



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 033756/2024

Ocenění pozemků pro potřeby vlastníka v souvislosti s jejich prodejem

Předmět znaleckého posudku:	Předmětem znaleckého posudku je ocenění pozemků s parc. č. 210 zahrada o výměře 398 m ² a parc. č. 710/2 ostatní plocha, neplodná půda o výměře 130 m ² . Pozemky jsou vedeny na LV č. 375, který je veden Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, pro obec Praha, katastrální území Koloděje.		
Zadavatel:	MČ Praha – Koloděje		
	IČ: 00240338		
	K Jízdárně 9/20, 193 16 Praha – Koloděje		
Číslo jednací/Číslo zakázky:	24099		
Zpracovatel/Znalecká kancelář:	Pražská znalecká kancelář, s.r.o.		
	IČ: 489 10 660		
	Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2		
Obor a odvětví:	Ekonomika		
	Oceňování nemovitých věcí		
Datum vyhotovení:	20. 4. 2024		
Počet stran:	35 stran včetně příloh	Počet příloh:	1
Vydáno tištěné:	0/0	Vydáno elektronicky:	ANO



Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 5 -
1.1	Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele.....	- 5 -
1.2	Účel použití znaleckého posudku.....	- 5 -
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku.....	- 5 -
1.4	Rozhodné datum ocenění	- 5 -
2	VÝČET PODKLADŮ	- 6 -
2.1	Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat	- 6 -
2.1.1	<i>Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:</i>	<i>- 6 -</i>
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	- 6 -
2.2.1	<i>Předané podklady Zadavatelem.....</i>	<i>- 6 -</i>
2.2.2	<i>Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem.....</i>	<i>- 6 -</i>
2.2.3	<i>Použitá literatura.....</i>	<i>- 6 -</i>
2.2.4	<i>Internetové zdroje</i>	<i>- 7 -</i>
2.2.5	<i>Další informace.....</i>	<i>- 7 -</i>
2.3	Místní šetření	- 7 -
2.4	Věrohodnost zdroje dat	- 7 -
3	NÁLEZ	- 9 -
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	- 9 -
3.1.1	<i>Postup samotný.....</i>	<i>- 9 -</i>
3.1.2	<i>Pojmy vymezující hodnotu.....</i>	<i>- 9 -</i>
3.1.3	<i>Metodologie ocenění.....</i>	<i>- 10 -</i>
3.1.4	<i>Data získaná o oceňované nemovité věci.....</i>	<i>- 12 -</i>
3.2	Stanovení kritérií výběru	- 18 -
3.3	Výčet srovnatelných nemovitých věcí.....	- 19 -
3.4	Popis postupu při zpracování dat.....	- 19 -
3.5	Výčet zpracovaných dat	- 19 -
3.5.1	<i>Výčet pozemků</i>	<i>- 20 -</i>
4	ZNALECKÝ POSUDEK	- 24 -
4.1	Popis postupu při analýze dat	- 24 -
4.1.1	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení obvyklé ceny.....</i>	<i>- 24 -</i>
4.1.1	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné.....</i>	<i>- 28 -</i>
4.2	Výsledky analýzy dat	- 31 -
4.2.1	<i>Výsledky analýzy dat pro určení obvyklé ceny.....</i>	<i>- 31 -</i>
4.2.2	<i>Výsledky analýzy dat pro cenu zjištěnou</i>	<i>- 32 -</i>

5	ODŮVODNĚNÍ	- 33 -
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	- 33 -
5.1.1	<i>Pro určení obvyklé ceny</i>	- 33 -
5.1.2	<i>Pro cenu zjištěnou</i>	- 33 -
5.1.3	<i>Výsledky analýzy</i>	- 33 -
5.2	Kontrola postupu.....	- 33 -
5.2.1	<i>Pro určení obvyklé ceny</i>	- 33 -
6	ZÁVĚR	- 34 -
6.1	Citace zadané odborné otázky	- 34 -
6.2	Závěrečný výrok	- 34 -
6.3	Podmínky správnosti závěru	- 34 -
7	PŘÍLOHY	- 34 -
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	- 35 -

Seznam obrázků:

Obrázek 1	Umístění Nemovitých věcí v obci	- 13 -
Obrázek 2	Snímky z katastrální mapy	- 14 -
Obrázek 3	Územní plán obce	- 15 -
Obrázek 4	Záplavová území.....	- 15 -
Obrázek 5	technická mapa hl. m. Prahy.....	- 16 -
Obrázek 6	Fotografie z místního šetření	- 16 -
Obrázek 7	Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy 2024	- 16 -
Obrázek 8	HB index pro pozemky	- 17 -
Obrázek 9	Srovnávací etalony v grafu	- 31 -

Seznam tabulek:

Tabulka 1	– údaje o obci.....	- 12 -
Tabulka 2	- Výčet srovnávacích případů – pozemky s kupními cenami	- 19 -
Tabulka 3	- Srovnávací případ 1, pozemky.....	- 20 -
Tabulka 4	- Srovnávací případ 2, pozemky.....	- 20 -
Tabulka 5	- Srovnávací případ 3, pozemky.....	- 21 -
Tabulka 6	- Srovnávací případ 4, pozemky.....	- 21 -
Tabulka 7	- Srovnávací případ 5, pozemky.....	- 22 -
Tabulka 8	- Srovnávací případ 6, pozemky.....	- 22 -
Tabulka 9	- Srovnávací případ 7, pozemky.....	- 23 -
Tabulka 10	- Srovnávací případ 1 – pozemky	- 24 -
Tabulka 11	- Srovnávací případ 2 – analýza dat, pozemky.....	- 25 -
Tabulka 12	- Srovnávací případ 3 – analýza dat, pozemky.....	- 25 -
Tabulka 13	- Srovnávací případ 4 – analýza dat, pozemky.....	- 26 -
Tabulka 14	- Srovnávací případ 5 – analýza dat, pozemky.....	- 26 -
Tabulka 15	- Srovnávací případ 6 – analýza dat, pozemky.....	- 27 -



Tabulka 16 - Srovnávací případ 7 – analýza dat, pozemky.....	- 27 -
Tabulka 17 - Určení jednotkové obvyklé ceny, pozemky.....	- 31 -
Tabulka 18 - Obvyklá cena pozemků.....	- 32 -
Tabulka 19 – cena zjištěná pozemků.....	- 32 -



1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele

Úkolem zpracovatele znaleckého posudku (dále také jako „*Posudek*“) je ocenění pozemků s parc. č. 210 zahrada o výměře 398 m² a parc. č. 710/2 ostatní plocha, neplodná půda o výměře 130 m². Pozemky jsou vedeny na LV č. 375, který je veden Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, pro obec Praha, katastrální území Koloděje. (dále také jako „*Nemovité věci*“ nebo „*Předmět ocenění*“)

Ocenění je zadáno v ceně obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb. k datu zpracování znaleckého posudku.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Znalecký posudek byl vypracován pro potřeby vlastníka v souvislosti s nabídnutím Nemovitých věcí k prodeji. Tomuto účelu pak plně vyhovuje provést ocenění na úrovni obvyklé cena případně tržní hodnoty.

