

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 15879-747/2017

jako DODATEK č. 1  
ke Znaleckému posudku č. 15531-399/2017

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 11 - zahrada a pozemku p.č. 26 - zahrada, vše v k.ú. Jinonice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

**Objednavatel posudku:**

JUDr. Ivo Erbert  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ  
Milešovská 1326/4  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
IČ: 72073462

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 149 EX 1688/15-32

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16.2.2017 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 18 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 2.5.2017

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 30.3.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 1688/15-32**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 11** - zahrada a pozemku **p.č. 26** - zahrada, vše v k.ú. Jinonice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 věci a určí se porovnáním.”*

#### **Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 16.2.2017, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 16.2.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 411, pro k.ú. Jinonice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 6.1.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Jinonice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovená znaleckým ústavem dne 16.2.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán města Praha.

Cenová mapa města Praha.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Obec:** Praha  
**Katastrální území:** Jinonice (728730)

**List vlastnictví číslo:** 411

**Vlastník:**

Majerová Kristina  
U opatrovny 321/1, Jinonice, 15800 Praha 5

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 11** - zahrada a pozemku **p.č. 26** - zahrada, vše v k.ú. Jinonice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, které jsou situovány v zastavěné, okrajové části města Praha, místní části Jinonice. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém až sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1410 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 a dále přes pozemek p.č. 25 - zastavěná plocha a nádvoří, který je ve vlastnictví povinného, na základě požadavku objednavatele tento není předmětem ocenění (**přístup právně nezajištěn**).

Dle informací ČSÚ ve městě Praha je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Praha jsou pozemky vedeny takto:

- p.č. 11 - „PS - zahrady, sady, vinice“
- p.č. 26 - část cca 10 m<sup>2</sup> „PS - zahrady, sady, vinice“
- p.č. 26 - část cca 770 m<sup>2</sup> - „OB - čistě obytné“

Informace získány z územního plánu města Praha, který je dostupný na aktuálních webových stránkách města.

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **Nemovitě věci evidované na LV č. 411, k.ú. Jinonice**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky

### **Komparativní metoda - pozemky vedeny v ÚP jako „OB - obytné čisté“**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

### **Komparativní metoda - pozemky vedeny v ÚP jako „PS - zahrady, sady, vinice“**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

**B. POSUDEK**

---

**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Ocenění****Nemovité věci evidované na LV č. 411, k.ú. Jinonice****1) Pozemky****1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 2****§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků**

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Základní cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
11	Zahrada	257	400,-	102 800,-
26	Zahrada	780	6 120,-	4 773 600,-
	Součet:	1 037		4 876 400,-

**Pozemky – zjištěná cena:****4 876 400,- Kč**

## Komparativní metoda - pozemky vedeny v ÚP jako „OB - obytné čisté“

### 1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

### Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### 1) Pozemek Praha 5 - Jinonice, okres Hlavní město Praha

Mírně svažité, stavební pozemek o rozloze 599 m<sup>2</sup> na klidném, atraktivním místě ve velmi žádané lokalitě, přímo u Prokopského údolí. Veškeré inženýrské sítě. Nová příjezdová komunikace.

Nabídková CENA: 6 900 000,- Kč

## **2) Pozemek Praha 5 - Stodůlky, okres Hlavní město Praha**

Stavební pozemek 762 m<sup>2</sup> na RD v Praze 5 - Stodůlky, ul. U dálnice. Jedná se o zahradu o výměře 657 m<sup>2</sup>, na které se nachází garáž o výměře 105 m<sup>2</sup>. Pozemek je zasíťovaný IS: plyn, voda, elektřina. Pozemek je rovinatý a slunný. Velmi dobře dostupný autem i MHD.

Nabídková CENA: 6 198 000,- Kč

## **3) Pozemek Praha 5 - Stodůlky, okres Hlavní město Praha**

Rovinatý pozemek čtvercového tvaru o velikosti 800 m<sup>2</sup>, Praha 5 – Stodůlky. K pozemku je již vybudovaná příjezdová cesta a kompletní připojení na síť. Pozemek se nachází v zastavěné části Stodůlek s dobře rozvinutou infrastrukturou, dle územního plánu je určen k bydlení.

