

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 072749/2024

obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemků parc.č. 2712 zahrada o výměře 313 m<sup>2</sup>, parc.č. 2714 ostatní plocha, zeleň o výměře 198 m<sup>2</sup> a parc.č. 2715 ostatní plocha, zeleň o výměře 207 m<sup>2</sup> vše zapsané na listu vlastnictví č. 1757 pro katastrální území Krč, obec Praha.

<b>Znalec:</b>	<b>ATING, znalecká kancelář s.r.o.</b>	
Adresa:	Husovo náměstí 63, 584 01 Ledč nad Sázavou	
IČ: 21361177	telefon: 603295378	e-mail: zk@ating.cz
	datová schránka: medy4ta	
Číslo posudku v evidenci znalce:	50-50/2024	

<b>Zadavatel:</b>	<b>Hlavní město Praha</b>
Adresa:	Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha

<b>Číslo jednací:</b>	OBJ/35/05/021689/2024
-----------------------	-----------------------

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>7 933 900,- Kč</b>
----------------------	-----------------------

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 1/4

Vyhotovení číslo: 1/4

Podle stavu ke dni: 16.9.2024

Vyhotoveno: V Ledči nad Sázavou 16.9.2024

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracování znaleckého posudku na stanovení tržní hodnoty nemovité věci za účelem směny - pozemky parc.č. 2712 zahrada o výměře 313 m<sup>2</sup>, parc.č. 2714 ostatní plocha, zeleň o výměře 198 m<sup>2</sup> a parc.č. 2715 ostatní plocha, zeleň o výměře 207 m<sup>2</sup> vše zapsané na listu vlastnictví č. 1757 pro katastrální území Krč, obec Praha.

#### Prohlášení znalce:

I. Zpracovatel tohoto znaleckého posudku prohlašuje, že nemá a ani v budoucnosti nebude mít žádnou majetkovou účast, případně jiné výhody plynoucí ze skutečností, které jsou v tomto ocenění uvedeny. Zpracovatel není s objednatel posudku propojen ani personálně ani majetkově. Všechny údaje a skutečnosti uvedené v tomto posudku jsou zpracovány na základě poskytnutých podkladů a vlastních zjištění a jsou jen vlastním názorem znalce na celou problematiku, aniž by byly jakkoliv ovlivněny třetími osobami.

#### II. Nezávislost znalce:

Znalec je osobou nezávislou a tak i vystupuje a jedná. Odměna za vypracování posudku není závislá, ani nevychází z konečných závěrů v tomto ocenění.

#### III. Předpoklady ocenění:

Informace pro toto ocenění byly převzaty od objednatele posudku a současně byly použity podklady z veřejně dostupných zdrojů. Ocenění je provedeno na základě všech dostupných zjištěných skutečností, které byly poskytnuty objednatelem, a současně na zjištění, která jsme byli schopni zajistit při celkovém posouzení a z veřejně dostupných zdrojů. Zpracovatel posudku neodpovídá za případné vady poskytnutých podkladů nebo omyly ve veřejně dostupných podkladech, které byly v ocenění použity. Znalec předpokládá, že vlastnická práva i jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná.

Výsledné hodnoty uvedené v tomto posudku jsou zjištěny pro účely uvedené v zadání posudku. V případě použití výsledných hodnot pro jiné, než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky případně škody tímto použitím vzniklé.

#### IV. Casové omezení:

Toto ocenění je vypracováno k výše uvedenému datu, všechny údaje uvedené v tomto posudku se vztahují k období ocenění. Z případné změny podmínek, které se vyskytnou po datu zpracování posudku a za případné změny tržních podmínek nelze převzít odpovědnost.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Převod vlastnictví nemovitých věcí.

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

Nebyly znalci objednatelem sděleny.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.6.2023.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Odhad tržní hodnoty nemovitosti spočívá v analýze toho, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné hodnotě. Často se používá výpočet váženého průměru tržních hodnot zjištěných porovnávací, výnosovou a nákladovou metodou. To, jak výsledky aplikace jednotlivých přístupů zjištění tržní hodnoty přispívají k výsledné tržní hodnotě, se liší podle typu oceňované nemovitosti. **Například při oceňování pozemků má největší váhu porovnávací hodnota.** Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Nákladový přístup nelze k vlastnostem pozemku použít, protože nevznikají lidskou činností, jsou nereprodukovatelné, a proto nelze změřit náklady na výrobu. Nákladová hodnota nemovitosti se definuje jako součet hodnoty pozemku a nákladů na realizaci stavby, která na něm stojí, z toho vyplývá, že hodnotu lze vyjádřit jako reziduum. Pokud náklady na zástavu pozemku nebyly ještě

vynaloženy, provede se simulace nákladů na stavbu, což je důležité pro odhad hodnoty pozemku. U nezastavěných pozemků se doporučuje aplikování reziduálního přístupu až po vyloučení vhodnosti použití přímé a nepřímé metody.

### **Obecné postupové schéma**

Porovnávací hodnota nemovitostí = cena srovnatelných nemovitostí > adjustace

*Za standardní porovnávací postupy (analýzy) se považují postupy kvalitativní a postupy kvantitativní*

*Kvantitativní* jsou aplikovatelné v případech, kdy diference mezi vzorkem a oceňovanými nemovitostmi lze kvantifikovat a cenu vzorku adjustovat tak, aby po úpravách ukazovala na porovnávací hodnotu nemovitostí oceňovaných.

*Kvalitativní* se aplikují tehdy, kdy diference mezi vzorkem a oceňovanými nemovitostmi nelze kvantifikovat a lze pouze hodnotit, zda vzorek je lepší nebo horší než oceňované nemovitosti, přičemž porovnávací hodnota je signalizována v intervalu cen nejbližší lepšího a nejbližší horšího vzorku.

Oba postupy lze přiměřeným způsobem kombinovat především v závislosti na kvalitě dat pro jednotlivé prvky porovnání.

Na základě výše uvedených principů ocenění znalec při výběru zdrojů dat vycházel z :

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí

Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, inflačních koef. apod.

Archivů realitních kanceláří

Cenových map stavebních pozemků hl. města Praha

Technický map hl. města Praha

Georeportu hl. města Praha

Územních plánů hl. města Praha

Informací od zadavatele

Místního šetření

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

-Objednávka posudku OBJ/35/05/021689/2024 ze dne 13.9.2024.

- Výpis z katastru nemovitosti č.1757 pro k.ú. Krč, obec Praha.

-Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy.

-Schválený územní plán hl. m. Prahy.

- Technická mapa hl. m. Prahy.

-Snímek pozemkové mapy.

-Skutečnosti zjištěné na místě samém.

-Vlastní databáze porovnatelných nemovitostí.

- Údaje zjištěné dálkovým přístupem z KN.

### **ZÁKON č. 151/1997 Sb.,**

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 - změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - § 19 a § 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákona č. 340/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 344/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon - upraven počet let užívání autorských práv), zákona č. 225/2017 Sb. (rozšířena definice nezastavěných stavebních pozemků) a zákona č. 237/2020 Sb.