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry, v něm uvedené, nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům a účelům.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Zadavatel nesdělil Zpracovateli žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, kromě podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto posudku a sdělení ve vztahu ke kvalitativním vlastnostem Nemovitých věcí.

1.4 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění je 13. duben 2024, tedy datum sběru dat pro znalecký posudek (dále jen „Rozhodné datum“).

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat

Pro potřeby určení obvyklé ceny je ve vztahu k zadání znalecký posudek zpracován podle zákona č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcího předpisu (dále také jen „Oceňovací předpisy“). V této souvislosti je rovněž provedeno ocenění cenou zjištěnou, jak Oceňovací předpisy vyžadují.

2.1.1 Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Předmětných Nemovitých věcí, které jsou definovány podle stavu katastru nemovitostí Zadavatelem.
- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, Regionálního informačního servisu (RIS), e-portálu územních samospráv (e-PUSA) a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst.
- Dalšíh dat a informací poskytovaných stavebními úřady, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, realitními servery, aplikacemi na vyhledávání realizovaných prodejů apod.
- Informací a podkladů od Zadavatele.
- Vlastního šetření.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Předané podklady Zadavatelem

- Identifikace Nemovitých věcí.
- Objednávka Zadavatele.

2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

- Skutečnosti zjištěné Zpracovatelem.
- Výpis z katastru nemovitostí k Nemovitým věcem.
- Umístění Nemovitých věcí v obci.
- Snímky z mapy oblasti, ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
- Územní plán obce.
- Malý lexikon obcí České republiky 2024.
- Realizované prodeje zjištěné v cenových údajích a sbírce listin ČÚZK.

2.2.3 Použitá literatura

- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8.
- Mezinárodní oceňovací standardy 2017, zpracovatel překladu do českého jazyka ASA Europe, z.s., Karolínská 654/2, 186 00 Praha, vydalo nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2018, ISBN 978-80-87865-44-6.
- Stanovisko MF odboru cenová politika č. 03/2022 – Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021.
- Odpovědi na často kladené otázky k DPH ze dne 26. 1. 2022 – MF ČR, odbor 16 – Cenová politika, odd. 1602 – Oceňování majetku.

2.2.4 Internetové zdroje

- <https://mapy.cz>
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
- <https://www.ikarus21.cz>
- <https://www.farmy.cz>
- <https://www.justice.cz>
- <https://www.dppcr.cz>
- <https://hypotecnibanka.cz>
- <https://mfcr.cz>
- <https://mesta.obce.cz>
- <https://praha.eu>

2.2.5 Další informace

- Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a jeho prováděcí předpis, v aktuálním znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v aktuálním znění.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v aktuálním znění.
- Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, v aktuálním znění.
- Vyhláška č. 505/2020 Sb. kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v aktuálním znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění.

2.3 Místní šetření

Předmět ocenění je tvořen pozemky s komerčním využitím ve funkčním celku s areálovou stavbou. Místní šetření bylo konáno dne 1. 11. 2023.

2.4 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byly předmětné Nemovité věci, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zpracovatel použité informace považuje za věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že závazným údajem katastru nemovitostí jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území.

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

- Zadavatel prohlásil, že poskytnuté podklady a informace jsou pravé, správné a věrohodné, a tudíž Zpracovatel již neověřoval jejich pravost a správnost.
- Dále se předpokládá, že vlastnictví je založeno na řádné, poctivé a pravé držbě a je prosté všech právních vad, zejm. zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví.
- Informace z jiných zejména veřejně dostupných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné a správné.



- Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
- Zpracovatel znaleckého posudku nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
- Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
- Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na nabytí Předmětné nemovité věci, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
- Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.
- Údaje o zjištěných skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.

Dále Zpracovatel v rámci tohoto ocenění vychází z předpokladu, že se jedná o nemovité věci, které jsou prosty ekologických zátěží, či jiných vad které nejsou přímo zjevné.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat předmětné Nemovité věci a k nim veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U předmětných Nemovitých věcí byla parcelní čísla, druh a způsob využití pozemků, typ a způsob využití, výměry a vlastnictví převzato z evidence katastru nemovitostí u stavby byly hlavním zdrojem údaje evidované v katastru nemovitostí, stavební dokumentace a vlastní šetření.

Dále byla získána data o obci a poloze předmětných Nemovitých věcí. Data o skutečném stavu Nemovitých věcí byla opatřena v rámci vlastního šetření. Dotčené Nemovité věci byly popsány podle základních kvalitativních a kvantitativních faktů souvisejících s oceněním, tzn. jejich skutečný stav, pravděpodobný způsob využití, existence porostů, případně zastavěnost, výměry, stavebně technický stav, vybavení atd. Umístění Nemovitých věcí bylo posuzováno s ohledem na katastrální mapu spojenou s ortofoto mapou, s ohledem na mobilní aplikaci katastr v kapse a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci.

Vlastní místní šetření proběhlo k rozhodnému datu zpracovatelem znaleckého posudku Znalecké kanceláře.

Vstupní data Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil pro zformulování výsledné obvyklé ceny (popř. tržní hodnoty) předmětných Nemovitých věcí.

3.1.2 Pojmy vymezující hodnotu

Pro ucelenost popisu znalecké terminologie uvádíme rozdíl v pojmech:

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou, nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to fakt veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Může, nebo nemusí mít nějaký vztah k hodnotě, která je zboží, nebo službám, připisována jinými, a proto je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Hodnota je ekonomický pojem, týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.

Hodnotové báze podle současně platné legislativy ČR

Jsou kodifikované v ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - 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 porovnaním.

(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 kupujícím a ochotným prodávajícím, 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 jednájí 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.

3.1.3 Metodologie ocenění

Pro účel použití znaleckého posudku podle požadavku Zadavatele plně vyhovuje vyčíslení obvyklé ceny.

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění, řeší určení obvyklé ceny a tržní hodnoty v § 1a, v § 1b a § 1c.

§ 1a – Určení **obvyklé ceny**

(1) Obvyklá cena se určuje porovnaním 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 a
- 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.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činnostmi banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Určení obvyklé ceny (popř. tržní hodnoty) majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Je-li v daném kritériu (koeficientu) oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1. Je-li oceňovaná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání. V našem případě jsme přistoupili k uplatnění metody přímého porovnání podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8, 7. Porovnávací (komparativní) metody. Obvyklá cena je ve vztahu k Oceňovacím předpisům vyčíslována zásadně z realizovaných obchodních případů.

