

Znalecký posudek č. [REDACTED]

**Předmět znaleckého posudku:**

**Ocenění nemovitostí – pozemku p. č. 259 a pozemku p. č. 260/1 v k.ú.  
Ďáblice**

**Zadavatel:** **Křižovnické bytové družstvo Ďáblice**  
IČO: 097 62 825  
Platněřská 191/4, Staré Město, 110 00 Praha 1  
číslo jednací zadavatele: není

**Zhotovitel:** **PROSCON, s.r.o.**  
IČO: 49356381  
K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5

**Konzultant:** není

**Obor:** **Ekonomika**

**Odvětví:** **Oceňování nemovitých věcí**

**Znalecký posudek byl zpracován dne:** [REDACTED]

**Číslo vyhotovení: 1 z celkem 4**

## Obsah

1	Zadání znaleckého posudku .....	3
1.1	Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku .....	3
1.2	Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit .....	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.....	3
1.4	Předpoklady posouzení.....	3
2	Výčet podkladů .....	4
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat.....	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis .....	4
2.2.1	Informace a dokumenty od zadavatele .....	4
2.2.2	Informace z veřejně dostupných zdrojů.....	4
2.2.3	Zákony a jiné předpisy .....	5
2.2.4	Znalecké standardy .....	5
2.2.5	Odborné publikace .....	5
2.3	Věrohodnost zdrojů dat .....	5
3	Nález.....	6
3.1	Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování .....	6
3.1.1	Názvosloví.....	6
3.1.2	Metodologie ocenění .....	8
3.2	Výčet těchto dat.....	10
3.2.1	Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí.....	10
3.2.2	Další informace o předmětu ocenění .....	10
3.2.3	Další data použitá pro posouzení.....	12
4	Posudek.....	12
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat.....	12
4.1.1	Výčet použitých metod posouzení.....	12
4.2	Výsledky analýzy dat .....	12
4.2.1	Ocenění porovnávací metodou .....	12
5	Odůvodnění.....	14
5.1	Interpretace výsledků analýzy dat .....	14
5.2	Kontrola postupu znalce.....	14
6	Závěr.....	14
6.1	Citace zadané odborné otázky .....	14
6.2	Odpověď.....	14
7	Přílohy.....	15
7.1	Seznam příloh.....	15
8	Ostatní údaje .....	15
8.1	Konzultant .....	15
8.2	Odměna .....	15
8.3	Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku.....	15
8.4	Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí .....	15
8.5	Znalecká doložka.....	15

# **1 Zadání znaleckého posudku**

## **1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku**

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku:

1. Stanovte hodnotu nemovitostí – pozemku p. č. 259 a pozemku p. č. 260/1 v k. ú. Dáblice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, (dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“).
2. Stanovte výši ročního stavebního platu za využívání těchto pozemků.

Posouzení je prováděno k datu 31. 12. 2020

Hledanou kategorií hodnoty je tržní hodnota ve smyslu zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění ke dni ocenění.

Oceňované nemovitosti budou oceněny v souladu s jejich skutečným stavem a možným využitím dle územního plánu Hlavního města Prahy.

## **1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit**

Posouzení je požadováno za účelem úplatného převodu předmětu ocenění, resp. jeho přenechání k užívání.

## **1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Zadavatel sdělil znalci tyto skutečnosti:

- Posouzení zadává budoucí stavebník;
- Pozemky jsou sousední a jejich zhodnocení potenciální výstavbou je reálné pouze při společném postupu;
- Dále i přesto, že se pozemky nacházejí v území s KPP C – zastavitelnost 0,5 HPP ku ploše pozemků, byl koeficient v dobách dřívějších konzumován sousedním domem na parcele č. 257/2, zastavitelnost pozemku je tedy možná jenom za předpokladu, že dojde k udělení výjimky na výjimečně přípustné použití vyššího koeficientu podlahových ploch území;
- Vlastníci MČ Praha – Dáblice a Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou uzavřeli dohodu o společném projektu, kdy družstvo Křižovnícké bytové družstvo Dáblice projekt bude realizovat;
- K pozemkům nyní neexistuje žádné správní rozhodnutí (např. územní rozhodnutí o umístění stavby, stavební povolení) umožňující výstavbu;
- Část pozemků je nyní pronajata za účelem soukromých zahrádek, na části je umístěna veřejná zeleň, výpovědní doba neovlivňuje realizaci výstavby.
- Strany (RŘ a MČ vedou restituční spor o pozemek MČ), součástí smlouvy o spolupráci je ale závazek tento spor ukončit zpětvzetím žaloby či uzavřením smíru, pro účely ohodnocení by se tedy mělo na pozemky nahlížet jako bez právních vad.