**VYHLÁŠKA č. 441/2013 Sb.** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021Sb., č. 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb. oceňovací vyhláška.

### **POUŽITÁ LITERATURA Publikace:**

1. BRADÁČ Albert a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. 1. BRADÁČ, A. a kol. 2. BRADÁČ Albert a kol. Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2018. ISBN 978-80-7204-995-0.
3. PETR ORT, OLGA ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, Oceňování nemovitostí v praxi. Nakladatelství Leges,s.r.o. Praha, 2017, ISBN 978-80-7502-234-9.

4. PETR ORT, Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2022, ISBN 978-80-7502-595-1.
5. SYRUČEK, V., SABOTINOV, V. a kol, Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi. 2.vydání. Nakladatelství C.H.Beck, Praha, 2020, ISBN 978-80-7400-776-7.
6. BRADÁČ, A., FIALA, J. Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy. 2. přepracované a doplněné vydání. Praha: LINDE Praha, a.s.
7. DUŠEK, D. Základy oceňování nemovitostí. 2. upravené vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, Nakladatelství Oeconomica, 2006, ISBN 978-80-245-1639-4.
8. KOKOŠKA, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisu I. Díl, Praha, 2010, ISBN 978-80-245-1572-4.
9. Úřední oceňování majetku: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb.: vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 188/2019 Sb., vybrané předpisy související: tabelární přehled postupů ocenění věcí nemovitých. Brno: Akademické nakladatelství CERM, [1995]. ISBN 978-80-7623-051-4.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Odhad tržní hodnoty nemovité věci spočívá v analýze toho, jak jednotlivé metody (porovnávací, výnosová a nákladová) metodou přispívají k výsledné hodnotě. Porovnávací metoda vychází ze skutečně realizovaných smluvních cen, v daném místě a čase. Realizované prodeje jsou zjištěné dálkovým přístupem z Katastru nemovitosti.

V případě, že smluvní ceny v daném místě a čase nelze objektivně zjistit, vychází zpracovatel posudku, s ohledem na záměr objednatele, také z nabídkových cen. Zjištěné ceny je nutné upravit objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty (parametrizovat) s ohledem na zjištěné skutečnosti každého konkrétního vzorku. (provedení zápisu do KN, výměra, poloha v rámci obce, územní plán, možnost zastavění apod.).

Při analýze uskutečněných prodejů v místě bylo zjištěno, že pozemky v bezprostřední blízkosti, východně od předmětných pozemků, parc.č. 2788, 2789, 2790, 3295/19, 2791/12, 2748 a parc.č. 2791/11 o celkové výměře 986 m<sup>2</sup>, které jsou rovněž v územním plánu města zařazeny do ploch OB - čistě obytné, byly od července do září roku 2021 3 x převedeny a to od ceny 2 478,- Kč/m<sup>2</sup>, 3 505,- Kč/m<sup>2</sup> až po konečných 27 385,- Kč/m<sup>2</sup>. Z této skutečnosti je zřejmé, že smluvní ceny byly ovlivněny jinými faktory, než jsou tržní a tento vzorek nebude použit.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### **ZÁKON č. 151/1997 Sb.,**

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 - změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - § 19 a § 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákona č. 340/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 344/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon - upraven počet let užívání autorských práv), zákona č. 225/2017 Sb. (rozšířena definice nezastavěných stavebních pozemků) a zákona č. 237/2020 Sb.

#### **§ 2**

#### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným prodávajícím a ochotným kupujícím a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

**VYHLÁŠKA č. 434/2023 Sb.** Ministerstva financí ze dne 20. prosince 2023, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

## § 1a

### Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů,

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

**§ 1b****Určení tržní hodnoty**

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

**§ 1c**

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

## 3. NÁLEZ

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

**Postup samotný**

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Dále byly zjištěny údaje o pozemcích z dostupných portálů města Prahy. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí, v cenové mapě, technické mapě, geoportálu a územního plánu hl.města Prahy.

Místní šetření proběhlo dne 13.7.2024 za účasti znalce.

Při místním šetření byla získána data o oceňované nemovité věci a to především, její poloha, způsob využití, případně možnost budoucí využitelnosti, možnost připojení na inženýrské sítě, dopravní dostupnost apod.

**Postup pro metodu přímého porovnání:**

Přímé porovnání vychází z uzavřených kupních smluv mezi prodejcem a kupcem pozemků v okolní lokalitě.

Na základě získaných informací o oceňované nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr vzorku srovnatelných nemovitých věcí.

Kritéria pro výběr vzorku byla především časové hledisko, lokalita, způsob využití pozemku, velikost pozemku apod.

Na základě vyhodnocení kritérií byl nalezen v katastru nemovitostí vzorek srovnatelných nemovitých věcí.

**Postup pro metodu nepřímého porovnání:**

Nepřímé porovnání - porovnávací hodnota je hledána porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u nějž jsou vedle ceny definovány i jeho typické charakteristiky.

Jako výchozí jednotková cena v nepřímé metodě ocenění bude použita cena dle cenového předpisu.

**Postup pro metodu zjištěné ceny dle cenového předpisu:**

Při ocenění zjištěnou cenou bude postupováno na základě platného cenového předpisu na základě výměry jednotlivých pozemků.

**Postup pro metodu výnosové ceny :**

Výnosová hodnota nemovitostí je většinou založena na očekávaném prospěchu z nemovitostí jako z jednoho nedílného celku, takže obvykle nerozlišuje dílčí prospěch z pozemku a ze staveb. Jako výchozí jednotková cena bude použita cena z cenové mapy navazujících pozemků.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Odhad tržní hodnoty nemovité věci spočívá v analýze toho, jak jednotlivé metody (porovnávací, výnosová a nákladová) metodou přispívají k výsledné hodnotě. Porovnávací metoda vychází ze skutečně realizovaných smluvních cen, v daném místě a čase. Realizované prodeje jsou zjištěné dálkovým přístupem z Katastru nemovitostí.

V případě, že smluvní ceny v daném místě a čase nelze objektivně zjistit, vychází zpracovatel posudku, s ohledem na záměr objednatele, také z nabídkových cen. Zjištěné ceny je nutné upravit

objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty (parametrizovat) s ohledem na zjištěné skutečnosti každého konkrétního vzorku. (provedení zápisu do KN, výměra, poloha v rámci obce, územní plán, možnost zastavění apod.).

**Postup pro metodu přímého porovnání:**

Pro ocenění porovnávací metodou bude provedena analýza porovnatelných nemovitých věcí úpravou jednotlivých použitých koeficientů.

Kupní ceny byly upraveny objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty s ohledem na zjištěné skutečnosti (provedení zápisu do KN, výměry, poloha v rámci obce apod.).