3.1.4 Data získaná o oceňované nemovité věci

3.1.4.1 Vlastnictví

Jako vlastník Nemovitých věcí je zapsán:

- **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA**, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, vlastnický podíl 1/1, právo hospodaření pro Městskou část Praha-Koloděje, K Jízdárně 9/20, Koloděje, 190 16 Praha 9.

3.1.4.2 Charakteristika části obce

Praha – Koloděje: Koloděje jsou bývalá obec, nyní městská čtvrť a katastrální území Prahy, tvořící území městské části Praha-Koloděje v okrajové části hlavního města. Jádro zástavby Koloděj má původní charakter vesnice, významným objektem je přilehlý zámek s oborou. Je zde evidováno 40 ulic a 400 adres. Žije zde zhruba 1500 obyvatel. Z Koloděj vedou silnice (respektive místní komunikace silničního charakteru) do sousedních vesnic a čtvrtí. Ulice K Dubči vede k Dubči, ulice K Sibřině vede k Sibřině a na kraji Koloděj z ní odbočuje silnička do Stupice, ulice V lipách vede do Újezda nad Lesy a ulice K Běchovicům vede k Běchovicům. Ve všech těchto čtyřech hlavních směrech jezdí linková autobusová doprava Pražské integrované dopravy. Z Koloděj dále přes Dubeč jezdí celotýdenně městské i příměstské linky ke stanici metra Skalka. Příměstská linka vedoucí z Říčán pokračuje přes Koloděje do Újezdu nad Lesy a umožňuje také návaznost na železniční stanici Praha-Klánovice; dále pokračuje až ke stanici metra Černý Most. V části obce je pouze minimální občanská vybavenost, plně dostupná je pak v rámci obce Praha.

Tabulka 1 – údaje o obci

ZUJ	554782
ID obce	12702
Statut	Město
Počet částí	135
Katastrální výměra	49 641 ha

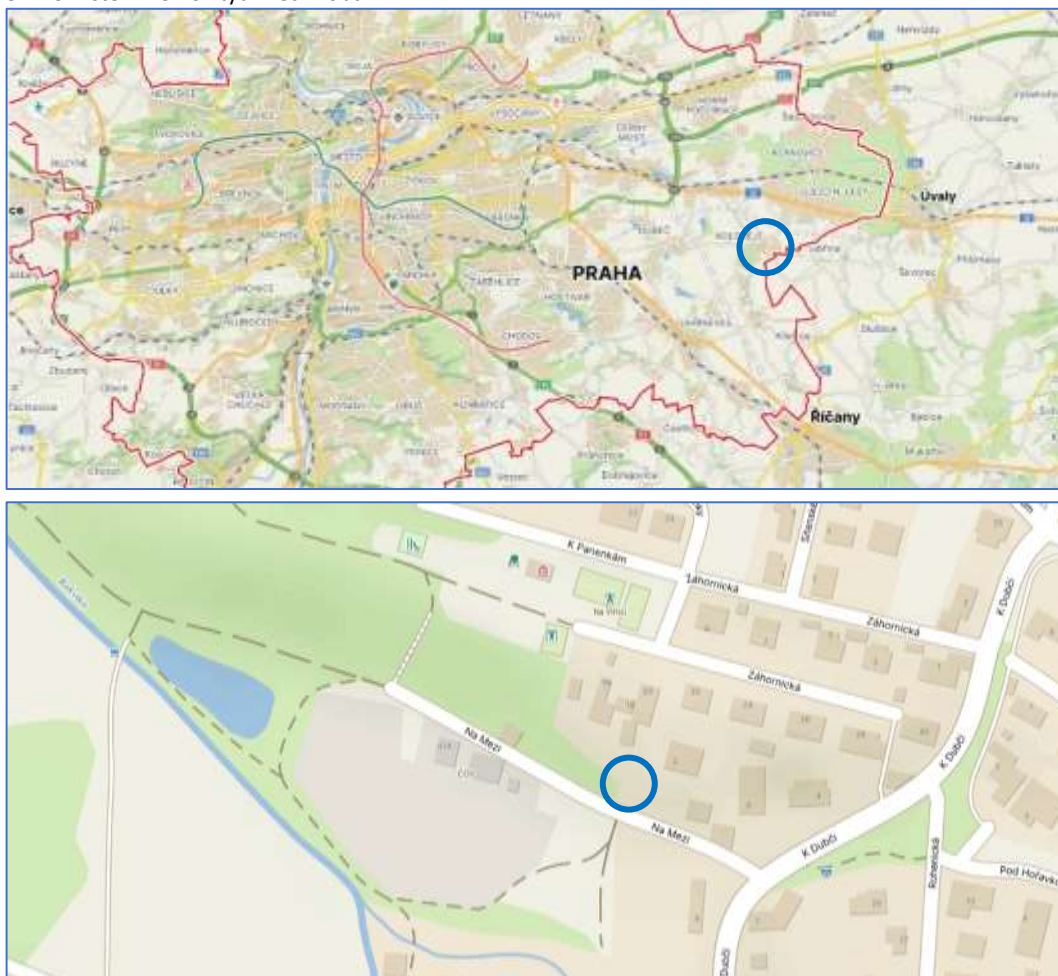
Počet obyvatel	1 200 455
Z toho v produktivním věku	514 481
Pošta	Ano
Škola	Ano
Zdravotnické zařízení	Ano
Policie	Ne
Kanalizace (ČOV)	Ano
Vodovod	Ano
Plynofikace	Ano

Zdroj: www.mesta.obce.cz

Lokalita Předmětu ocenění v rámci části obce: Nemovitě věci se nacházejí při západním okraji souvisle zastavěné části obce, při komunikaci Na Mezi. Jedná se o obousměrnou neprůjezdnou komunikaci nicméně s nižší šířkou, což znesnadňuje míjení dvou vozidel. Komunikace je primárně využívána pro příjezd k místní ČOV a několika přilehlých staveb. Nicméně pro potřeby tohoto ocenění je s touto komunikací uvažováno jako s příjezdovou. Autobusová zastávka MHD a PID je od Předmětu ocenění vzdálena cca 250 m.

3.1.4.3 Poloha Předmětné nemovitě věci a její popis

Obrázek 1 Umístění Nemovitých věcí v obci



Zdroj: mapy.cz

Pozemky: Jedná se o dva pozemky se společnou hranicí, které společně tvoří výměru 528 m². Pozemky při severní hranici navazují na rezidenční zástavbu přístupnou z komunikace Záhornická a jsou v současnosti minimálně ve své horní části s těmito nemovitými věcmi užívány. Pozemky společně tvoří téměř obdélníkový tvar a jsou od komunikace Na Mezi ve stoupajícím svahu. Na pozemcích jsou porosty bez zvláštního významu.