## **1.4 Předpoklady posouzení**

Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.

Znalec nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování znaleckého posudku.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými právními a technickými normami.

Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé znalci k datu posouzení, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné vždy jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v něm uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry znalce.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení znalce. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

## **2 Výčet podkladů**

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

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury.

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

#### **2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele**

- Finanční plán developerského projektu

#### **2.2.2 Informace z veřejně dostupných zdrojů**

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
  - zejména informace z KN o pozemcích p. č. 259 a 260/1 v k.ú. Ďáblice
2. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu, [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
3. Statistiky a predikce České národní banky, [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)
4. Letecké snímky, [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
5. Územně plánovací dokumentace Hl. města Prahy

Další zdroje:

1. [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
2. [www.realitymix.centrum.cz](http://www.realitymix.centrum.cz)
3. další realitní servery

### **2.2.3 Zákony a jiné předpisy**

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších
4. 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, ve znění předpisů pozdějších
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších
6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění předpisů pozdějších

### **2.2.4 Znalecké standardy**

1. The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards 2020
2. The Appraisal Foundation: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021
3. International Valuation Standards Council: International Valuation Standards 2020
4. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
5. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

### **2.2.5 Odborné publikace**

1. Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. CERM, Brno, 1997
2. Bradáč A., Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v ČR, a.s. CERM, Brno 2000
3. Bradáč A., Kledus M., Weigel L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, I.-IV. díl. CERM, Brno 2002
4. Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, Brno s.r.o., 2001
5. Bradáč A. a kol.: Úřední oceňování majetku, CERM Brno s.r.o., 2001-2010
6. Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE, Praha 1999
7. Bradáč A., Fiala J. a kol.: Rádce majitele nemovitosti. LINDE, Praha, 1998
8. Bradáč A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z. LINDE, Praha 2001
9. Jokl M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VŠE IOM, Praha 1999
10. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha 1996
11. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí, Výnosový přístup, Textová část - cvičení. Oeconomica, Praha 2009
12. Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků. Oeconomica, Praha 2007
13. Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Ekopress, Praha 2006
14. Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, Praha 2004

## **2.3 Věrohodnost zdrojů dat**

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyl zjištěn žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

### **3 Nález**

#### **3.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování**

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

##### **3.1.1 Názvosloví**

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

**Cena** je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Podle zákona o cenách je cena peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

**Hodnota** není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícími a na straně druhé prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nezbytné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

##### **Cena obvyklá**

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku 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.

##### **Tržní hodnota**

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

##### **Fair value (reálná hodnota)**

V souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS 39, odst. 9) se fair value rozumí částka, za níž by bylo možné aktivum nebo závazek směnít, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami.

#### **Cena mimořádná**

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

#### **Cena zjištěná**

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

#### **Cena pořizovací (cena historická)**

Jedná se o cenu, za kterou bylo věc možno pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci jako cena, za kterou byla věc pořízena a náklady s jejím pořízením související.

#### **Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)**

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

#### **Věcná hodnota (časová cena)**

Věcná hodnota (někdy též „substanční hodnota“ či „časová cena“ věcí, německy „Sachwert“, u staveb též „Bauwert“) je reprodukční cenou věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity použití, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“, kdy nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

#### **Výnosová hodnota**

Jedná se o součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z majetku. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z daného majetku.

U nemovitostí se zjistí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota (CV) vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \%$$

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Někdy tato hodnota bývá označována jako NPV (Netto Present Value – čistá současná hodnota).

#### **Porovnávací hodnota**

Porovnávací hodnota je hodnotou zjištěnou metodou porovnání, jejíž myšlenkou je srovnávání oceňované věci s věcmi porovnatelnými, u nichž jsou informace o cenách či hodnotách.

