

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

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 20931-320/2020

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 568/5 - zahrada, pozemku p.č. 568/6 - zahrada a pozemku p.č. 568/7 - zahrada, vše v k.ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ.

**Objednatel posudku:**

JUDr. Ivo Erbert  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ  
Milešovská 1326/4  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
IČ: 72073462  
DIČ: CZ6405152039

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 149 EX 11724/16-20

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 14.2.2020 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 18 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 18.3.2020

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 5.2.2020 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 11724/16-20**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 568/5** - zahrada, pozemku **p.č. 568/6** - zahrada a pozemku **p.č. 568/7** - zahrada, vše v k.ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ.

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

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

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

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

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

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

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

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 14.2.2020, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 14.2.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a podílového vlastníka předmětu ocenění, pana Víta Bromovského.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

## **3. Podklady pro vypracování posudku**

Výpis z katastru nemovitostí č. 2177 , pro k.ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem dne 5.2.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ, vyhotovená znaleckým ústavem dne 14.2.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Územní plán obce Roztoky.

Znalecký posudek č. 11998-1468/2015 ze dne 16.8.2015, vyhotovený našim Znaleckým ústavem pro účely jiného exekučního řízení.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Praha-západ  
**Obec:** Roztoky  
**Katastrální území:** Roztoky u Prahy (742503)

**List vlastnictví číslo:** 2177

**Vlastníci:**

1. Bromovský Vít Podíl: 1/2  
Olbrachtova 709, 25263 Roztoky
2. Chvojka Zbyněk Podíl: 1/2  
Varšavská 1104/22, Vinohrady, 12000 Praha 2

#### 5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 568/5** - zahrada, pozemku **p.č. 568/6** - zahrada a pozemku **p.č. 568/7** - zahrada, vše v k.ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ, které jsou situovány v okrajové zastavěné části obce Roztoky. Pozemky jsou situovány v rovinném terénu.

Pozemek **p.č. 568/5** - zahrada a pozemek **p.č. 568/7** - zahrada tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2443/255 - ostatní plocha a dále přes pozemek p.č. 2443/254 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky.

Pozemek **p.č. 568/6** - zahrada je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 552/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztok.

Dle sdělení paní Ing. Hany Záhorské, referentky odboru SRMŽP, MěÚ Roztoky jsou pozemky v platném územním plánu vedeny následovně:

„Parc.č. 568/5 (část parcely o výměře cca 130 m<sup>2</sup> – komunikace + 59 m<sup>2</sup> – zeleň, parky a aleje) a 568/7 (část parcely o výměře 15 m<sup>2</sup> - komunikace) jsou z velké části vymezeny pro veřejně prospěšnou stavbu komunikace propojující ulici Jana Palacha s ul. Bráfova. Zbývající části parc.č. 568/5 (část parcely o výměře cca 6 m<sup>2</sup>) a 568/7 (část parcely o výměře 10 m<sup>2</sup>) se nachází v ploše všeobecně obytné území, parc.č. 568/6 se nachází v ploše všeobecně obytné území.“

Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemků, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

Pozemek p.č. 568/5:

- oplocení - dřevěné latě na podezdívce z betonových tvarovek
- kovová vrata s dřevěnými latěmi
- betonová dlažba

Pozemek p.č. 568/6:

- oplocení - drátěné pletivo na betonových sloupcích a betonové podezdívce

Pozemek p.č. 568/7:

- oplocení - drátěné pletivo na betonových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - dřevěné oplocení v ocelových rámech
- kovová vrátka

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou, kromě níže uvedeného věcného břemene.**

## **6. Obsah posudku**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky
- 2) Věcná práva
  - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 23.4.2003
- 3) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2, který je dále omezen věčným břemenem (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

**Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,05
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,940$$

**Ocenění****1) Pozemky****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 4, 9****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Roztoky  
Název okresu: Praha-západ

**Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	I. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová	0,90

6 Občanská vybavenost v obci	zastávka II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
------------------------------	---	------