Obrázek 2 Snímky z katastrální mapy



Zdroj: cuzk.cz

Ve vztahu k územnímu plánu obce není do budoucna předpoklad vzniku negativních vlivů v souvislosti s obvyklou cenou Nemovitých věcí, které jsou dotčeny tímto oceněním.

Obrázek 3 Územní plán obce



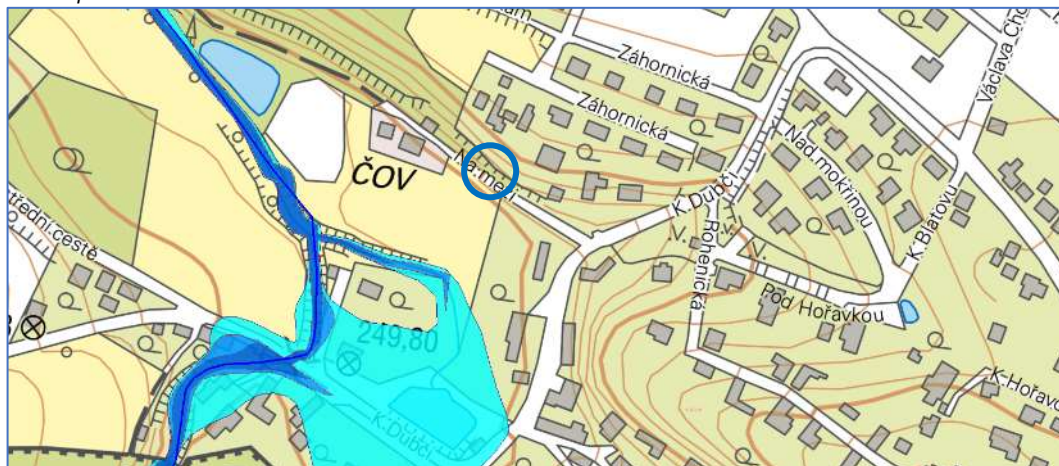
Zdroj: praha.eu

Dotčené pozemky jsou majoritně s výměrou cca 471 m² v lokalitě pro OB – čistě obytné, minoritní část s výměrou cca 57 m² (cca 11 % z celku) při komunikaci je řešena jako ZMK – zeleň městská a krajinná.

3.1.4.4 Omezující vlivy a rizika

Nemovité věci, které jsou předmětem ocenění jsou mimo záplavová území vodních toků až do Q500 a rovněž zde nejsou evidovány žádné historické povodně.

Obrázek 4 Záplavová území



Zdroj: dppcr.cz

Věcná břemena: K předmětu ocenění nebyla shledána ani Zadavatelem specifikována žádná práva typu věcných břemen, která by předmět ocenění zatěžovala a snižovala jeho hodnotu.

Další zjištění: Dle podkladů z technické mapy hl. m. Prahy vede přes pozemek parc. č. 710/2 vodovod a přes oba pozemky při východní hranici vedení elektřiny. Dále je zde dle konzultací se Zadavatelem a dle umístění pozemků jednoznačný předpoklad vedení splaškové kanalizace od

stavby č. p. 166, která je umístěna nad Předmětem ocenění, přičemž dotčené nemovité věci jsou na trase k nedaleké ČOV.

Obrázek 5 technická mapa hl. m. Prahy



Zdroj: praha.eu

Obrázek 6 Fotografie z místního šetření



Zdroj: Zpracovatel

Pozemek par. č. 210 je řešen cenovou mapou stavebních pozemků obce v částce 10 650 Kč/m², pozemek parc. č. 710/2 s kterým je v jednotném funkčním celku (umožňuje po prodeji přístup) však cenovou mapou řešen není. V těchto případech se ve smyslu § 2 (4) vyhlášky 441/2013 Sb. nelze cenovou mapu pro zjištěnou cenu použít.

Obrázek 7 Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy 2024

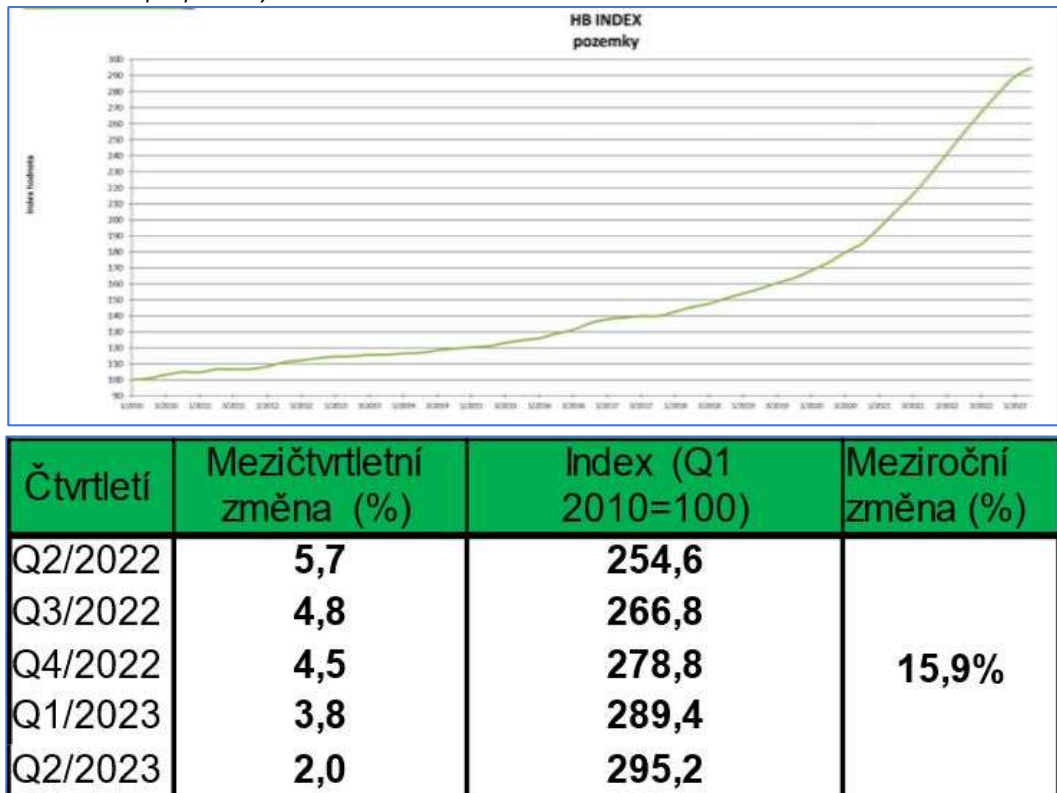


Zdroj: praha.eu

3.1.4.5 Analýza trhu

Pozemky: Nadále pokračoval cenový růst pozemků. Největší vliv na vývoj cen má přitom v tomto ohledu velikost pozemku a jeho tvar, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost, orientace ke světovým stranám a svažitost. Poptávka přitom stále převyšuje nabídku. S rostoucí cenou pak roste také zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst. Zde však nabídku výrazně brzdí zastaralé územní plány a kapacity infrastruktury.