Metoda HABU, „Highest and best use“ („Nejvyšší a nejlepší využití“), je metoda oceňování majetku, kdy se zjišťuje hodnota nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Na základě několika kritérií se stanoví, jak nejlépe nemovitý majetek zhodnotit a jaká by byla možnost jeho využití na trhu. Při stanovení tržní hodnoty je třeba uvažovat s tím, že trh může vytvořit různé budoucí předpoklady využití majetku. Odhad tržní hodnoty pozemku metodou HABU vymezi maximální hodnotu, kterou by informovaný kupující měl být ochoten zaplatit, aby jeho investice nebyla ztrátová. Sjednané ceny zjištěné dálkovým přístupem z KN budou znalcem z časového hlediska upraveny pomocí indexu inflace.

**Postup pro metodu nepřímého porovnání:**

Jako výchozí jednotková cena v nepřímé metodě ocenění bude použita cena dle cenového předpisu. Ceny budou upraveny objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty s ohledem na zjištěné skutečnosti (provedení zápisu do KN, výměry, poloha v rámci obce apod.).

**Postup pro metodu zjištěné ceny dle cenového předpisu:**

Při ocenění pozemků cenou zjištěnou bude vycházeno z díkce § 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021Sb., č. 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb. oceňovací vyhláška.

**Postup pro metodu výnosové ceny :**

Při stanovení výnosové hodnoty je výchozí jednotková cena použita cena dle cenového předpisu. Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci se pohybuje kolem 5% m<sup>2</sup> /rok při míře kapitalizace stanovené podle typu stavby související s využívaným pozemkem.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Krč

Adresa nemovité věci: V Štíhlách, Pod Jalovým dvorcem, 142 00 Praha 4, Krč

**Vlastnické a evidenční údaje**

Pozemky parc.č. 2712, parc.č. 2714 a parc.č. 2715 jsou evidované na listu vlastnictví č. 1757 pro katastrální území Krč.

**část A vlastnické právo:**

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 00064581

**část B nemovitosti:**

parc.č. 2712 zahrada o výměře 313 m<sup>2</sup>

parc.č. 2714 ostatní plocha, zeleň o výměře 198 m<sup>2</sup>

parc.č. 2715 ostatní plocha, zeleň o výměře 207 m<sup>2</sup>

**část C:**

Bez zápisu

### Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 2712, parc.č. 2714 a parc.č. 2715 jsou v KN vedené jako ostatní plocha, zeleň jsou zapsané v listu vlastnictví č. 1757 v katastrálním území Krč. Pozemky jsou v KN vedené jako ostatní plocha, zeleň. Jedná se o úzké, protáhlé, nezpevněné pozemky porostlé vzrostlými borovicemi, které jsou mírně svažité k jihu. Pozemky nejsou zatížené věcnými břemeny evidovanými v KN. Okolní zástavbu tvoří převážně bytové domy, severně od předmětných pozemků se nachází areál základní školy. V místě je možnost napojení na veškeré běžné inženýrské sítě.

V platném územním plánu spadají pozemky do ploch ve funkční ploše **OB – čistě obytné**, v zastavitelném území.

### Místopis

Pozemky se nachází mezi ulicemi V Štíhlách a Pod Jalovým dvorem v Praze 4, katastrální území Krč. Komunikace III. třídy, ulice V Štíhlách ohraničuje pozemky ze severní strany. Pozemky parc.č. 2712, parc.č. 2714 a parc.č. 2715 jsou v KN vedené jako ostatní plocha, zeleň. Jedná se o úzké, protáhlé, nezpevněné pozemky porostlé vzrostlými borovicemi, které jsou mírně svažité k jihu.

### **Celkový popis nemovité věci**

Pozemky se nachází mezi ulicemi V Štíhlách a Pod Jalovým dvorem v Praze 4, katastrální území Krč. Komunikace III. třídy, ulice V Štíhlách ohraničuje pozemky ze severní strany. Pozemky parc.č. 2712, parc.č. 2714 a parc.č. 2715 jsou v KN vedené jako ostatní plocha, zeleň. Jedná se o úzké, protáhlé, nezpevněné pozemky porostlé vzrostlými borovicemi, které jsou mírně svažité k jihu.

Pozemky nejsou zatíženy věcnými břemeny evidovanými v KN. V místě je možnost napojení na veškeré běžné inženýrské sítě. Kontaminace pozemků se nepředpokládá. Napojení na MHD je ve Vídeňské ulici.

V platném územním plánu spadají předmětné pozemky do ploch ve funkční ploše **OB – čistě obytné**, v zastavitelném území.

### **CENOVÁ MAPA**

Oceňované pozemky parc.č. 2712, parc.č. 2714 a parc.č. 2715 v k.ú. Krč nejsou cenové mapě hl. m. Prahy pro rok 2023 evidované. Navazující pozemky komunikace jsou v cenové mapě hl. m. Prahy pro rok 2024 evidované v mapovém listu č. 98 ve skupině parcel 6582 s cenou **10.720 Kč/m<sup>2</sup>**. Tato cena bude výchozí v nepřímé metodě ocenění a ve výnosové metodě.

Problematika zkreslení cen pozemků v důsledku jejich extrakce z celkových cen nemovitostí včetně staveb je zřetelná především v centrálních částech města, kde volné stavební pozemky prakticky nejsou, v drtivé většině se obchoduje s nemovitostmi jako s celky a tomu jsou poplatné i smluvní ceny. Pokud v kupních smlouvách jsou cenově rozlišeny pozemky a stavby, jde velmi často o rozdělení čistě formální, především v souvislosti s účetnictvím nebo na principu administrativních cen, což však často se skutečnou tržní hodnotou může mít jen málo společného. Příčinou deformace cenového poměru pozemek-stavba mohou být sjednávány speciální ceny uplatňované při privatizaci bytů.

Navíc ceny pozemků přejímané z kupních smluv nutně vůbec nemusejí odrážet jejich skutečnou tržní hodnotu.

### **ÚZEMNÍ PLÁN**

Podle schváleného územního plánu, který nabyl účinnosti 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 1000/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, vydané formou Opatření obecné povahy č. 6/2009, s účinností od 12.11.2009, jsou pozemky ve funkční ploše **OB – čistě obytné**, v zastavitelném území.

#### Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče.

Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

#### Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV). Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

#### Výjimečně přípustné funkční využití:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).

Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

#### **Bez zařazení do částí**



## Obsah ocenění na tržních principech

### Nepřímé porovnání - jednotková cena

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Nepřímé porovnání

### Přímé porovnání - jednotková cena

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Porovnávací metoda

### Bez zařazení do částí

#### 1. Výnosová hodnota

##### 1.1. Pozemky výnosově

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Odhad tržní hodnoty nemovitosti spočívá v analýze toho, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné hodnotě.

#### **Metodu přímého porovnání:**

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci bylo provedeno na základě jednotkové ceny za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci.

Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí prostřednictvím koeficientů. Pro analýzu byly použity následující koeficienty:

KRC - redukce pramene ceny

KMP - velikosti pozemku

KPP - polohy pozemku

KDD - dopravní dostupnost

KMZ - možnost zastavění pozemku

KIV - intenzita využití pozemku

KVP - vybavenost pozemku

KUV - úvaha zpracovatele ocenění

**Metodu nepřímého porovnání:** Jako výchozí jednotková cena v nepřímé metodě ocenění bude použita cena dle cenové mapy pozemků. Ceny byly upraveny objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty s ohledem na zjištěné skutečnosti (provedení zápisu do KN, výměry, poloha v rámci obce apod.). Pro analýzu byly použity následující koeficienty:

KRC - redukce pramene ceny

KMP - velikosti pozemku

KPP - polohy pozemku

KDD - dopravní dostupnost

KMZ - možnost zastavění pozemku

KIV - intenzita využití pozemku

KVP - vybavenost pozemku

KUV - úvaha zpracovatele ocenění

#### **Metodu zjištěné ceny dle cenového předpisu:**

Při ocenění pozemků cenou zjištěnou bylo vycházeno z díkce § 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021Sb., č. 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb. oceňovací vyhláška.

#### **Metodu výnosové ceny :**

Při stanovení výnosové hodnoty byla výchozí jednotková cena použita cena z cenové mapy pozemků. Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci se pohybuje kolem 5% m<sup>2</sup> /rok při míře kapitalizace 4,5% (bytové domy). Výdaje na dosažení příjmů z nájemného.

Náklady na údržbu : 0,25 % z ceny pozemku - údržba pozemku ( sekání, likvidace plevelů apod)

Náklady na správu : 0,25 % z ceny pozemku - správa související s pozemky (správa nemovitosti, sjednávání nájemních smluv, vymáhání nájemného apod.)

Daň z nemovitosti průměr : 0,02 % z ceny pozemku - roční platba

## 4.2. Ocenění

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky  
 Adresa předmětu ocenění: V Štíhlách, Pod Jalovým dvorcem  
 142 00 Praha 4, Krč  
 LV: 1757  
 Kraj: Hlavní město Praha  
 Okres: Hlavní město Praha  
 Obec: Praha  
 Katastrální území: Krč  
 Počet obyvatel: 1 357 326  
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **15 881,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Ocenění na tržních principech

#### Nepřímé porovnání - jednotková cena

##### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Nepřímé porovnání

##### Porovnávací metoda

Nepřímé porovnání - porovnávací hodnota je hledána porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u nějž jsou vedle ceny definovány i jeho typické charakteristiky. V cenové mapě pozemků Hlavního města Prahy, pro rok 2024 navazující pozemky evidovány v mapovém listu 98 ve skupině parcel 6582 s cenou ve výši **10 720,- Kč/m<sup>2</sup>**.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Praha 4 - Krč, p.č.: 2712, 2714, 2715

**Lokalita:** V Štíhlách

**Popis:** Pozemky se nachází mezi ulicemi V Štíhlách a Pod Jalovým dvorem v Praze 4, katastrální území Krč. Komunikace III. třídy, ulice V Štíhlách ohraničuje pozemky ze severní strany. Pozemky parc.č. 2712, parc.č. 2714 a parc.č. 2715 jsou v KN vedené jako ostatní plocha, zeleň. Jedná se o úzké, protáhlé, nezpevněné pozemky porostlé vzrostlými borovicemi, které jsou mírně svažité k jihu. Pozemky nejsou zatíženy věcnými břemeny evidovanými v KN. V místě je možnost napojení na veškeré běžné inženýrské sítě. Kontaminace pozemků se nepředpokládá. Napojení na MHD je ve Vídeňské ulici. V platném územním plánu spadají předmětné pozemky do ploch ve funkční ploše **OB - čistě obytné**, v zastavitelném území.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - neřeší se	1,00
velikost pozemku - úzké protáhlé pozemky	0,95
poloha pozemku - neřeší se	1,00
dopravní dostupnost - neřeší se	1,00
možnost zastavění poz. - neřeší se	1,00
intenzita využití poz. - neřeší se	1,00
vybavenost pozemku - neřeší se	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - neřeší se	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
7 696 960	718	10 720,00	0,95	<b>10 184,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena

10 184,00 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena	10 184,00 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	10 184,00 Kč/m <sup>2</sup>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Pro účely tržního oceňování především pro aplikaci porovnávacího přístupu se doporučuje tyto ceny chápat pouze jako orientační. Mezi hlavní důvody patří především jejich aktuálnost, problematická extrakce ceny pozemku z ceny celkové a riziko zkreslení v důsledku odlišných podmínek transakce. Tato skutečnost je zřejmá především v centrálních částech města, kde volné stavební pozemky prakticky nejsou, v drtivé většině se obchoduje s nemovitostmi a tomu jsou poplatné i smluvní ceny.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spojuvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha - zeleň, zahrada	2712, 2714, 2715	1	10 180,00		10 180
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>10 180,-</b>

**Přímé porovnání - jednotková cena****1. Hodnota pozemků****1.1. Porovnávací metoda****Porovnávací metoda**

Výsledkem postupů založených na porovnávacím přístupu je porovnávací hodnota nemovitostí, která může, ale nutně nemusí být ztotožněna s tržní hodnotou nemovitostí. Považuje se pouze za jednu z indicií možné úrovně tržní hodnoty. Přímé porovnání, při němž se porovnávací hodnota hledá porovnáním oceňovaných nemovitostí s konkrétními vzorky, u nichž je prodejní cena známa.

**Obecné postupové schéma**

Porovnávací hodnota nemovitostí = cena srovnatelných nemovitostí > adjustace

Za standardní porovnávací postupy (analýzy) se považují postupy kvalitativní a postupy kvantitativní

Kvantitativní jsou aplikovatelné v případech, kdy difference mezi vzorkem a oceňovanými nemovitostmi lze kvantifikovat a cenu vzorku adjustovat tak, aby po úpravách ukazovala na porovnávací hodnotu nemovitostí oceňovaných.

Kvalitativní se aplikují tehdy, kdy difference mezi vzorkem a oceňovanými nemovitostmi nelze kvantifikovat a lze pouze hodnotit, zda vzorek je lepší nebo horší než oceňované nemovitosti, přičemž porovnávací hodnota je signalizována v intervalu cen nejbližší lepšího a nejbližší horšího vzorku.

Oba postupy lze přiměřeným způsobem kombinovat především v závislosti na kvalitě dat pro jednotlivé prvky porovnání.