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 2\,133,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,427,-$  Kč/m<sup>2</sup>**  
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Index trhu:**  $I_T = 0,930$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

**Index polohy:**  $I_P = 0,940$

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,874$**

**§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 374,1594$  Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
568/5	Zahrada - část	6	2 244,96
568/6	Zahrada	83	31 055,23
568/7	Zahrada - část	10	3 741,59
	Součet:	99	37 041,78

**Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II. Místní komunikace (I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1201 m	-0,20
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

**Index cenového porovnání:**  $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,255$



**§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 363,8850 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
568/5	Zahrada - část	130	47 305,05
568/7	Zahrada - část	15	5 458,28
	Součet:	145	52 763,33

**Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	IV. Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	III. Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index cenového porovnání:  $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,285$

**§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 406,6950 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
568/5	Zahrada - část	59	23 995,01

**Součet cen všech typů pozemků:** = **113 800,12 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 1 / 2  
**Cena po úpravě:** = **56 900,06 Kč**

**Pozemky – zjištěná cena:** **56 900,06 Kč**

## 2) Věcná práva

### 2.1) Cenový předpis

#### 2.1.a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 23.4.2003 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) vedení inženýrských sítí /kanalizace a plynu, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.4.2003 Právní účinky vkladu práva ke dni 19.5.2003. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 568/1
- parcela: 568/2
- parcela: 568/4
- a vázne na:
- parcela: 568/5
- parcela: 568/6

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona č. 151/1997 Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,	×	-1	
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,-	Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	<u>1 / 2</u>	
Cena po úpravě:	=	-5 000,-	Kč
<b>Hodnota věcného břemene:</b>	=	<b>-5 000,-</b>	<b>Kč</b>

### 3) Ocenění porovnávací metodou

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

#### Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

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

#### 1) Pozemek Statenice, okres Praha 6

Pozemek o výměře 1.572 m<sup>2</sup>, na kterém se nachází chata s číslem evidenčním o zastavěné ploše 7 m<sup>2</sup>. Chata je ve špatném stavu, určena k rekonstrukci, případně k demolici. Územním plánem je pozemek určen na rodinnou rekreaci. Příjezd je ošetřen věcným břemenem cesty na sousedním pozemku. Pozemek je oplocen. Elektřina a vrtaná studna jsou na pozemku. Obec Statenice leží na hranici s městskou částí Praha 6.

Nabídková CENA: 3 000 000,- Kč

**2) Pozemek Praha - Dolní Chabry, Okres Praha - západ**

Pozemku vedený jako zahrada Praha 8 – Dolní Chabry. Pozemek o ploše 1.799 m<sup>2</sup>, který se nachází v okrajové části rodinných domů v těsné blízkosti od hlavní silnice. Na pozemek je přivedena obecní voda s plast. šachtou, dále kanalizace, elektřina a plyn v komunikaci. Možnost stavby chaty dále stavební povolení na vjezd.

Nabídková CENA: 6 500 000,- Kč

**3) Pozemek Zdiby - Brnky, Okres Praha - západ**

Rovinatý pozemek ve Zdibech - Brnkách o celkové výměře 4.676 m<sup>2</sup>. Jedná se o šest sousedících parcel podél přístupové komunikace. Pozemky jsou podle platného územního plánu vedeny jako soukromá zeleň. Pozemek je oplocen pouze na spodní hranici, na horní hranici pozemků u přístupové komunikace je na každou parcelu zavedena elektřina.

Nabídková CENA: 7 355 348,- Kč

**4) Pozemek Praha - Žižkov, okres Praha 3**

Rovinný menší pozemek 105 m<sup>2</sup> v atraktivní a klidné části Prahy 3 - Žižkov. Pozemek je rovinný vhodný k využití jako zahrádka s možností umístění zahradního domečku, pergoly, k uložení peněz, nebo jako spekulace např. k využití pro vlastníky sousedních pozemků. Na pozemku nejsou zřízeny inženýrské sítě. Elektriku lze přivést, voda a odpad a plyn nebude možné přivést. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zahrada.