Obrázek 8 HB index pro pozemky



Zdroj: hypotecnibanka.cz

Ke všem těmto statistikám je nutno zdůraznit, že v sobě absorbují určité zpoždění, neboť konečné ceny lze sledovat až po podání kupních smluv do katastru nemovitostí, přičemž mezi stranami dohodnutá kupní cena je nezřídka cca 3 měsíce před podáním kupní smlouvy ke Katastrálnímu úřadu, a to z důvodu sjednání hypotečních úvěrů, dojednání náležitostí kupních smluv apod. Stejně tak může docházet k časovému zkreslení u koupí rozestavěných objektů od developera, kdy je často sjednána kupní cena ve výrazně vyšším časovém předstihu než dojde k podání kupních smluv ke Katastrálnímu úřadu.

Na dotaz k RK bylo sděleno, že realitní inzerce stále často představuje požadavky na kupní cenu, které díky své výši již nejsou trhem akceptovány a cenový boom z předcházejících období se prakticky zastavil v polovině roku 2022 a konkurenceschopnost prodávaných nemovitých věcí typu rodinného domu pak představuje nezbytnost poskytnutí určité slevy. Problematické prodeje pak představují spíše stavby rodinných domů s nadstandardní výší užitných ploch či provedení pro které je na trhu (byť s logicky vyšším nákladem na samotnou výstavbu) již omezený počet potenciálních kupujících.

3.2 Stanovení kritérií výběru

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno k zařazení Předmětu ocenění ve vztahu k jeho možnému využití. Co se týká umístění předmětu ocenění ve vztahu k územnímu plánu a části obce, z čehož je v základu vycházeno.

V daném případě je nutno poukázat na další kvalitativní vlastnosti předmětu ocenění, zjištěné z vlastních šetření, LV a územně plánovací dokumentace a to:

- Jedná se o Nemovité věci, tvořené pozemky, které jsou územním plánem v 89 % výměr určeny pro rezidenční výstavbu.
- Předmět ocenění je svažitý s rizikem vedení inženýrských sítí (možnost vynucení přeložky).

V tomto kontextu bylo prováděno šetření za účelem obstarání srovnávacích etalonů a jejich úprav, kdy jsou prioritně vyhledávány pozemky s obdobnou využitelností ve srovnatelných lokalitách.

Na základě popisu Předmětu ocenění byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí pro pozemkové části:

- K1 zohlednění změny v čase – tímto je upraven vztah ve vztahu k vývoji cen nemovitostí. Vývoj hodnot cen v čase je použit pro danou lokalitu a ve vztahu k využitelnosti pro období 1/2021 až 7/2022 na úrovni 20 % a následně 15 %.
- K2 zohlednění investiční připravenosti – tímto jsou zohledněny předpokládané rozdílnosti ve vztahu k zasíťování pozemků a jejich připravenosti např. ve vztahu k nové výstavbě.
- K3 zohlednění oblíbenosti lokality – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblíbenosti na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám, a to nejen pro různé obce, ale rovněž ve vztahu k umístěním v daných obcích.
- K4 zohlednění dopravní obslužnosti – v daném případě se jedná především o dopravu v klidu (parkování) a příjezd k nemovitým věcem.
- K5 zohlednění důvěryhodnosti zdroje – tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované ceny.
- K6 úvaha Zpracovatele ve vztahu k dalším specifickým – jedná se o další specifické vlivy, které nelze obsahově zařadit mezi předchozí úpravy.
- K7 zohlednění velikosti, kdy se zásadněji klesající výměrou zpravidla dochází ke zvýšení jednotkové hodnoty z důvodu většího okruhu potenciačních kupujících. Toto se týká zejména bytových jednotek či staveb RD u pozemků tento efekt často nebývá uplatněn.

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky. V rámci použitých reprezentantů jsme z kupních smluv použili ceny, které neobsahují daň z přidané hodnoty nebo ceny, na které se daň z přidané hodnoty nevztahuje, přičemž je nutno zdůraznit, že ve smluvních vztazích často tato informace chybí.

3.3 Výčet srovnatelných nemovitých věcí

Výběr byl proveden na základě kritérií uvedených v předchozí kapitole.

Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v katastru nemovitostí několik realizovaných transakcí. Žádné prodeje nebyly vyřazeny.

Na základě výše uvedeného byly vybrány následující srovnávací případy:

Tabulka 2 - Výčet srovnávacích případů – pozemky s kupními cenami

Srovnávací případy
Parc. č. 720/40, k. ú. Koloděje, obec Praha, orná půda – stavební
Parc. č. 241/2, k. ú. Koloděje, obec Praha, orná půda – stavební
Parc. č. 751/79, k. ú. Koloděje, obec Praha, orná půda – stavební
Parc. č. 686/20, k. ú. Stupice, obec Stupice, zahrada – stavební
Parc. č. 576/209 a 575/210, k. ú. Háje, obec Praha, orná půda – stavební
Parc. č. 576/204 a 576/205, k. ú. Háje, obec Praha, orná půda – stavební
Parc. č. 576/144 (pod.1/8) a 576/199, k. ú. Háje, obec Praha, orná půda – stavební

3.4 Popis postupu při zpracování dat


Získaná data o Nemovitých věcech a srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do tabulek včetně uličních ortofoto pohledů z katastrální mapy a grafiky územních plánů. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.5 Výčet zpracovaných dat


Pro stanovení obvyklé ceny Nemovitých věcí bylo postupováno v souladu s Oceňovacími předpisy.

3.5.1 Výčet pozemků

Tabulka 3 - Srovnávací případ 1, pozemky

Srovnávací případ 1	
Umístění:	Parc. č. 720/40, k. ú. Koloděje, obec Praha, orná půda – stavební
Datum transakce:	9. 11. 2021
Typ transakce:	realizace prodeje s vkladem kupní smlouvy do KN
Cena transakce (Kč):	9 700 000 Kč
Počet měrných jednotek:	1 024 m ²
ID zakázky:	V-84422/2021-101
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	9 473 Kč/m ²
	
Pozn.: pozemky s obdobným územním plánem ve srovnatelné lokalitě	

Tabulka 4 - Srovnávací případ 2, pozemky

Srovnávací případ 2	
Umístění:	Parc. č. 241/2, k. ú. Koloděje, obec Praha, orná půda – stavební
Datum transakce:	8. 2. 2023
Typ transakce:	realizace prodeje s vkladem kupní smlouvy do KN
Cena transakce (Kč):	9 800 000 Kč
Počet měrných jednotek:	920 m ²
ID zakázky:	V-7039/2023-101
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	10 652 Kč/m ²
	