**Přehled srovnatelných pozemků:**

**Název:** Praha 4, Krč, p.č.: 2869/353, 2869/211  
**Lokalita:** ulice V Štíhlách, Jánošíkova ulice  
**Popis:** Uskutečněný prodej pozemků parc.č. 2869/353 a parc.č. 2869/211 ostatní plocha o celkové výměře 710 m<sup>2</sup>, které se nachází západně od oceňovaných pozemků, na rohu ulic V Štíhlách a Jánošíkovy. V územním plánu města jsou pozemky zahrnuty do ploch OB - čistě obytné. Usnesení soudního exekutora ze dne 19.2.2021. Zápis proveden dne 30.9.2021. Číslo řízení V-45452/2021-101.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - uskutečněný převod	02/2021	1,34
velikost pozemku - obdobná		1,00
poloha pozemku - obdobná		1,00
dopravní dostupnost - obdobná		1,00
možnost zastavění poz. - obdobná		1,00
intenzita využití poz. - obdobná		1,00
vybavenost pozemku - obdobná		1,00
úvaha zpracovatele ocenění - obdobný		1,00

**Cena****Výměra****Jednotková cena****Koeficient****Upravená JC.**

[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
6 069 666	710	8 548,83	1,34	11 455,43

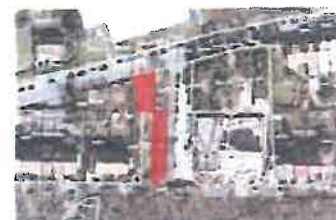
**Název:** Praha 4, Krč, p.č.: 2788, 2789, 2791/11

**Lokalita:** V Štíhlách, Pod Jalovým dvorem

**Popis:** Uskutečněný prodej pozemků parc.č. 2788, parc.č. 2789 a parc.č. 2791/11 ostatní plocha celkové o výměře 710 m<sup>2</sup>, které se nachází západně od oceňovaných pozemků, podél ulice Pod Jalovým dvorem, na rohu ulice V Štíhlách. V územním plánu města jsou pozemky zahrnuty do ploch OB - čistě obytné. Směnná smlouva ze dne 15.1.2021, č. SME/35/05/010616/2020.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - uskutečněný převod 01/2021 1,34  
velikost pozemku - oceňovaný větší 1,10  
poloha pozemku - obdobná 1,00  
dopravní dostupnost - obdobná 1,00  
možnost zastavění poz. - obdobná 1,00  
intenzita využití poz. - obdobná 1,00  
vybavenost pozemku - obdobná 1,00  
úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný lepší 1,10



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 266 660	466	7 010,00	1,62	11 356,20

**Název:** Praha 4, Libuš, p.č.: 401/4, 428/24

**Lokalita:** Borotínská

**Popis:** Uskutečněný prodej pozemků parc.č. 401/4 orná půda a parc.č. 428/24 orná půda o celkové výměře 1642 m<sup>2</sup>, které se nachází při jižním okraji Borotínské ulice, Praha 4 - Libuš. V územním plánu města jsou pozemky zahrnuty převážně do ploch OB - čistě obytné. Smlouva kupní ze dne 21.3.2020. Zápis pro veden dne 21.4.2020. Číslo řízení V-21860/2020-101.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - uskutečněný prodej rok 04/2020 1,37  
velikost pozemku - oceňovaný menší 0,80  
poloha pozemku - lepší 1,10  
dopravní dostupnost - obdobná 1,00  
možnost zastavění poz. - obdobná 1,00  
intenzita využití poz. - obdobná 1,00  
vybavenost pozemku - obdobná 1,00  
úvaha zpracovatele ocenění - lepší 1,10



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
22 988 000	1 642	14 000,00	1,33	18 620,00

**Název:** Praha 4, Libuš, p.č.: 1049/1, 1235

**Lokalita:** Lojovická, K lesu

**Popis:** Uskutečněný prodej pozemků parc.č. 1049/1 a parc.č. 1235 zahrada o celkové výměře 693 m<sup>2</sup>, které se nachází mezi Lojovickou ulicí a ulicí K lesu, Praha 4 - Libuš. V územním plánu města jsou pozemky zahrnuty do ploch OB - čistě obytné. Smlouva kupní ze dne 13.5.2022. Zápis pro veden dne 29.6.2022. Číslo řízení V-21860/2020-101.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - uskutečněný prodej rok 05/2022 1,14  
velikost pozemku - obdobný 1,00  
poloha pozemku - obdobná 1,00  
dopravní dostupnost - obdobná 1,00  
možnost zastavění poz. - obdobná 1,00  
intenzita využití poz. - obdobná 1,00

vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - obdobné	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
4 250 000	693	6 132,76	1,14	<b>6 991,35</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	6 991,35 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 105,75 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	18 620,00 Kč/m <sup>2</sup>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**  
Přímé porovnání vychází z uzavřených kupních smluv mezi prodejcem a kupcem pozemků v okolní lokalitě. Kupní ceny byly upraveny objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty s ohledem na zjištěné skutečnosti (provedení zápisu do KN, výměry, poloha v rámci obce apod.).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zahrada, ostatní plocha, zahrada	2712, 2714, 2715	1	12 110,00		12 110
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>12 110,-</b>

## Bez zařazení do částí

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Pozemky výnosově

Výsledkem postupů založených na výnosovém přístupu je výnosová hodnota nemovitostí, která může, ale nutně nemusí být ztotožněna s tržní hodnotou nemovitostí. **Považuje se pouze za jednu z indicií možné úrovně tržní hodnoty.** Výnosová hodnota nemovitostí je většinou založena na očekávaném prospěchu z nemovitostí jako z jednoho nedílného celku, takže obvykle nerozlišuje dílčí prospěch z pozemku a ze staveb. Z těchto důvodů bude jako výchozí jednotková cena použita cena z cenové mapy navazujících pozemků ve výši **10 720,- Kč/m<sup>2</sup>**. Metoda HABU, je metoda oceňování majetku, kdy se zjišťuje hodnota nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Odhad tržní hodnoty pozemku metodou HABU vymezí maximální hodnotu, kterou by informovaný kupující měl být ochoten zaplatit, aby jeho investice nebyla ztrátová. Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci se pohybuje kolem 5% m<sup>2</sup>/rok při míře kapitalizace 4,5% (bytové domy).

Výdaje na dosažení příjmů z nájemného.

Náklady na údržbu : 0,25 % z ceny pozemku - údržba pozemku (sekání, likvidace plevelů apod) = 27 Kč/m<sup>2</sup>/rok

Náklady na správu : 0,25 % z ceny pozemku - správa související s pozemky (správa nemovitosti, sjednávání nájemních smluv, vymáhání nájemného apod.) = 27 Kč/m<sup>2</sup>/rok

Daň z nemovitosti průměr : 0,02 % z ceny pozemku - roční platba = 2 Kč/m<sup>2</sup>/rok

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [ m <sup>2</sup> ]	nájem [ Kč/m <sup>2</sup> /rok ]	nájem [ Kč/měsíc ]	nájem [ Kč/rok ]	míra kapit. [ % ]
1.	ostatní plocha,		1	536	45	536	4,50

zeleň, zahrada

**Celkový výnos za rok:****536****Výpočet hodnoty výnosovým způsobem**

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	1
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy</b> (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	536
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	536
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	536
<b>Náklady</b> (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2
Pojištění		Kč/rok	0
Opravy a údržba		Kč/rok	27
Správa nemovitosti		Kč/rok	27
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	56
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	480
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>10 670,-</b>

**4.3. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:****Cena zjištěná dle cenového předpisu****5 780,- Kč**

slovy: Pět tisíc sedm set osmdesát Kč

**Rekapitulace ocenění na tržních principech****Nepřímé porovnání - jednotková cena****1. Hodnota pozemků**

1.1. Nepřímé porovnání

10 180,- Kč

**Přímé porovnání - jednotková cena****1. Hodnota pozemků**

1.1. Porovnávací metoda

12 110,- Kč

**Bez zařazení do částí****1. Výnosová hodnota**

1.1. Pozemky výnosově

10 670,- Kč

**Tržní hodnota****7 933 900,- Kč**

slovy: Sedm milionů devět set třicet tři tisíc devět set Kč

**Silné stránky**

1. Oceňované pozemky se nachází v klidné stabilizované lokalitě.
2. V územním plánu města spadají pozemky do ploch **OB - čistě obytné**.

