



Ing. Ivana Markovská

soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací
na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné,
stavby průmyslové a stavby zemědělské

ZNALECKÝ POSUDEK

Č. 1622-2018

o ceně obvyklé pozemků par.č.3367 a par.č.3368, ul.Švédská, obec Praha, katastrální území
Smíchov, vše zapsané na LV č.14196



Objednavatel znaleckého posudku:

KOVA Group a.s.
nám.Kinských 76/7
150 00 Praha

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby
objednatele tohoto znaleckého posudku

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni
12.11.2018 posudek vypracovala:**

Ing. Ivana Markovská
Mikulčická 118/7
155 21 Praha 5 - Sobín
telefon: +420 603 181 031
e-mail: i.mark@centrum.cz

Počet stran: 13 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 13.11.2018

Obsah

A	Nález.....	3
1	Znalecký úkol.....	3
2	Předpoklady a omezující podmínky	3
3	Definice základních pojmů.....	3
4	Metody stanovení ceny obvyklé.....	4
5	Informace o nemovitosti	6
6	Prohlídka a zaměření nemovitosti.....	6
7	Podklady pro vypracování znaleckého posudku	6
8	Vlastnické a evidенční údaje.....	7
9	Dokumentace a skutečnost	7
10	Celkový popis nemovitosti.....	7
B	Znalecký posudek	8
1	Porovnávací metoda	8
C	Rekapitulace	12
1	Stanovení ceny obvyklé	12
D	Znalecká doložka	12
E	Přílohy.....	13

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé pozemků par.č.3367 o celkové výměře 380 m², vedeného v katastru nemovitostí jako zahrada a par.č.3368 o celkové výměře 1241 m², vedeného v katastru nemovitostí jako zahrada, ul.Švédská, obec Praha, katastrální území Smíchov, vše zapsané na LV č.14196.

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření, tedy ke dni **12.11.2018**.

2. Předpoklady a omezující podmínky

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty použité pro zpracování znaleckého posudku jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost.
- Zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky, pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny.
- Informace a podklady poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné.
- Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.
- Zpracovatel má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou získané ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných.
- Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.
- Datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku.
- Odhad obvyklé výše předmětu ocenění tak, jak je v tomto znaleckém posudku uveden, je založen na stavu národní ekonomiky a na kupní síle měny k datu zpracování.
- Zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem, v případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

3. Definice základních pojmů

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží a/nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činností. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory,

schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží a/nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota aktiva je výrazem jeho trhem uznané použitelnosti spíše než jeho čistě fyzického stavu. Použitelnost aktiva pro daný podnik se může lišit od použitelnosti, kterou uznává trh nebo konkrétní obchod. Z toho lze vyvozovat rozdíl mezi individuální a tržní hodnotou.

Definice tržní hodnoty:

Tržní hodnota je finanční částka, kterou lze obdržet při prodeji nebo uhradit při koupi majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím. Obě strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoli nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, a to ať ze strany kupujícího, tak ze strany prodávajícího. Všechny informace o předmětném majetku jsou dostupné a shodné pro obě strany, všechny informace jsou relevantní a pravdivé.

4. Metody ocenění

Administrativní cena – cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška ministerstva financí České republiky č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění.

Trh – Interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

Obvyklá cena – cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku bez mimořádných okolností trhu.

Tržní hodnota – odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku (schválená definice dle Evropských oceňovacích standardů 2003).

Věcná hodnota – (dle právního názvosloví „časová cena“ věci), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena pořizovací – je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční – je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Zkratky:

ZC – základní cena

ZCU – základní cena upravená

IPC – indexovaná průměrná cena

CU – cena upravená na 1 m² podlahové plochy bytu

ÚR – územní rozhodnutí

ÚP – územní plán

LV – list vlastnictví

Metody oceňování nemovitého majetku. Pro stanovení tržní hodnoty nemovitostí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovitosti pak stanoví odhadce vysoce odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí. Hodnoty získané výše uvedenými metodami slouží jako podklad pro stanovení hodnoty tržní.