## **Výchozí cena**

V rámci výpočtu některé z výše uvedených cen (hodnot) nemovitostí se tato cena používá pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. představuje reprodukční cenu.

## **Jednotková cena, základní cena**

Jedná se o cenu za jednotku (m<sup>3</sup>, m<sup>2</sup>, m, ks, ha, t), když v praxi oceňování nemovitostí se používají:

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

V praxi se pak používají i specifické jednotkové ceny, a to:

ZC základní cena – jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení

ZCU základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod.

## **3.1.2 Metodologie ocenění**

### **3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku**

Oceňováním nemovitého majetku se zabývá celá řada učebnic, studií a knih. Základní metodické přístupy k oceňování nemovitého majetku jsou stejné, jako v případě oceňování jakéhokoliv jiného majetku.

Situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, stabilita či rozkolísanost, principy rovnováhy, konkurenční prostředí, očekávání, předpokládané změny a pravděpodobné trendy, druhy a velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší užití, působení ekonomických, fyzikálních, sociálně demografických a politicko správních vlivů, to vše jsou některé z hlavních cenotvorných stimulů, které na trhu s nemovitostmi působí, a které mají přímý či zprostředkovaný dopad na tržní hodnotu.

Je tedy nezbytné, aby v rámci oceňovacího procesu byly tyto stimuly vyhledány, pojmenovány, analyzovány a zváženy, to vše s přihlédnutím k účelu ocenění.

Tento vlastní proces na základě shora uvedených podkladů se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

- na bázi porovnání,
- na bázi očekávaných výnosů a
- na bázi vynaložených nákladů.

**Přístup na bázi porovnání** je založen na tržním principu srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u nichž byly v nedávné době na trhu realizovány transakce. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně u podobné nemovitosti dosažené na volném trhu s eventuálním zohledněním případných odlišností a časového odstupu.

**Přístup na bázi kapitalizace výnosů** je založen převážně na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užité hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitostí po dobu existence tohoto efektu. Budoucí výnosy je nutné přepočítat na současnou hodnotu peněz pomocí tzv. kapitalizace.

**Přístup na bázi nákladů** je založen převážně na technickém pohledu na nemovitosti, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota, někdy též označovaná jako substanční nebo technická hodnota. Zjednodušeně řečeno její výše by měla odpovídat na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na novou výstavbu oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákupu pozemku.

Při hledání obvyklé ceny či tržní hodnoty je třeba za klíčový považovat přístup na bázi porovnání. Substitute na základě aktuálních obchodovaných cen je nejobektivnějším a nejspolehlivějším nástrojem, proto je tento přístup v normálním tržním prostředí nejpřirozenější a nejvíce frekventovaný. Je skutečnou reflexí stavu trhu a jeho logika je jasná a průhledná, zatímco výnosový i nákladový přístup skrývají více rizik, jejich techniky jsou přece jen komplikovanější, působí zprostředkovaně a



hrozí u nich větší nebezpečí, že jejich vazba na reálný trh nebude ve všech směrech respektována, a že více či méně mohou reprezentovat spíše krajní hodnoty.

### **3.1.2.2 Porovnávací způsob**

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitosti na trhu se vytváří v konkrétních podmínkách. Odhadce by měl co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich použitelnost k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

### **3.1.2.3 Výnosový způsob**

Výnosové metody jsou z pohledu teorie základním způsobem oceňování majetku (tedy i nemovitostí), který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užítka z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

#### **3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem**

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se často používá metoda aplikace výpočtu se zásobitelem:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$$

kde:

- ČV = čistý výnos nemovitosti
- r = míra výnosnosti
- q = (1 + r)
- n = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonomická životnost)

Čistý výnos z nemovitosti je stanoven z nájemného. Zjištěná hodnota, neboli hrubé nájemné, je snížena o očekávané platby za daň z nemovitosti, pojistné, náklady na údržbu, správu a provoz. Zůstatková doba užití nemovitosti je stanovena na základě odborného odhadu ekonomické životnosti nemovitostí.