**Slabé stránky**

1. Úzké protáhlé pozemky, které jsou od sebe odděleny pozemkem jiného vlastníka.

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Porovnávací přístup vychází z přímé reflexe trhu, ale vzhledem k situování, výměře a využití oceňovaného pozemku, nejsou k dispozici reprezentativní vzorky. Porovnávací hodnota je v polovině intervalu výsledných hodnot přímého a nepřímého porovnání pozemku tj. **11 150,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Odhad tržní hodnoty nemovitosti** spočívá v analýze toho, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné hodnotě. Použije se výpočet váženého průměru tržních hodnot zjištěných porovnávací, výnosovou. Při **oceňování pozemků má největší váhu porovnávací hodnota**. Nákladový přístup nelze k vlastnostem pozemku použít, protože nevznikají lidskou činností, jsou nereprodukovatelné, a proto nelze změřit náklady na výrobu.

Porovnávací metoda: **11 150,- Kč/m<sup>2</sup> váha 80%**

Výnosová metoda: **10 670,- Kč/m<sup>2</sup> váha 20%**

Tržní hodnota pozemku odpovídá ceně ( po zaokrouhlení): **11 050,- Kč/m<sup>2</sup>**  
slovy: jedenácttisíc padesát Kč

Celková výměra předmětných pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 1757 pro k.ú. Krč: 718 m<sup>2</sup>  
x 11 050,- Kč/m<sup>2</sup> = **7 933 900,- Kč**

slovy: Sedm milionů devět set třicet tři tisíc devět set Kč

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

**Odhad tržní hodnoty** je koncipován tak, aby jednotlivé metody skutečně přispívaly k výsledné hodnotě.

Při oceňování pozemků má největší váhu porovnávací hodnota.

Porovnávací přístup vychází z přímé reflexe trhu, ale vzhledem k situování, výměře a využití oceňovaného pozemku, nejsou k dispozici reprezentativní vzorky. Porovnávací hodnota je v polovině intervalu výsledných hodnot přímého a nepřímého porovnání pozemku. Nákladový přístup nelze k vlastnostem pozemku použít, protože nevznikají lidskou činností, jsou nereprodukovatelné, a proto nelze změřit náklady na výrobu.

Pro stanovení tržní hodnoty se použije výpočet váženého průměru porovnávací hodnoty s vahou 80% a výnosové hodnoty s vahou 20%.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Úkolem znalce je vypracování znaleckého posudku na stanovení tržní hodnoty nemovité věci - pozemky parc.č. 2712 zahrada o výměře 313 m<sup>2</sup>, parc.č. 2714 ostatní plocha, zeleň o výměře 198 m<sup>2</sup> a parc.č. 2715 ostatní plocha, zeleň o výměře 207 m<sup>2</sup> vše zapsané na listu vlastnictví č. 1757 pro katastrální území Krč, obec Praha.

**Tržní hodnota**

**7 933 900,- Kč**

slovy: Sedm milionů devět set třicet tři tisíc devět set Kč

### **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Tržní hodnota se pohybuje kolem určené částky.

**Přílohy:**

list vlastnictví	strana č. 17
snímek katastrální mapy	strana č. 18
mapy	strana č. 18-19
cenové mapy	strana č. 20-22
územní plán	strana č. 22
technická mapa	strana č. 23
fotodokumentace	strana č. 23-24



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 02.12.2023 09:00:37

Vyhotoveno bezúplatně automatickým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j. 1837381/2017 pro Hlavní město Praha  
Magistrát hl.m. Prahy  
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území : 727598 Krč

Číslo vlistovního listu: 1757

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A

Vlastnické právo

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 00064581

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky  
Parcela

2712

313 zahrada

2714

198 ostatní plocha

2715

207 ostatní plocha

zeleň

zeleň

zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Souhlasný a výslovný souhlas - Bez zápisu

E Právy z nemovitosti - Bez zápisu

**Lístina**

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 08.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2014 14:15:19. Zápis proveden dne 19.01.2015.

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 V-81811/2014-101  
RČ/ČD: 00064581

o Smlouva kupní č. sml. KUP/83/14/025551/2016 ze dne 23.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2016 12:29:03. Zápis proveden dne 03.01.2017.

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 V-88265/2016-101  
RČ/ČD: 00064581