Věcná hodnota nemovitosti je součtem věcné hodnoty staveb i pozemků. Věcnou hodnotou stavby se rozumí reprodukční cena stavby (náklady, za které by bylo možné postavit stejnou stavbu ke dni ocenění), snížená o opotřebení odpovídající stáří stavby a jejímu technickému stavu.

Výnosová hodnota je stanovována u nemovitostí, které přinášejí nebo mohou přinášet trvalý a ustálený výnos z pronájmu. Při zjištění výnosové hodnoty se vychází z modelu prosté kapitalizace (takzvané věčné renty), kdy výše čistého ročního příjmu z nájemného je kapitalizována příslušnou mírou kapitalizace. Míra kapitalizace vychází z faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti z hlediska budoucích zisků z jejího pronájmu a provozu v daném místě. Jedná se o faktory výnosovosti, inflace, rizika a ekonomické životnosti. Při výpočtu čistého výnosu se vychází z hodnoty obvyklého nájemného v daném místě a čase, sníženého o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti.

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí v daném místě.

Dle §2 zák.č.151/1997 Sb. s platnými změnami je od 1.1.2014 stanoven následující způsob oceňování majetku a služeb.

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která 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, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

- (2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

5. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky par.č.3367 a par.č.3368, k.ú.Smíchov
Adresa předmětu ocenění:	Švédská 150 00 Praha
LV:	14196
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Smíchov
Počet obyvatel:	1 280 508

6. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.11.2018 za přítomnosti pana Mgr.Jiřího Kleina.

7. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí LV č.14196, obec Praha, k.ú.Smíchov ze dne 1.11.2018
- Geometrický plán č.4522-485/2018 vypracovaný Geodetickým servisem Praha, s.r.o. dne 10.10.2018
- Situace umístění DPS Švédská na oceňovaných pozemcích
- Studie DPS Švédská Praha 5, vypracovaná Studiem Anarchitekt s.r.o., z 08/2017
- Údaje sdělené jednatelem vlastníka nemovitosti panem Mgr.Jiřím Kleinem

Podklady získané zhotovitelem:

- Snímek z katastrální mapy
- Fotodokumentace z místního šetření
- Šetření v povodňových mapách
- Nabídky realitních kanceláří na síti internet
- Údaje z územního plánu
- Šetření v cenových údajích vedených v katastru nemovitostí
- Šetření v cenových mapách stavebních pozemků

8. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Vzdělávací institut Praha s.r.o., Švédská 107/39, 150 00 Praha 5, vlastnictví: výhradní

9. Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření byly lokalizovány pozemky par.č.3367 a par.č.3368. Dále bylo lokalizováno vytyčení věcného břemene práva chůze a jízdy, které zajistí příjezd na pozemek z ul. Švédská.

10. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky par.č.3367 o celkové výměře 380 m², vedený v katastru nemovitostí jako zahrada a par.č.3368 o celkové výměře 1241 m², vedený v katastru nemovitostí jako zahrada, ul.Švédská, obec Praha, katastrální území Smíchov, vše zapsané na LV č.14196. Oba pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek. Pozemky se nacházejí na západní a jižní straně od Usedlosti Hřebenka. Jedná se o mírně svažité pozemek do písmene L. V současné době není pozemek napojen na žádné inženýrské sítě. K dispozici jsou inženýrské sítě v ul.Švédská (vodovod, kanalizace, elektrická energie a zemní plyn). Příjezd na pozemek bude zajištěn věcným břemenem přes pozemky par.č.3361, 3366 a 3364. Přesné vytyčení věcného břemene je zakresleno v Geometrickém plánu č.4522-485/2018 vypracovaným Geodetickým servisem Praha s.r.o. v 10.10.2018. Pozemky par.č.3361, 3366 a 3364 jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, svěřená správa nemovitostí je Městské části Praha 5, náměstí 14.října, 1381/4, 150 00 Praha 5. Toto věcné břemeno bylo již projednáno a schváleno. Nyní se jedná o výši úhrady za toto věcné břemeno. Územním plánem jsou pozemky zařazeny do území VV - veřejné vybavení. Na tyto pozemky je vypracována studie na výstavbu domu pro seniory. Jedná se o objekt s obdélníkovým půdorysem, dvěma podzemními podlažními a čtyřmi nadzemními podlažními. Objekt má sedlovou střechu. Zastavěná plocha objektu je 474 m², podlahová plocha je 2846 m².