Nabídková CENA: 380 000,- Kč

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

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

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- vyhledávaná (atraktivní) lokalita
- možnost napojení na kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- pozemky netvoří jednotný funkční celek

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 1 250,- do 3 440,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **2 340,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K<sub>polohy</sub></i>	<i>K<sub>objektivizační</sub></i>	<i>K<sub>přístupu</sub></i>	<i>K<sub>stavební připravenost</sub></i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>Pozemek Statenice, okres Praha 6</b>				3 000 000,- Kč	1 579,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,00	1 809,46 Kč	1,0
<b>Pozemek Praha - Dolní Chabry, Okres Praha - západ</b>				6 500 000,- Kč	1 799,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,00	3 441,07 Kč	1,0
<b>Pozemek Zdíby - Brnky, Okres Praha - západ</b>				7 355 348,- Kč	4 676,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,20	1 248,41 Kč	1,0
<b>Pozemek Praha - Žižkov, okres Praha 3</b>				380 000,- Kč	105,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,20	2 872,26 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 248,41 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	2 342,80 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	3 441,07 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	2 340,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 2 340,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 2 340,- Kč**

## C. REKAPITULACE

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

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

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.**

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

### I) Pozemek p.č. 568/5

#### a) část pozemku vedena v UP jako „všeobecně obytné území“

Výměra části pozemku	6 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	2 340,- Kč
Obvyklá hodnota části pozemku	14 040,- Kč
<b>Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku (zaokrouhлено)</b>	<b>5 600,- Kč</b>

**b) část pozemku vedena v UP jako „komunikace“**

Srovnatelné pozemky se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku p.č. 568/5 (130m<sup>2</sup>) považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **23 650,- Kč** (zaokrouhleno).

**c) část pozemku vedena v UP jako „zeleň, parky a aleje“**

Srovnatelné pozemky se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku p.č. 568/5 (část) považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **12 000,- Kč** (zaokrouhleno).

**Obvyklá hodnota pozemku p.č. 568/5 činí:**

5 600,- + 23 650,- + 12 000,- = **41 250,- Kč**

**II) Pozemek p.č. 568/6**

Výměra pozemku	83 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	2 340,- Kč
Obvyklá hodnota části pozemku	194 220,- Kč
<b>Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku (zaokrouhleno)</b>	<b>77 670,- Kč</b>

**III) Pozemek p.č. 568/7**

Výměra části pozemku	10 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	2 340,- Kč
Obvyklá hodnota části pozemku	23 400,- Kč
<b>Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku (zaokrouhleno)</b>	<b>8 360,- Kč</b>

**b) část pozemku vedena v UP jako „komunikace“**

Srovnatelné pozemky se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku p.č. 568/7 (15m<sup>2</sup>) považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **2 730,- Kč** (zaokrouhleno).

**Obvyklá hodnota pozemku p.č. 568/7 činí:**

8 360,- + 2 730,- = **11 090,- Kč** (zaokrouhleno)

**Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:**

41 250,- + 77 760,- + 11 090,- = **130 100,- Kč**

## REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena pozemků	56 900,- Kč
Cena věcných práv	-5 000,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>51 900,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)</b>	<b>130 100,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*</b>	<b>- 5 000,- Kč</b>

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

### Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí

**130 100,- Kč** (Obvyklá hodnota, bez zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **jednostotřicettisícjednosto Kč**

### Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí

**125 100,-Kč** (Obvyklá hodnota, se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **jednostodvacetpěttisícjednosto Kč**

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 18.3.2020

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

.....  
Ing. Tomáš Vingrálek  
jednatel



## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 20931-320/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

pozemek p.č. 568/5



pozemek p.č. 568/5



pozemek p.č. 568/6



pozemek p.č. 568/6



pozemek p.č. 568/7



pozemek p.č. 568/7