Pozn.: pozemky s obdobným územním plánem ve srovnatelné lokalitě	

Tabulka 5 - Srovnávací případ 3, pozemky

Srovnávací případ 3	
Umístění:	Parc. č. 751/79, k. ú. Koloděje, obec Praha, orná půda – stavební
Datum transakce:	10. 2. 2022
Typ transakce:	realizace prodeje s vkladem kupní smlouvy do KN
Cena transakce (Kč):	10 143 000 Kč
Počet měrných jednotek:	844 m ²
ID zakázky:	V-9433/2022-101
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	12 018 Kč/m ²



Pozn.: pozemky s obdobným územním plánem ve srovnatelné lokalitě

Tabulka 6 - Srovnávací případ 4, pozemky

Srovnávací případ 4	
Umístění:	Parc. č. 686/20, k. ú. Stupice, obec Sibřina, zahrada – stavební
Datum transakce:	29. 6. 2022
Typ transakce:	realizace prodeje s vkladem kupní smlouvy do KN
Cena transakce (Kč):	11 000 000 Kč
Počet měrných jednotek:	1 017 m ²
ID zakázky:	V-9072/2022-209
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	10 816 Kč/m ²



Pozn.: pozemky s obdobným územním plánem ve srovnatelné lokalitě

Tabulka 7 - Srovnávací případ 5, pozemky

Srovnávací případ 5	
Umístění:	Parc. č. 576/209 a 575/210, k. ú. Háje, obec Praha, orná půda – stavební
Datum transakce:	8. 12. 2021
Typ transakce:	realizace prodeje s vkladem kupní smlouvy do KN
Cena transakce (Kč):	9 650 000 Kč
Počet měrných jednotek:	664 m ²
ID zakázky:	V-92578/2021-101
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	14 533 Kč/m ²



Pozn.: pozemky s obdobným územním plánem ve srovnatelné lokalitě


Tabulka 8 - Srovnávací případ 6, pozemky

Srovnávací případ 6	
Umístění:	Parc. č. 576/204 a 576/205, k. ú. Háje, obec Praha, orná půda – stavební
Datum transakce:	30. 11. 2021
Typ transakce:	realizace prodeje s vkladem kupní smlouvy do KN
Cena transakce (Kč):	8 750 000 Kč
Počet měrných jednotek:	603 m ²
ID zakázky:	V-90022/2021-101
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	14 511 Kč/m ²



Pozn.: pozemky s obdobným územním plánem ve srovnatelné lokalitě

Tabulka 9 - Srovnávací případ 7, pozemky

Srovnávací případ 7	
Umístění:	Parc. č. 576/144 (pod.1/8) a 576/199, k. ú. Háje, obec Praha, orná půda – stavební
Datum transakce:	25. 2. 2022
Typ transakce:	realizace prodeje s vkladem kupní smlouvy do KN
Cena transakce (Kč):	11 630 000 Kč
Počet měrných jednotek:	Po úpravě na podíl ke komunikaci 850,5 m ²
ID zakázky:	V-13265/2022-101
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	13 674 Kč/m ²
	
Pozn.: pozemky s obdobným územním plánem ve srovnatelné lokalitě	

4 ZNALECKÝ POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

4.1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení obvyklé ceny

V souvislosti s definicemi v kapitole 3.1.2 tohoto znaleckého posudku a standardními postupy je ocenění Nemovitých věcí provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu ocenění. Jedná se o metodický postup, který je v případě existujícího volného trhu pro tyto potřeby jednoznačně nejvhodnější. Zpracovatel našel několik etalonů k porovnání skutečně realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí v daném místě a čase, které vzájemně porovnal a zohlednil jejich rozdíl v ceně koeficienty odlišnosti.

4.1.1.1 Pozemky

Tabulka 10 - Srovnávací případ 1 – pozemky

Srovnávací případ 1	
Umístění:	Parc. č. 720/40, k. ú. Koloděje, obec Praha, orná půda – stavební
Datum transakce:	9. 11. 2021
Typ transakce:	realizace prodeje s vkladem kupní smlouvy do KN
Cena transakce (Kč):	9 700 000 Kč
Počet měrných jednotek:	1 024 m ²
ID zakázky:	V-84422/2021-101
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	9 473 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase - 28 měsíců (15% /12 * 13) + (12%/12 * 15)	* 1,31
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/m²)	12 410 Kč/m²
K3 investiční připravenost – předpoklad horší – odpočet 1 000 Kč/m ²	* 0,92
K3 lokalita, umístění – bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace, bez vlivu	---
K6 úvaha zpracovatele – svažitost * 0,96, rizika spojená s existencí inženýrských sítí v pozemku * 0,95, část s horším územním plánem * 0,95	* 0,87
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 0,80
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	9 928 Kč/m²

Tabulka 11 - Srovnávací případ 2 – analýza dat, pozemky

Srovnávací případ 2	
Umístění:	Parc. č. 241/2, k. ú. Koloděje, obec Praha, orná půda – stavební
Datum transakce:	8. 2. 2023
Typ transakce:	realizace prodeje s vkladem kupní smlouvy do KN
Cena transakce (Kč):	9 800 000 Kč
Počet měrných jednotek:	920 m ²
ID zakázky:	V-7039/2023-101
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	10 652 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase - 13 měsíců (15% /12 * 0) + (12%/12 * 13)	* 1,13
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/m²)	12 037 Kč/m²
K3 investiční připravenost – předpoklad horší – odpočet 1 000 Kč/m ²	* 0,92
K3 lokalita, umístění – bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace, bez vlivu	---
K6 úvaha zpracovatele – svažitost * 0,96, rizika spojená s existencí inženýrských sítí v pozemku * 0,95, část s horším územním plánem * 0,95	* 0,87
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 0,80
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	9 630 Kč/m²

Tabulka 12 - Srovnávací případ 3 – analýza dat, pozemky

Srovnávací případ 3	
Umístění:	Parc. č. 751/79, k. ú. Koloděje, obec Praha, orná půda – stavební
Datum transakce:	10. 2. 2022
Typ transakce:	realizace prodeje s vkladem kupní smlouvy do KN
Cena transakce (Kč):	10 143 000 Kč
Počet měrných jednotek:	844 m ²
ID zakázky:	V-9433/2022-101
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	12 018 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase - 25 měsíců (15% /12 * 10) + (12%/12 * 15)	* 1,27
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/m²)	15 263 Kč/m²
K3 investiční připravenost – předpoklad horší – odpočet 1 000 Kč/m ²	* 0,93
K3 lokalita, umístění – bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace, bez vlivu	---
K6 úvaha zpracovatele – svažitost * 0,96, rizika spojená s existencí inženýrských sítí v pozemku * 0,95, část s horším územním plánem * 0,95	* 0,87
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 0,81
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	12 363 Kč/m²