Pozemky se nacházejí ve velmi atraktivní lokalitě s veškerou občanskou vybaveností v okolí.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Od 1.1.2014 došlo v souvislosti s účinností nového občanského zákoníku ke změně způsobu ocenění. Definice obvyklé ceny byla nově doplněna tím, že se určí porovnáním, tj. porovnávacím způsobem. Podmínky, které musí splňovat zpracování ocenění obvyklou cenou, jsou od 1.1.2014 vymezeny v zákoně o oceňování majetku. Obvyklá cena je vymezena pro účely zákona o oceňování majetku a určí se porovnáním, (tj. jediný přípustný způsob ocenění, nelze ji stanovit výnosovým nebo nákladovým způsobem). Obvyklá cena není administrativní (úřední) cenou stanovenou tzv. „jinými způsoby oceňování“ podle zákona o oceňování majetku a podle oceňovacích vyhlášek k tomuto zákonu.

V katastru nemovitostí byly nalezeny kupní smlouvy na obdobné nemovitosti, které byly uzavřeny v roce 2017 a 2018. Vzhledem k tomu, že pozemků určených k výstavbě v dané lokalitě je velmi málo, byla použita i nabídka realitních kanceláří na síti internet.

V koeficientu úvaha zpracovatele ocenění je zohledněn nárůst cen nemovitostí v dané lokalitě s ohledem na termín uzavření kupní smlouvy.

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky par.č.3367 a par.č.3368

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek k výstavbě, p.č.: 545/5			
Lokalita:	ul.Nádražní, Praha, k.ú.Smíchov			
Popis:	V evidenci katastru nemovitostí byla pod č.j.V-65367/2017-101 nalezena kupní smlouva ze dne 11.9.2017 o prodeji pozemku par.č.545/5 o celkové výměře 1966 m ² . Územním plánem je pozemek zařazen do území SV - všeobecně smíšené. Pozemek není zastavěn.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,20	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,80	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,10	
	Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient
	[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc
	66 000 000	1 966	33 570,70	1,06
				Upravená JC.
				[Kč/m ²]
				35 450,66



Název:	Pozemek k.ú.Smíchov, p.č.: 2751/3			
Lokalita:	ul.Nad Bertramkou, Praha, k.ú.Smíchov			
Popis:	V evidenci katastru nemovitostí byla pod č.j.V-31952/2017-101 nalezena kupní smlouva ze dne 4.4.2017 o prodeji pozemku par.č.2751/3 o celkové výměře 636 m ² . Územním plánem je pozemek zařazen do území OB - čistě obytné. Pozemek není			

zastavěn. Jedná se o svažité pozemek, který je obtížně zastavitelný a má přístup pouze pro pěší.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,20
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 100 000	636	9 591,19	1,32	12 660,37

Název: Pozemek k výstavbě, p.č.: 1592/3

Lokalita: ul.Na Pláni, Praha, k.ú.Smíchov

Popis: V evidenci katastru nemovitostí byla pod č.j.V-33814/2018-101 nalezena kupní smlouva ze dne 17.5.2018 o prodeji pozemku par.č.1592/3 o celkové výměře 382 m². Územním plánem je pozemek zařazen do území OB - čistě obytné. Pozemek není zastavěn.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,02
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
9 900 000	382	25 916,23	0,82	21 147,64