F Vlastní podíl na nemovitosti v části B - Bez zápisu

Parcela

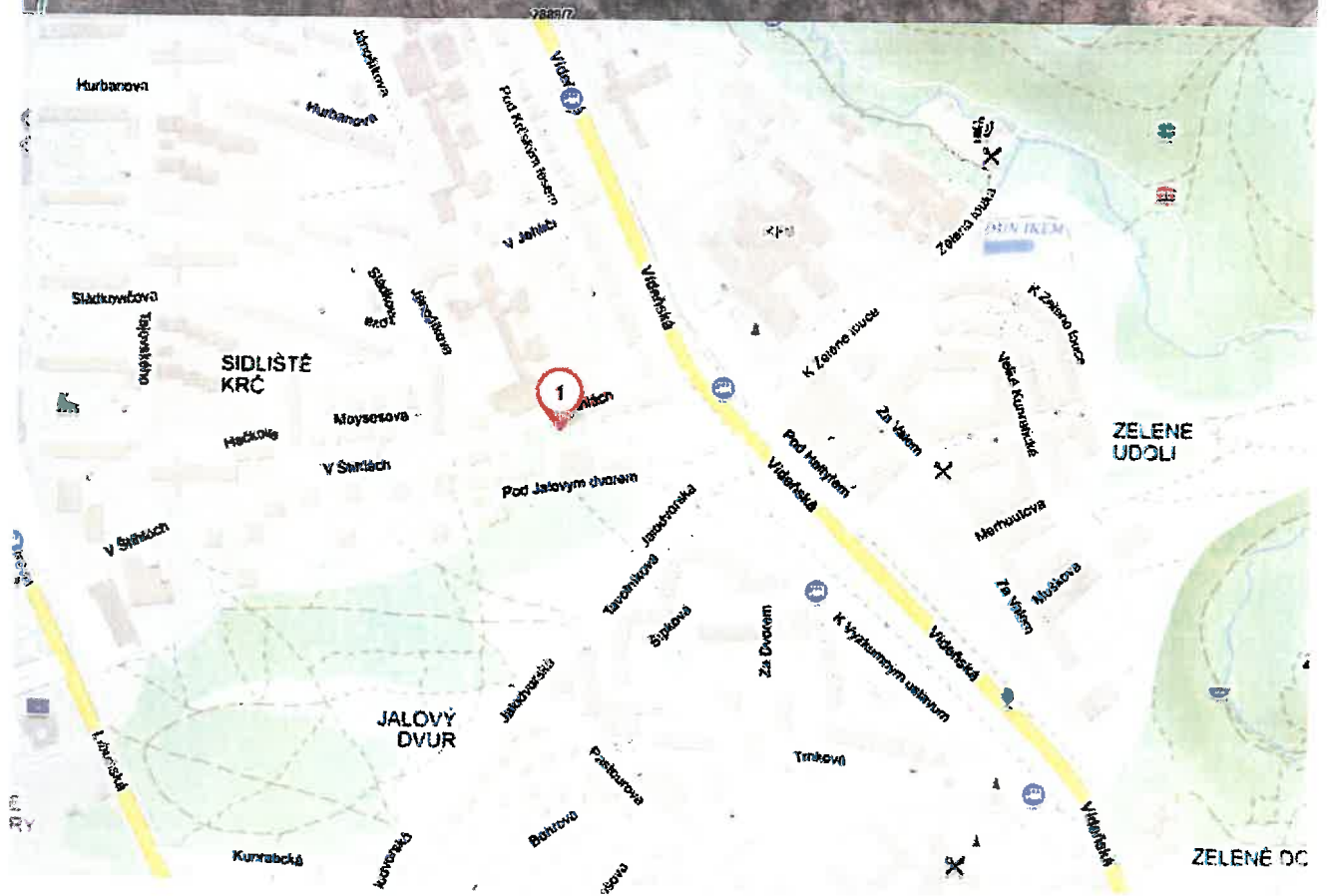
2712

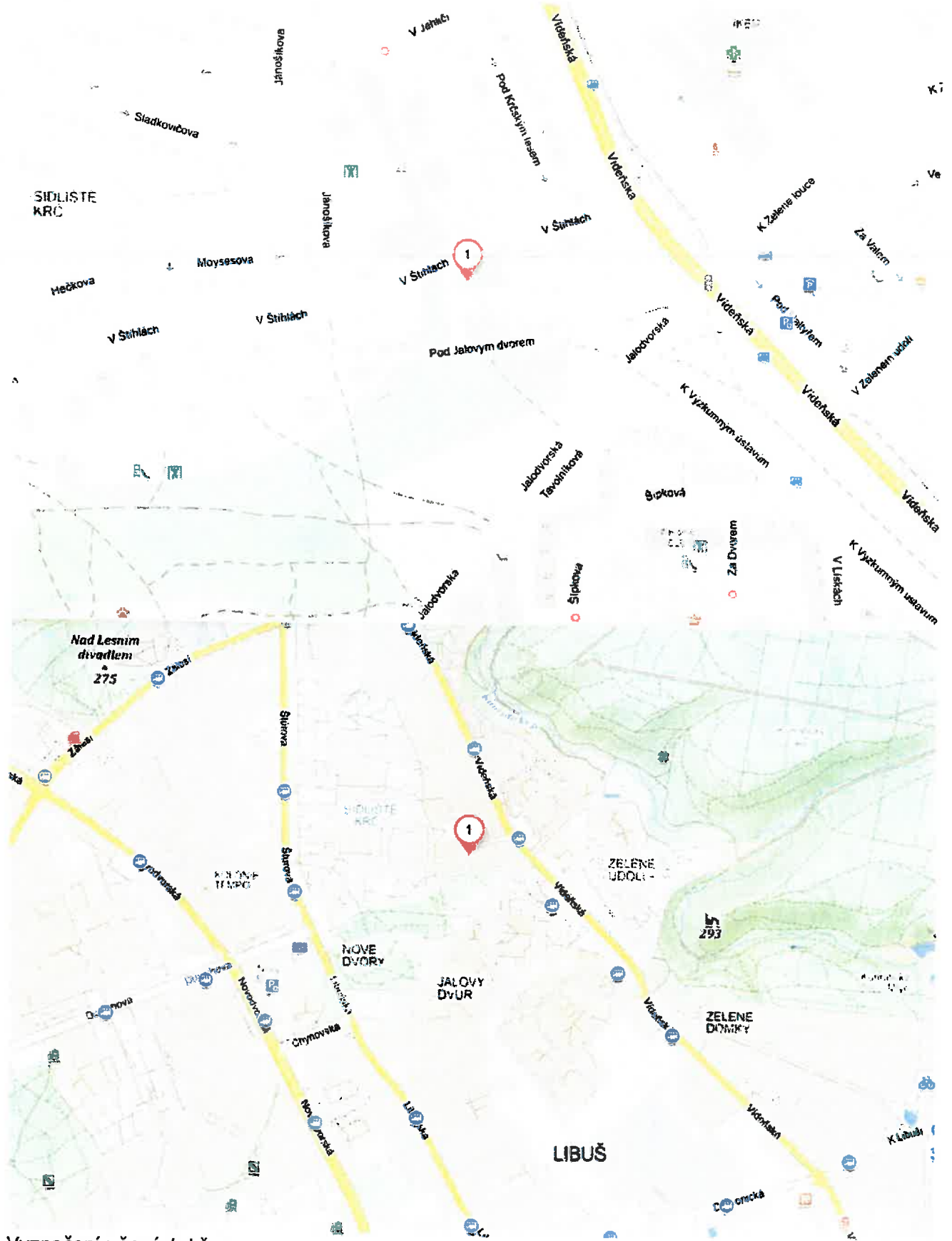
24814

313

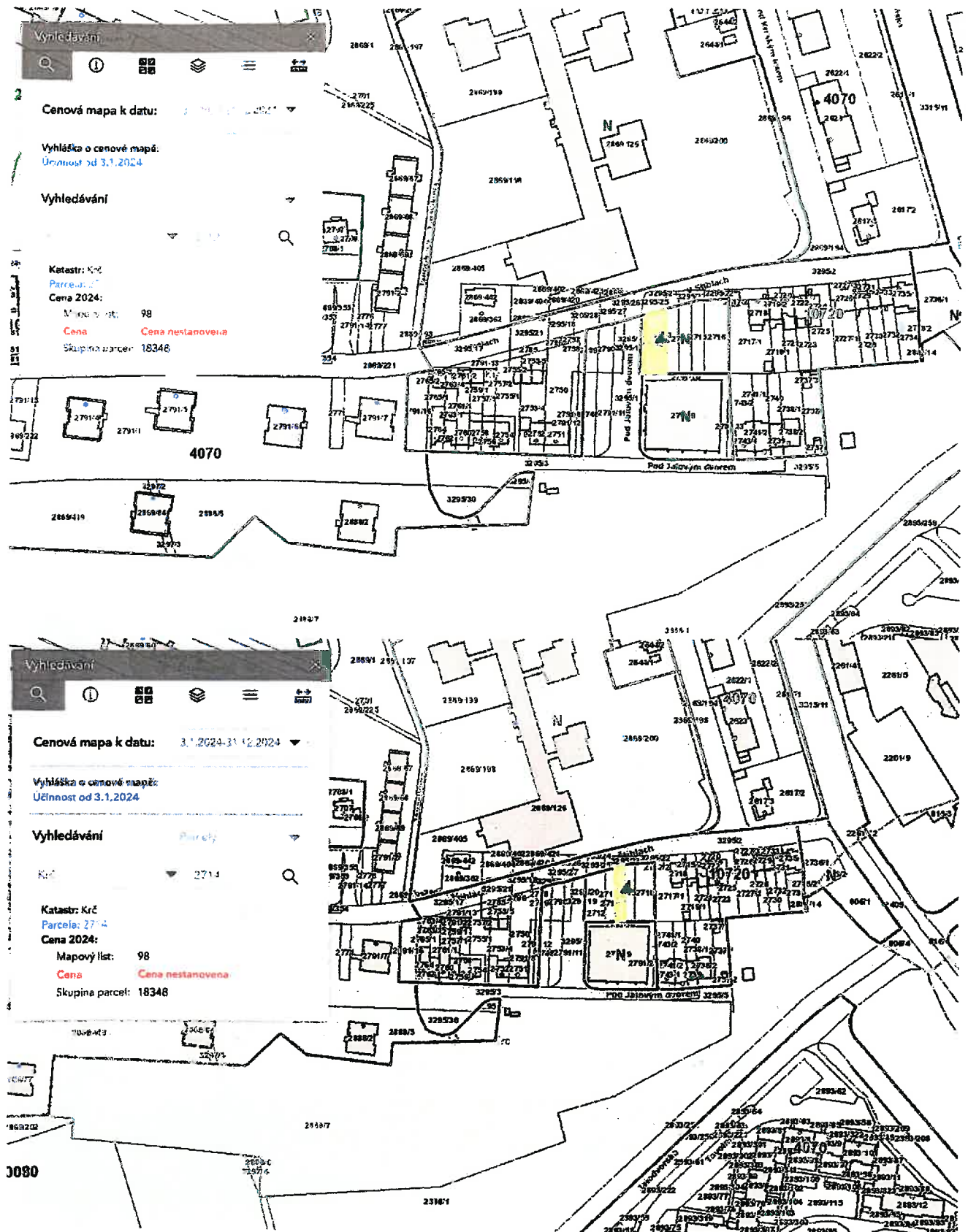
Pokud je výměra bonitovaného dílu parcely menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

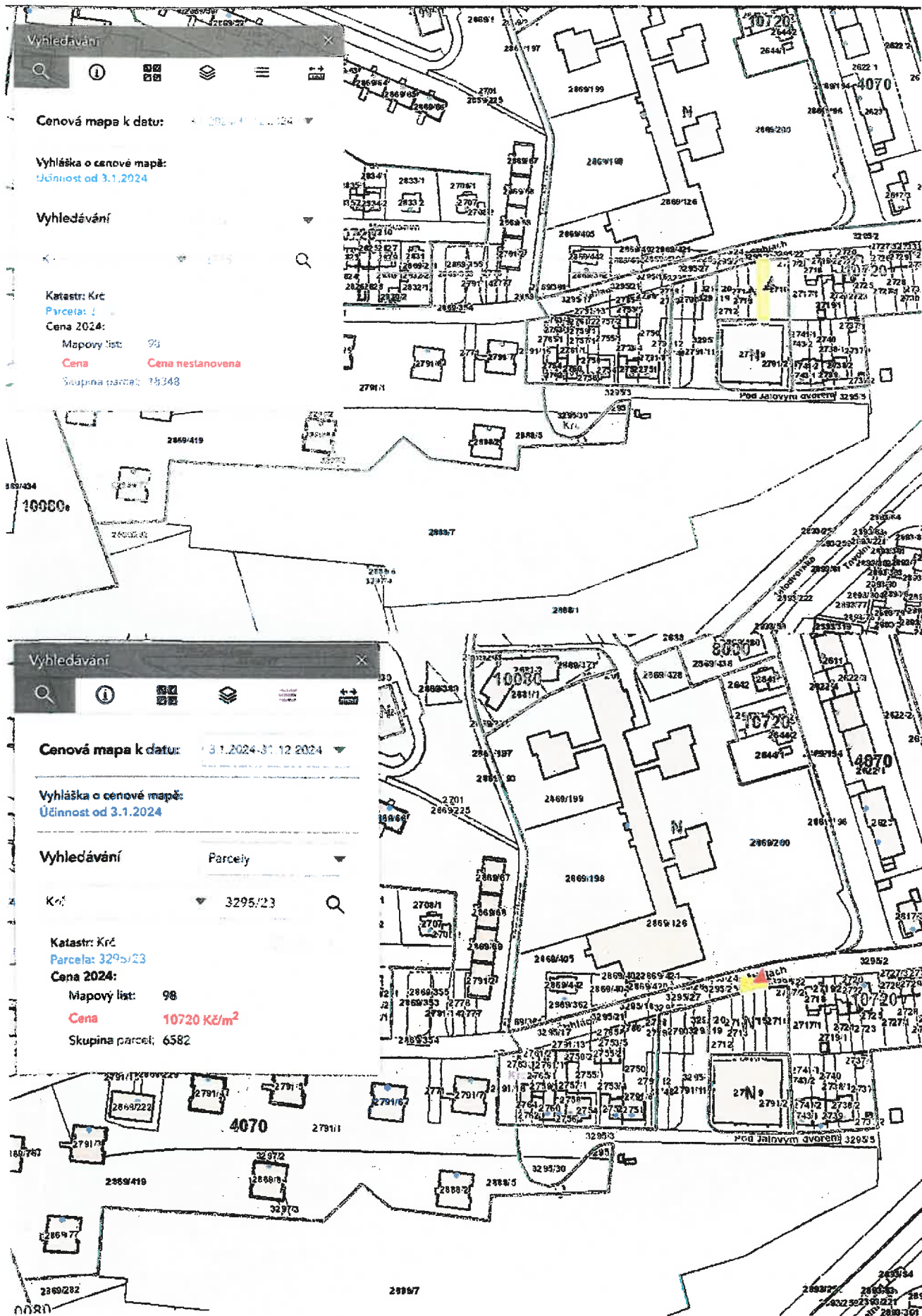
*[Faint text at the bottom of the page, likely a signature or official stamp area.]*





Vyznačení věcných břemen













**Odměna, náhrada nákladů**

Znalečné účtuji dokladem č. 502024.

**Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 072749/2024.

V Ledči nad Sázavou 16.9.2024



**ATING, znalecká kancelář s.r.o.**

Husovo náměstí 63

584 01 Ledec nad Sázavou

**Ing. Jaroslav B**