Nabídková CENA: 8 000 000,- Kč

## **4) Pozemek Praha 5 - Radlice, okres Hlavní město Praha**

Pozemek o výměře 1.011 m<sup>2</sup> v Praze Radlicích. Pozemek je nově oplocen a je dobudována příjezdová komunikace. Pozemek je rovinatý, elektřina i voda na pozemku. Před vybudováním veřejné kanalizace nutno vybudovat jímku. Pozemek je umístěn v původní zahrádkářské osadě, která navazuje na již stávající zástavbu RD, je rohový, a stojí na něm malá chatka, ideální k využití jako zařízení staveniště.

Nabídková CENA: 10 934 976,- Kč

## **5) Pozemek Praha 5, okres Hlavní město Praha**

Stavební pozemek o výměře 1.567 m<sup>2</sup> ve vilové čtvrti v okolí Prokopského údolí, Praha 5. Rovinatý pozemek má již v tuto chvíli schválené územní rozhodnutí a stavební povolení na výstavu rodinné vily, možno i dvou vil. Inženýrské sítě (voda, elektřina, kanalizace i plyn) jsou přítomny v komunikaci podél pozemku. Příjezdová komunikace asfaltová - obecní.

Nabídková CENA: 24 000 000,- Kč

## **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

## **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek refletoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*



Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

#### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dle platného územního plánu obce je oceňovaný pozemek veden v plochách „OB - čistě obytné“
- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost obce zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD

#### Záporné stránky předmětu ocenění:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- přístup k předmětu ocenění je přes pozemky jiných vlastníků (po právní stránce není zajištěn přístup)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 5 675,- do 11 220,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **6 000,- Kč/m<sup>2</sup>**.

#### Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{objektivizační}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Praha 5 - Jinonice, okres Hlavní město Praha				6 900 000,- Kč	599,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,30	8 438,97 Kč	1,0
Pozemek Praha 5 - Stodůlky, okres Hlavní město Praha				6 198 000,- Kč	762,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,05	1,30	5 675,11 Kč	1,0
Pozemek Praha 5 - Stodůlky, okres Hlavní město Praha				8 000 000,- Kč	800,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,30	7 326,01 Kč	1,0
Pozemek Praha 5 - Radlice, okres Hlavní město Praha				10 934 976,- Kč	1 011,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,30	7 923,81 Kč	1,0
Pozemek Praha 5, okres Hlavní město Praha				24 000 000,- Kč	1 567,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,30	11 220,43 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	5 675,11 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	8 116,87 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	11 220,43 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	6 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 6 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 6 000,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Komparativní metoda - pozemky vedeny v ÚP jako „PS - zahrady, sady, vinice“****1) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

**Výběr porovnatelných vzorků:**

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),

- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### **1) Pozemek Praha - Jinonice okres Hlavní město Praha**

Pozemek 1.134 m<sup>2</sup> v atraktivní lokalitě Prahy 5, v Prokopském údolí s výhledem na okolní skály. Pozemek se nachází v horní části bývalé zahrádkářské kolonie, prozatím s možností postavit pouze chatu, i když v okolí byla již zrušena stavební uzávěra a probíhá zde výstavba rod. domů. Pozemek není zasíťovaný. Výborná investice  
Nabídková CENA: 3 500 000,- Kč

### **2) Pozemek Praha - Radlice, okres Hlavní město Praha**

Pozemek 505 m<sup>2</sup>, který je umístěn v katastrálním území Radlice, u ulice Výmolová, =M= Radlická 5 minut. Pozemek je umístěn v zahrádkářské kolonii na vyvýšeném místě s pěkným výhledem. Na pozemku jsou ovocné stromy. V katastru nemovitostí je veden zatím jako zahrada.  
Nabídková CENA: 1 500 000,- Kč

### **3) Pozemek Praha 5, okres Hlavní město Praha**

Pozemek o celkové rozloze 915 m<sup>2</sup>. Jedná se o krajní svažitou zahradu v klidné bývalé chatové osadě, najdete zde ovocné stromy i jehličnany. V horní části zahrady stojí srubová chata s podezdívkou, bez čísla popisného. Projekt na výstavbu rodinného domu je již k dispozici.

Na pozemku je zavedena elektřina. Voda a kanalizace je v blízkosti. Zpevněná přístupová komunikace vede až k oplocené zahradě.

