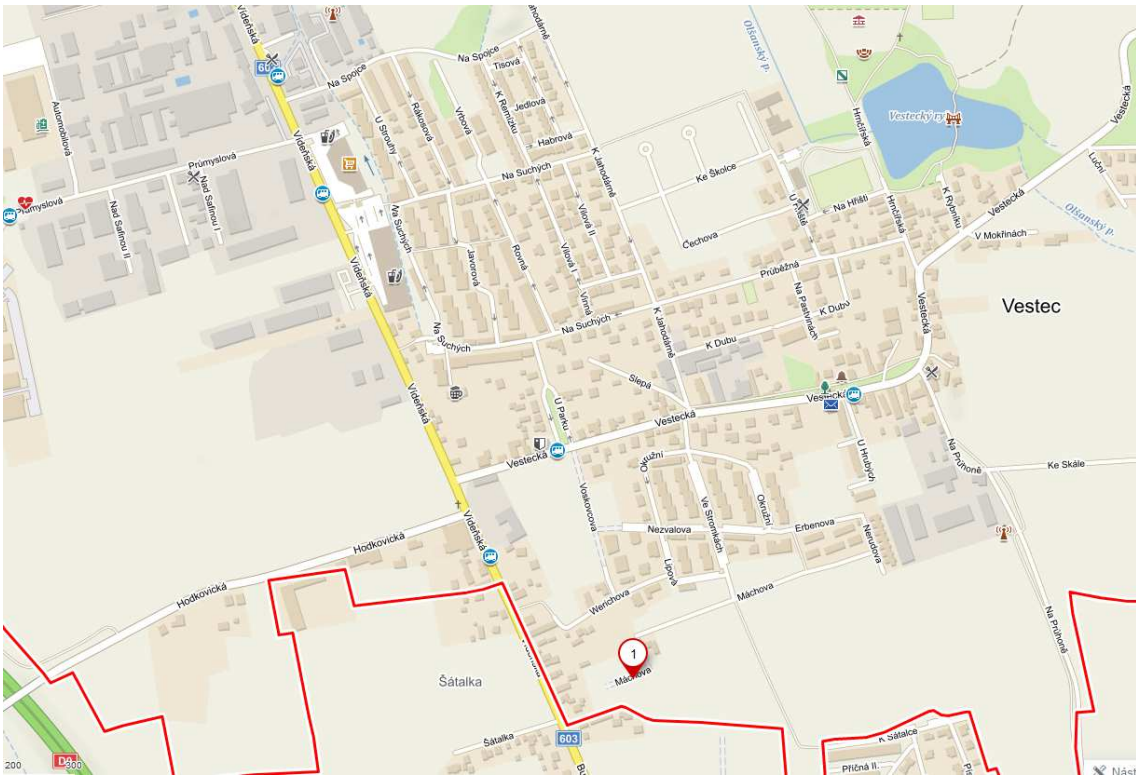
Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