Název: Pozemek k,ú,Smíchov, p.č.: 4518/1

Lokalita: ul.Nad Buďánkami I, Praha, k,ú.Smíchov

Popis: V evidenci katastru nemovitostí byla pod č.j.V-28241/2018-101 nalezena kupní smlouva ze dne 24.4.2018 o prodeji oddělené části pozemku par.č.4518/1 o celkové výměře 39 m². Územním plánem je pozemek zařazen do území OB - čistě obytné. Pozemek nelze samostatně stavebně využít.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,02
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00

intenzita využití poz. -				1,40
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
451 000	39	11 564,10	1,43	16 513,53

Název: Prodej komerčního pozemku 198 m²**Lokalita:** ulice Prachnerova, Praha - část obce Košíře

Popis: Nabízíme prodej komerčního pozemku ve velice lukrativní části Prahy 5, Košíře. Na plně zastavitelný pozemek o rozměrech 198 m² je vydána Prahou 5 Územně plánovací informace z 2/2018, dle které je pozemek vhodný k výstavbě polyfunkčního domu o 1 PP a 6 NP s podkrovím v proluce na nároží ulic Práchnerova a Hlaváčkova, s umístěním 2 podlaží prodejní plochy, 2 podlaží kanceláří a 2 podlaží bytů (včetně pečovatelských). Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 1 500 m² prodejní plochy, zařízení sociální péče. Z hlediska kapacity území: Míra využití území není stanovena, jedná se tedy o stabilizované území. Výška zástavby bude stanovena s ohledem na výšky okolních objektů. Je možné uvažovat s napojením nového objektu na štítovou stěnu bytového domu č.p. 674 (nutnost dohody s vlastníkem pozemku parc. č. 1151 a dostatečné odstupové vzdálenosti od štítových oken domu č.p. 674). Praha 5 zde připravuje Metropolitní plán Plzeňská/Vrchlického, který se uvedeného pozemku nijak nedotýká. Již před rokem 1960, zde stával rodinný dům, který byl zdemolován. Dojezdová vzdálenost k metropoli a metru Anděl 1,5km, metropole Zličín 7 km a přímé napojení na dálnici D5 a letiště Ruzyně. Nájezd na tunel Mrázovka 1,2 km směr Jižní spojka nebo Střešovice.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,50
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
10 900 000	198	55 050,51	0,50	27 250,00

Zjištěná průměrná jednotková cena**22 604,44 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	3367	380	22 600,00	1 / 1	8 588 000
zahrada	3368	1 241	22 600,00	1 / 1	28 046 600
Celková výměra pozemků			1 621	Hodnota pozemků celkem	36 634 600

C. REKAPITULACE

Stanovení ceny obvyklé

Stanovení ceny obvyklé pozemků par.č.3367 a par.č.3368, ul.Švédská, obec Praha, katastrální území Smíchov, vše zapsané na LV č.14196.

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky par.č.3367 a par.č.3368

36 634 600,- Kč

Hodnota pozemku	36 634 600 Kč
------------------------	----------------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem k tomu, že není dořešeno a vyplaceno věcné břemeno práva chůze a jízdy na pozemek, je ceny **obvyklá snížena o částku 1 000 000,- Kč** na případné náklady na toto věcné břemeno.

<p>Obvyklá cena</p> <p>35 600 000 Kč</p> <p>slovy: Třicetpětmilionůšestsettisíc Kč</p>
--

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10

V Praze 13.11.2018

Ing. Ivana Markovská
Mikulčická 118/7
155 21 Praha 5 - Sobín
telefon: +420 603 181 031
e-mail: i.mark@centrum.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný ministrem spravedlnosti v Praze ze dne 14.6.2010 rozhodnutím č.j.119/2010-OD-ZN/7 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1622-2018 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 14196 ze dne 1.11.2018	2
Snímek katastrální mapy	1
Geometrický plán č.422-465/2018	3

FOTODOKUMENTACE



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2018 15:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 14196

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vzdělávací institut Praha s.r.o., Švédská 107/39, Smíchov, 15000 Praha 5	28868684	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3367	380	zahrada		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond
3368	1241	zahrada		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky do výše 15 000 000,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Zamrzla Radek Ing., Americká 1301/12, 36001 Karlovy

Vary, RČ/IČO: 570715/0768

Povinnost k

Parcela: 3367, Parcela: 3368

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.06.2016. Zápis proveden dne 26.07.2016.