Nabídková CENA: 3 110 000,- Kč

### **4) Pozemek Praha - Kunratice, okres Hlavní město Praha**

Pozemek o celkové ploše 408 m<sup>2</sup> v Praze-Kunraticích. Pozemek je v současné době veden jako zahrada. Ideální k rekreaci či ke stavbě chaty. Na pozemku je travnatá zahrada. Kanalizace - septik, elektřina 400V. Na pozemku zástavní právo, které bude vymazáno.

Nabídková CENA: 890 000,- Kč

### **5) Praha - Slivenec, okres Hlavní město Praha**

Zahrada, 341 m<sup>2</sup>, Praha 5 - Slivenec. Pozemek je oplocen, na jeho hranici je možné se připojit k elektřině, vodovodu, kanalizaci. Zahrada v mírném svahu, ovocné stromy, lehce udržovaná. Orientace na jih. Na pozemku dřevěná chata, která není zanesena v katastru nemovitostí. Parkování u zahrady. Klidná lokalita, bezproblémoví sousedi, příroda. MHD 3 min pěšky.

Nabídková CENA: 540 000,- Kč

### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dle platného územního plánu obce je oceňovaný pozemek veden v plochách „PS - sady, zahrady, vinice“
- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost obce zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD

**Záporné stránky předmětu ocenění:**

- horší docházková vzdálenost do centra města
- přístup k předmětu ocenění je přes pozemky jiných vlastníků (po právní stránce není zajištěn přístup)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 1 100,- do 2 370,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **1 900,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{objektivizační}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>Pozemek Praha - Jinonice okres Hlavní město Praha</b>				3 500 000,- Kč	1 134,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,30	2 261,11 Kč	1,0
<b>Pozemek Praha - Radlice, okres Hlavní město Praha</b>				1 500 000,- Kč	505,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,30	2 176,04 Kč	1,0

Pozemek Praha 5, okres Hlavní město Praha				3 110 000,- Kč	915,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,05	1,30	2 371,47 Kč	1,0
Pozemek Praha - Kunratice, okres Hlavní město Praha				890 000,- Kč	408,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,30	1 598,08 Kč	1,0
Praha - Slivenec, okres Hlavní město Praha				540 000,- Kč	341,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,05	1,30	1 104,89 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{objektivizační}} \times K_{\text{stavební připravenosti}} \times K_{\text{přístupu}})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 104,89 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	1 902,32 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	2 371,47 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 900,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 1 900,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 1 900,- Kč/m<sup>2</sup>**

## C. REKAPITULACE

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi neilépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

### I) Komparativní metoda - pozemky vedeny v ÚP jako „OB - obytné čisté“

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 5 675,- do 11 220,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako při nižší hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **6 000,- Kč/m<sup>2</sup>**.

### II) Komparativní metoda - pozemky vedeny v ÚP jako „PS - zahrady, sady, vinice“

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 1 100,- do 2 370,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **1 900,- Kč/m<sup>2</sup>**.

<b>Pozemek p.č. 11</b>	
Výměra pozemku p.č. 11	257 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	1 900,- Kč
<b>Obvyklá hodnota pozemku (zaokrouhleno)</b>	<b>490 000,- Kč</b>

<b>Pozemek p.č. 26</b>	
Výměra části pozemku vedeného v ÚP jako „OB - obytné čisté“	770 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	6 000,- Kč
Obvyklá hodnota části pozemku	4 620 000,- Kč
Výměra části pozemku vedeného v ÚP jako „PS - zahrady, sady, vinice“	10 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	1 900,- Kč
Obvyklá hodnota části pozemku	19 000,- Kč
<b>Obvyklá hodnota pozemku (zaokrouhleno)</b>	<b>4 640 000,- Kč</b>

**Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:**

490 000,- + 4 640 000,- = **5 130 000,- Kč**

#### REKAPITULACE

<b>Cena pozemků podle cenového předpisu</b>	<b>4 876 400,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>5 130 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou</b>	<b>0,- Kč</b>

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**5 130 000,– Kč**

**Cena slovy: pětmilionůjednotřicettisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Hana Hrnčiarová

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 2.5.2017

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
znalecký ústav

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
jednatel



## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 15879-747/2017 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