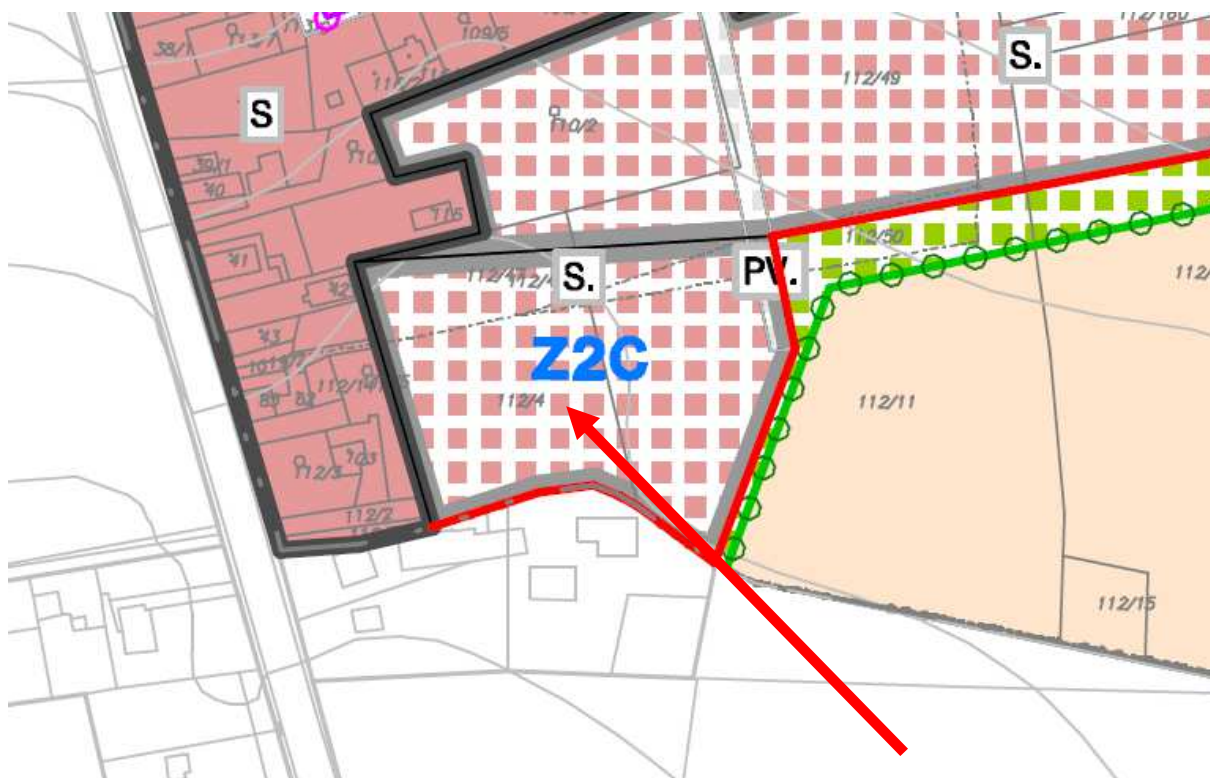
BPEJ	Výměra
21400	53

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.



Výřez z územního plánu



PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	697/27
Obec:	Vestec (513458)
Katastrální území:	Vestec u Prahy (781029)
Číslo LV:	2448
Výměra [m ²]:	1217
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	PRAHA 5-7/41
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Pozemek: **697/27, LV 2448**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

12.170.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2021 08:20:00. Zápis proveden dne 30.08.2021.

V-10649/2021-210

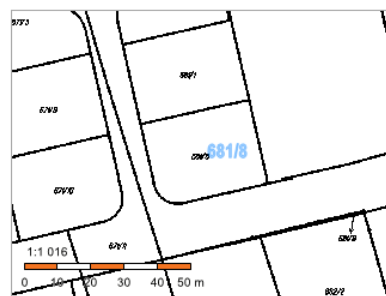
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

697/27, LV 2448

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	681/8
Obec:	Vestec [513458]
Katastrální území:	Vestec u Prahy [781029]
Číslo LV:	2436
Výměra [m ²]:	829
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	PRAHA.5-7/41
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Pozemek: **681/8, LV 2436**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

7.944.887,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2021 14:31:33. Zápis proveden dne 17.06.2021.

V-7269/2021-210

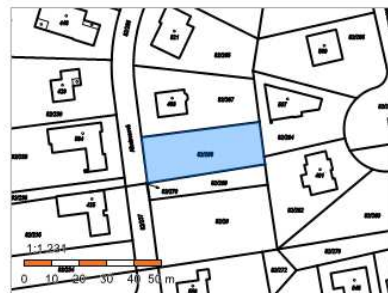
Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

681/8, LV 2436

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

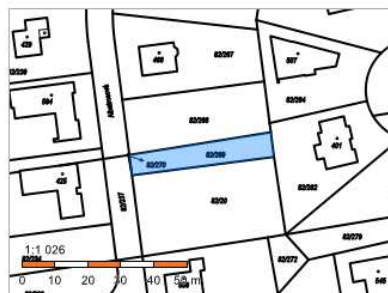
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	82/268
Obec:	Jesenice [539325]
Katastrální území:	Zdiměřice u Prahy [713287]
Číslo LV:	1889
Výměra [m ²]:	700
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	82/269
Obec:	Jesenice [539325]
Katastrální území:	Zdiměřice u Prahy [713287]
Číslo LV:	1889
Výměra [m ²]:	297
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Pozemek: **82/268, LV 1889**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

13.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2021 11:05:41. Zápis proveden dne 26.08.2021.

V-10511/2021-210

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **82/268, LV 1889; 82/269, LV 1889**

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	82/88
Obec:	Jesenice [539325]
Katastrální území:	Zdiměřice u Prahy [713287]
Číslo LV:	1251
Výměra [m ²]:	966
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Pozemek: **82/88, LV 1251**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **9.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2021 08:20:00. Zápis proveden dne 13.08.2021.

V-9994/2021-210

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

82/88, LV 1251