V-47346/2016-101

Pořadí k 30.06.2016 14:45

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o Potvrzení o nabytí ve veřejné dražbě (zák. č. 92/1991 Sb.) č.sml. 09/15/D/O ze dne 21.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 21.10.2015. Zápis proveden dne 26.11.2015.

V-79418/2015-101

Pro: Vzdělávací institut Praha s.r.o., Švédská 107/39, Smíchov,
15000 Praha 5

RČ/IČO: 28868684

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2018 15:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 14196

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3367	24189	380
3368	22644	829
	24189	412

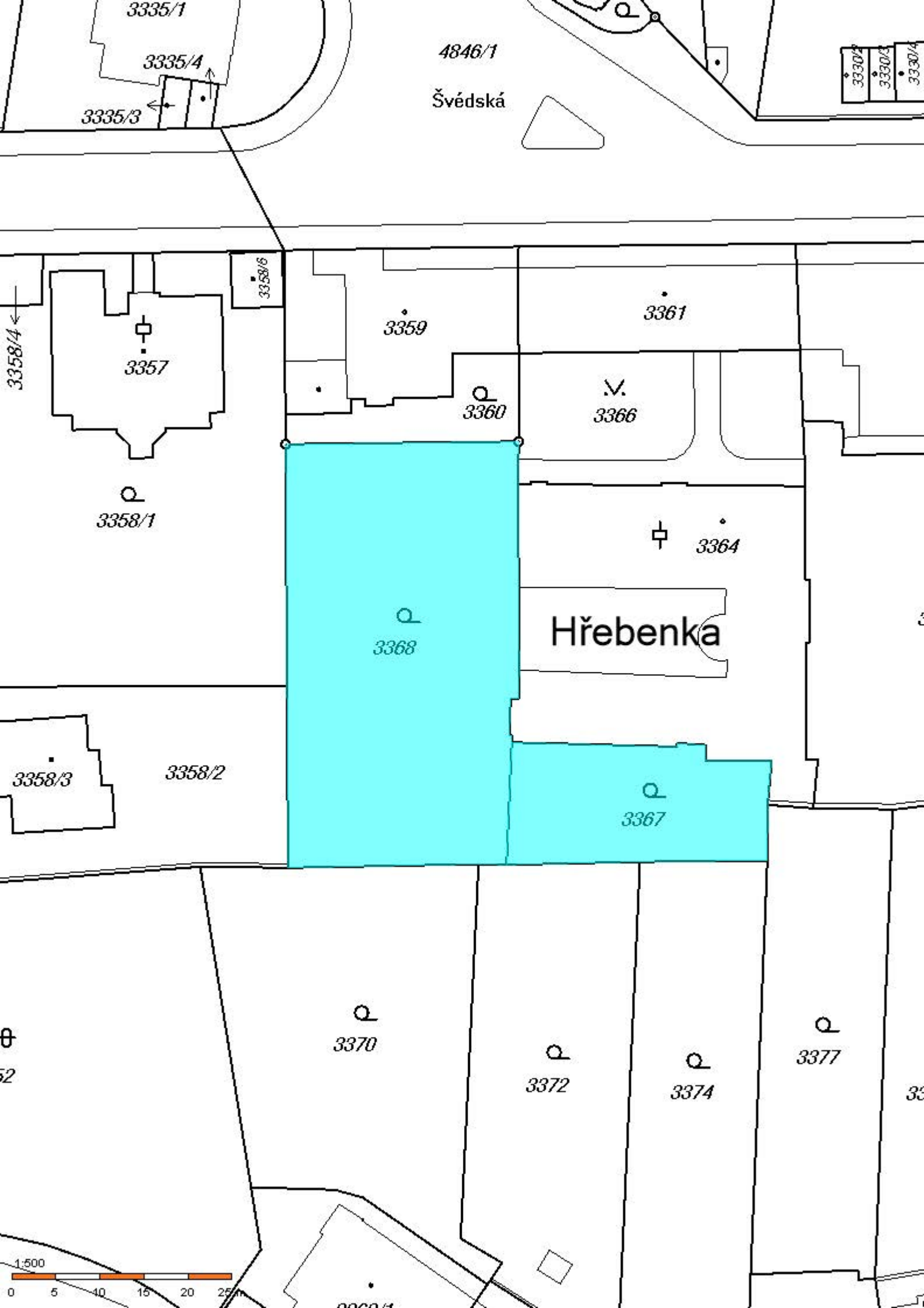
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 01.11.2018 15:46:59