Tabulka 13 - Srovnávací případ 4 – analýza dat, pozemky

Srovnávací případ 4	
Umístění:	Parc. č. 686/20, k. ú. Stupice, obec Sibřina, zahrada – stavební
Datum transakce:	29. 6. 2022
Typ transakce:	realizace prodeje s vkladem kupní smlouvy do KN
Cena transakce (Kč):	11 000 000 Kč
Počet měrných jednotek:	1 017 m ²
ID zakázky:	V-9072/2022-209
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	10 816 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase - 21 měsíců (15% /12 * 6) + (12%/12 * 15)	* 1,23
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/m²)	13 304 Kč/m²
K3 investiční připravenost – předpoklad horší – odpočet 1 000 Kč/m ²	* 0,92
K3 lokalita, umístění – bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace, bez vlivu	---
K6 úvaha zpracovatele – svažitost * 0,96, rizika spojená s existencí inženýrských sítí v pozemku * 0,95, část s horším územním plánem * 0,95	* 0,87
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 0,80
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	10 643 Kč/m²

Tabulka 14 - Srovnávací případ 5 – analýza dat, pozemky

Srovnávací případ 5	
Umístění:	Parc. č. 576/209 a 575/210, k. ú. Háje, obec Praha, orná půda – stavební
Datum transakce:	8. 12. 2021
Typ transakce:	realizace prodeje s vkladem kupní smlouvy do KN
Cena transakce (Kč):	9 650 000 Kč
Počet měrných jednotek:	664 m ²
ID zakázky:	V-92578/2021-101
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	14 533 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase - 27 měsíců (15% /12 * 12) + (12%/12 * 15)	* 1,30
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/m²)	18 893 Kč/m²
K3 investiční připravenost – předpoklad horší – odpočet 1 000 Kč/m ²	* 0,90
K3 lokalita, umístění – bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace, bez vlivu	---
K6 úvaha zpracovatele – svažitost * 0,96, rizika spojená s existencí inženýrských sítí v pozemku * 0,95, část s horším územním plánem * 0,95	* 0,87
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 0,78
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	14 736 Kč/m²

Tabulka 15 - Srovnávací případ 6 – analýza dat, pozemky

Srovnávací případ 6	
Umístění:	Parc. č. 576/204 a 576/205, k. ú. Háje, obec Praha, orná půda – stavební
Datum transakce:	30. 11. 2021
Typ transakce:	realizace prodeje s vkladem kupní smlouvy do KN
Cena transakce (Kč):	8 750 000 Kč
Počet měrných jednotek:	603 m ²
ID zakázky:	V-90022/2021-101
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	14 511 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase - 28 měsíců (15% /12 * 13) + (12%/12 * 15)	* 1,31
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/m²)	19 009 Kč/m²
K3 investiční připravenost – předpoklad horší – odpočet 1 000 Kč/m ²	* 0,95
K3 lokalita, umístění – bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace, bez vlivu	---
K6 úvaha zpracovatele – svažitost * 0,96, rizika spojená s existencí inženýrských sítí v pozemku * 0,95, část s horším územním plánem * 0,95	* 0,87
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 0,83
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	15 777 Kč/m²

Tabulka 16 - Srovnávací případ 7 – analýza dat, pozemky

Srovnávací případ 7	
Umístění:	Parc. č. 576/144 (pod.1/8) a 576/199, k. ú. Háje, obec Praha, orná půda – stavební
Datum transakce:	25. 2. 2022
Typ transakce:	realizace prodeje s vkladem kupní smlouvy do KN
Cena transakce (Kč):	11 630 000 Kč
Počet měrných jednotek:	Po úpravě na podíl ke komunikaci 850,5 m ²
ID zakázky:	V-13265/2022-101
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	13 674 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase - 25 měsíců (15% /12 * 10) + (12%/12 * 15)	* 1,27
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/m²)	17 366 Kč/m²
K3 investiční připravenost – předpoklad horší – odpočet 1 000 Kč/m ²	* 0,94
K3 lokalita, umístění – bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace, bez vlivu	---
K6 úvaha zpracovatele – svažitost * 0,96, rizika spojená s existencí inženýrských sítí v pozemku * 0,95, část s horším územním plánem * 0,95	* 0,87
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 0,82
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	14 240 Kč/m²

4.1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Výčet dat

Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Koloděje
Počet obyvatel: 1 357 326

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **13 356,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu – riziko přeložek ing. sítí v pozemku před možnou výstavbou	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,790}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,145}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,790}$$

Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,790}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,980 * 0,790 = \mathbf{0,774}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	13 356,-	0,774		10 337,54

Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena
-----	-------	----------	--------	------------	------



	číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 4 odst. 1 zahrada	210	398	10 337,54	4 114 340,92
§ 4 odst. 1 orná půda	710/2	130	10 337,54	1 343 880,20
Stavební pozemky – celkem		528		5 458 221,12

Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	5 458 221,12
Celková výměra pozemku	m ²	528,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	100,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	1 033 754,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	<u>87 869,09</u>
Porosty – zjištěná cena celkem	=	<u>87 869,09 Kč</u>
Zjištěná cena celkem	=	5 546 090,21 Kč

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Výsledky analýzy dat pro určení obvyklé ceny

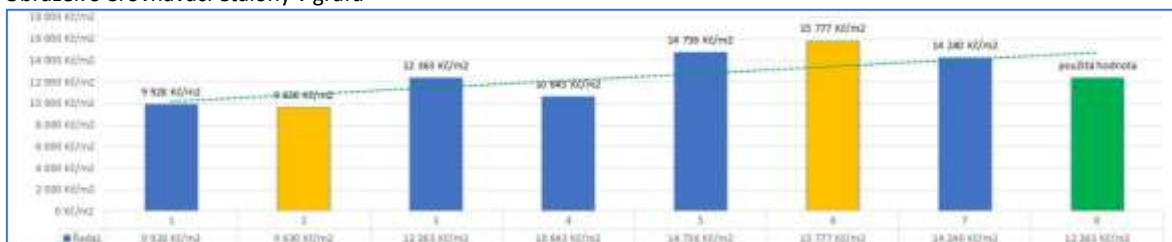
Tabulka 17 - Určení jednotkové obvyklé ceny, pozemky

Srovnávací případy	Upravená jednotková cena
Srovnávací případ 1	9 928 Kč/m ²
Srovnávací případ 2 (minimální položka)	9 630 Kč/m ²
Srovnávací případ 3	12 363 Kč/m ²
Srovnávací případ 4	10 643 Kč/m ²
Srovnávací případ 5	14 736 Kč/m ²
Srovnávací případ 6 (maximální položka)	15 777 Kč/m ²
Srovnávací případ 7	14 240 Kč/m ²
Průměrná jedn. cena:	12 331 Kč/m ²
Průměrná jedn. cena bez ex. položek:	12 382 Kč/m ²
1.Kvartil	10 286 Kč/m ²
2.Kvartil (medián)	12 363 Kč/m ²
3.Kvartil	14 488 Kč/m ²
Použitá jednotková obvyklá cena:	12 363 Kč/m²

Jednotková obvyklá cena k Předmětu ocenění je v tomto případě zvolena ve výši mediánu z upravených jednotkových hodnot srovnávacích etalonů, kde medián je hodnota, jež dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu. Medián je tedy kvantil rozdělující statistický soubor na dvě stejně početné množiny. Základní výhodou mediánu a obecně kvantilů jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. Vzhledem k charakteru zjišťovaných cen je jeho použití při stanovení porovnávací hodnoty nemovitostí zpravidla vhodnější než prostý aritmetický průměr.