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:




VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavidní stav			Nový stav														
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			Způsob využití	ha						m ²	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	drůbež poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
3361												3361		2787			
3364												3364		2787			
3366												3366		2787			

Druh věcného břemene: právo chůze a jízdy

Oprávněný: dle listin

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil předně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stehopis ověřil předně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Dana Skalická	Jméno, příjmení: Ing. Dana Skalická
	Číslo položky seznamu předně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1197/1995	Číslo položky seznamu předně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1197/1995
	Dne: 10. 10. 2018 Disko: 121/2018	Dne: 17. 10. 2018 Disko: 129/2018
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stehopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: Geodetický servis Praha, s.r.o. Hostivarská 210/29 102 00 Praha 10 tel: 274 012 386	Katastrální úřad souhlasí s označováním parcel.	Ověření stehopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 4522-485/2018	KÚ pro hlavní město Praha KP Praha Ing. Magda Müllerová PGP-4734/2018-101 2018.10.16 15:52:52 CEST	
Dkres: Hlavní město Praha		
Obec: Praha		
Kat. ozemí: Smíchov		
Mapový list: Praha B-2/22		
Dosavidním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: zdi, obrubníky		

Seznam souřadnic (S-JTSK)				
Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
k.ú. Smrčhov (729051)				
2275-70	745105.11	1044146.19	3	dlažba
2295-172	745073.74	1044145.85	3	dlažba
2327-60	745105.04	1044194.20	3	roh budovy
2327-62	745084.78	1044190.22	3	zeď
2327-70	745083.93	1044188.62	3	zeď
2327-258	745105.10	1044184.79	3	roh budovy
2327-270	745085.11	1044167.30	3	obrubník
2327-271	745082.26	1044167.17	3	obrubník
2327-273	745082.30	1044157.99	3	roh budovy-průjezd
2327-274	745085.29	1044158.03	3	roh budovy-průjezd
4121-1	745085.36	1044145.98	3	dlažba
4121-2	745082.35	1044145.94	3	dlažba
4121-3	745082.29	1044173.27	3	roh budovy-průjezd
1	745085.13	1044173.25	3	roh budovy-průjezd
2	745085.10	1044177.52	3	roh zdi
3	745085.11	1044178.17	3	roh zdi
4	745086.99	1044194.88	3	barva na zdi
5	745082.26	1044178.19	3	roh zdi
6	745082.27	1044177.55	3	roh zdi
8	745105.06	1044190.81	3	zeď
9	745082.17	1044184.46	3	roh zdi
10	745082.15	1044185.01	3	roh budovy-průjezd
11	745085.65	1044183.09	3	roh zdi
12	745085.92	1044183.96	3	roh zdi
13	745086.40	1044184.54	3	roh zdi
14	745086.40	1044184.97	3	roh budovy-průjezd
15	745084.74	1044190.94	3	zeď
16	745083.34	1044188.21	3	zeď
19	745084.39	1044191.85	3	zeď
23	745104.42	1044194.22	3	zeď
25	745104.52	1044190.84	3	barva na zdi
27	745089.69	1044191.74	3	barva
28	745088.23	1044190.42	3	barva

4846/1