Tímto je rovněž zohledněna směrodatná odchylka použitých srovnávacích případů bez mezních položek, která činí 1 899,48 Kč/m².

Obrázek 9 Srovnávací etalony v grafu



Tabulka 18 - Obvyklá cena pozemků

Výsledná obvyklá cena	
Plochy pozemků	528 m ²
Jednotková obvyklá cena	* 12 363 Kč/m ²
Celkem	6 527 644 Kč
Celkem obvyklá cena majetku po rámcovém zaokrouhlení:	6 530 000 Kč

Závěr části ocenění:

Výsledná obvyklá cena Nemovitých věcí určená porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení: **6 530 000 Kč**.

4.2.2 Výsledky analýzy dat pro cenu zjištěnou

Tabulka 19 – cena zjištěná pozemků

Výsledná zjištěná cena	
Pozemky	5 458 221,12 Kč
Porosty	87 869,09 Kč
Celkem	5 546 090,21 Kč
Celkem obvyklá cena majetku po zaokrouhlení dle § 50:	5 546 090 Kč

Závěr části ocenění:

Výsledná zjištěná cena Nemovitých věcí podle oceňovacích předpisů platných a účinných k datu ocenění činí po rámcovém zaokrouhlení: **5 546 090 Kč**.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

5.1.1 Pro určení obvyklé ceny

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií. Znaleckým posudkem je provedeno určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to při použití postupu, který je předepsán Oceňovacími předpisy, tedy porovnávací metodou na základě sjednaných (realizovaných) cen obdobných předmětů ocenění, s provedením dílčích úprav z důvodu odlišnosti podle výše uvedených parametrů včetně jejich zdůvodnění.

5.1.2 Pro cenu zjištěnou

zařazení Nemovitých věcí bylo provedeno na základě kritérií předepsaných Oceňovacími předpisy. Znaleckým posudkem je provedeno určení zjištěné ceny, a to při použití postupu, který je předepsán Oceňovacími předpisy, přičemž jeden z pozemků není řešen platnou cenovou mapou stavebních pozemků obce, a tudíž ji nebylo možno pro ocenění použít.

5.1.3 Výsledky analýzy

Vlastním oceněním došel Zpracovatel k těmto odhadnutým částkám:

- **obvyklá cena** **6 530 000 Kč**
- **cena zjištěná** **5 546 090 Kč**

Obvyklá cena je vyšší než cena zjištěná, což je poměrně běžný jev, kdy oceňovací předpisy nemohou zcela pružně reagovat na průběžné vývoje na realitním trhu.

Ve vztahu k výsledné obvyklé ceně dále uvádíme, že se jedná o středovou částku, u níž je vhodné uvažovat s určitým rozptylem pro skutečně dosažitelnou kupní cenu, která často bývá závislá např. na potřebě rychlého prodeje, konkrétních smluvních ujednání apod.

5.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu Zpracovatele je provedena podle § 57 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, kontrolou postupu podle § 52 písm. a) až e) této Vyhlášky.

5.2.1 Pro určení obvyklé ceny

- a) Zdrojem dat bylo vlastní šetření, veřejně přístupné databáze a další údaje o předmětných Nemovitých věcech a srovnávacích případech.
- b) Vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- c) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- d) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro stanovení obvyklé ceny.
- e) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena předmětných Nemovitých věcí.

6 ZÁVĚŘ

6.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je:

Úkolem zpracovatele znaleckého posudku (dále také jako „*Posudek*“) je ocenění pozemků s parc. č. 210 zahrada o výměře 398 m² a parc. č. 710/2 ostatní plocha, neplodná půda o výměře 130 m². Pozemky jsou vedeny na LV č. 375, který je veden Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, pro obec Praha, katastrální území Koloděje.

6.2 Závěrečný výrok

Obvyklou cenu určujeme k rozhodnému datu 13. 4. 2024 ve středové výši

6 530 000 Kč

(slovy: Šest milionů pět set třicet tisíc korun českých)

6.3 Podmínky správnosti závěru

S obvyklou cenou lze teoreticky uvažovat při stabilitě realitního trhu v řádu cca až tří kalendářních měsíců. Výsledná obvyklá cena pak předpokládá, že předmětné Nemovité věci jsou prosty ekologických zátěží či jiných vad, které nejsou vizuálně či z poskytnutých podkladů patrné a mají zajištěn přístup a příjezd.

V rámci použitých srovnávacích případů sjednaných cen pro porovnání jsme z kupních smluv použili konečné ceny, které neobsahují vyčíslenou daň z přidané hodnoty nebo ceny, na které se daň z přidané hodnoty nevztahuje. Výsledná obvyklá cena ve znaleckém posudku neobsahuje daň z přidané hodnoty. O tom, zda jde o konečnou cenu, rozhodují podmínky transakce, pro který je tento znalecký posudek použit.

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zpracovatelem.

7 PŘÍLOHY

Znalecký posudek je bez dalších příloh.



8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor

- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování metodiky určování převodních cen mezi spojenými osobami (transferové ceny)
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování otázek v oblasti obchodování na kapitálových trzích
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování otázek v oblasti úvěrování a bankovních obchodů
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování správy investičních nástrojů
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů neobchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů obchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty investičních nástrojů
- Ekonomika - Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů - Určování hodnoty lesních pozemků
- Ekonomika - Oceňování nemovitých věcí
- Ekonomika - Oceňování obchodních závodů
- Ekonomika - Účetnictví - Posuzování souladu vykazovaných údajů s předmětem účetnictví

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 033756/2024.

Otisk znaleckých pečeti:

Posudek zpracoval vedoucí znalec: Ing. Milan Karásek

Na kapitolách 1 až 5 a 7 se podílel: Martin Sládek

Případná vysvětlení podá: Martin Sládek

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znaleckého byla sjednána smluvně.

Datum a podpis za znaleckou kancelář:

.....

Ing. Milan Karásek
znalec v oboru Ekonomika
odvětví Ceny a odhady
specializace nemovitostí

.....

Ing. Petr Šmíd
jednatel
Pražská znalecká kancelář, s.r.o.

V Praze dne 20. 4. 2024