#### **3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow**

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se dále používá metoda Diskontovaného Cash Flow, známá též jako metoda věčné renty. V literatuře se často cituje, že toto je základní a nejkompaktnější výnosová metoda. Východiskem je budoucí výnos z majetku – nájemné. Tento výnos se přitom diskontuje diskontní mírou (někdy nazývanou „kalkulovaná úroková míra“), která v sobě zahrnuje celou řadu faktorů jako je míra výnosnosti očekávaná investorem při akvizici budoucího peněžního toku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

$$VH = \frac{V}{d}$$

kde:

- VH je výnosová hodnota (nájemné)
- d je diskontní míra věčné renty

### **3.1.2.4 Nákladový způsob**

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo

srovnatelné nové nemovitosti. Ocenění může být podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

### 3.2 Výčet těchto dat

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo provedeno na základě dat uvedených v této kapitole:

#### 3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí

##### Výpis z katastru nemovitostí pozemku p. č. 259 v k.ú. Ďáblice

Obec: 554782 Praha  
Katastrální území: 730629 Ďáblice  
List vlastnictví: 860

##### **A: Vlastnické právo**

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

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:

Městská část Praha-Ďáblice, Osinalická 1104/13, Ďáblice, 18200 Praha 8

##### **B: Nemovitosti**

##### **Pozemek mimo jiné:**

p.č.	výměra v m <sup>2</sup>	druh pozemku	způsob využití
259	852	ostatní plocha	jiná plocha

##### **C: Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidována žádná omezení

##### **Jiné zápisy**

Podaná žaloba na určení vlastnického práva

##### Výpis z katastru nemovitostí pozemku p. č. 260/1 v k.ú. Ďáblice

Obec: 554782 Praha  
Katastrální území: 730629 Ďáblice  
List vlastnictví: 750

##### **A: Vlastnické právo**

Rytířský řád Křížovníků s červenou hvězdou, Platněřská 191/4, Staré Město, 11000 Praha 1

##### **B: Nemovitosti**

##### **Pozemek mimo jiné:**

p.č.	výměra v m <sup>2</sup>	druh pozemku	způsob ochrany	BPEJ
260/1	2 833	zahradka	ZPF	20100

##### **C: Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidována žádná omezení

##### **Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

#### 3.2.2 Další informace o předmětu ocenění

##### 3.2.2.1 Situace a skutečné využití oceňovaných nemovitostí

Oceňované nemovitosti jsou situovány v oblasti bydlení v rodinných a činžovních domech. Oceňované pozemky p. č. 259 a 260/1 jsou využívány jako veřejná zeleň a zahrádkářská kolonie. Dle územního plánu Hlavního města Prahy je využití jako:

## **SV - všeobecně smíšené**

### **Hlavní využití:**

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

### **Přípustné využití:**

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

### **Podmíněně přípustné využití:**

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

### **Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

<b>KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY</b>	<b>KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch</b>	<b>KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch</b>	<b>KZ minimální koeficient zeleně</b>	<b>při průměrné podlažnosti</b>	<b>Typický charakter zástavby</b>
C	0,5	0,8	0,3	1	přízemní zástavba, halové stavby
			0,45	2	nízkopodlažní zástavba
			0,55	3 a více	převážně nízkopodlažní zástavba

## **PRŮMĚRNÁ PODLAŽNOST A TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY JSOU INFORMATIVNÍ**

Koeficient zeleně KZ se volí se na základě průměrné podlažnosti, definované jako celková hrubá podlažní plocha / zastavěná plocha.

Způsob výpočtu průměrné podlažnosti a KZ upřesňuje Příloha A Odůvodnění - Metodická příloha.

*ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA je zástavba s nízkou mírou využití území, tvořená samostatnými stavbami*

či malými skupinami staveb (izolované domy, dvojdomy), které obvykle netvoří souvislou uliční frontu. **ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU** je území, ve kterém jsou umístěny samostatné stavby, skupiny staveb, nebo stavby v otevřených blocích, které nemusí tvořit souvislou uliční frontu. **ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU** zahrnuje uzavřené nebo polootevřené bloky a objekty, tvořící souvislou uliční frontu.

**KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU** je tvořena převážně uzavřenými bloky a souvislou uliční frontou.

**VELMI KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU** je tvořena uzavřenými bloky, tvořící souvislou uliční frontu s vysokou mírou využití území.

### 3.2.2.2 Součásti a příslušenství oceňovaných nemovitostí

Za součást nemovitostí je nutno považovat zejména trvalé porosty a stavby.

Stavby ani trvalé porosty nicméně nejsou po dohodě se zadavatelem předmětem ocenění.

### 3.2.3 Další data použita pro posouzení

S ohledem na zvolenou metodu posouzení, jak bude popsána a zdůvodněna v následující části tohoto znaleckého posudku, byla pro posouzení dále použita data potřebná k provedení takového posouzení.

#### 3.2.3.1 Analýza trhu s pozemky v druhu pozemku dle ÚP stavební SV

Analýza trhu v daném místě a čase byla provedena šetřením na realitních serverech s prodejem pozemků. Bylo provedeno šetření probíhajících obchodů v dané lokalitě v nabídkách realitních kanceláří, tzn. současných cen nemovitostí, které se v dané lokalitě prodávají. Výsledkem tohoto šetření byly 2 porovnatelné nabídky v blízkosti dané lokality. Při výběru nabídek byl také brán velký zřetel na porovnávání v několika kritériích, která byla zvolena vzhledem k účelu užití, přístupnosti, velikosti, vybavením inženýrskými sítěmi. Výsledkem porovnání je průměr jednotlivých cen, které byly upraveny koeficientem pramene ve výši 0,9 podle dostupnosti informací a případných změn ve využití. Nabídky na prodej srovnatelných pozemků jsou součástí přílohy.

## 4 Posudek

### 4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

#### 4.1.1 Výčet použitých metod posouzení

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo s ohledem na charakter předmětu ocenění a dostupné informace provedeno touto metodou:

- ocenění pozemků porovnávací metodou;
- ocenění ročního stavebního platu výnosovou metodou.

### 4.2 Výsledky analýzy dat

#### 4.2.1 Ocenění porovnávací metodou

##### 4.2.1.1 Ocenění pozemků p. č. 259 a 260/1 v k.ú. Ďáblice

Ocenění těchto pozemků bylo provedeno tržní hodnotou, tedy porovnáním pozemků nabízených k prodeji.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1			
Č.	Lokalita	výměra v m2	Jiné
Oceň. objekt	Ďáblice	3 685	dle ÚP - SV -
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Březiněves	1 000	pro RD
2	Střížkov	2 346	pro RD či ČD

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (1-6)	Cena oceň. objektu
	Kč/m <sup>2</sup>	pramen ceny	Kč/m <sup>2</sup>	poloha	velikost	tvar využitelnost	IS	Přístupnost	úvaha znalce	.	Kč/m <sup>2</sup>
(1)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
1	7 210	0,85	6 129	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	1,19	5 150
2	8 737	0,85	7 426	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	1,31	5 669
<b>Celkem průměr</b>										<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>5 410</b>
<b>Celkem pozemek</b>										<b>Kč</b>	<b>19 934 008</b>
Minimum										Kč	5 150
Maximum										Kč	5 669
K1	Koeficient úpravy na polohu pozemku										
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K3	Koeficient úpravy tvar a využitelnost pozemku ( s ohledem na územní plán)										
K4	Koeficient úpravy IS na celkový stav (lepší - horší)										
K5	Koeficient úpravy přístupnost k pozemku (lepší - horší)										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
KC	Koeficient celkový	$KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

U koeficientu polohy byla posuzována poloha vzhledem k centru města, u koeficientu úvahy znalce byly nabízené pozemky zvýhodněny ve výši 20 % jako okamžitě využitelné, bez časové prodlevy, první z nich ještě o 5 % pro vhodnost pro výstavbu RD, u druhého o 5 % blízkost metra.

#### Hodnota 1 m<sup>2</sup> oceňovaných pozemků činí

**5 410,- Kč.**

Výpočet celkové hodnoty:

Stanovenou hodnotu 1 m<sup>2</sup> výše uvedených oceňovaných pozemků je nutné vynásobit celkovou výměrou 3 685m<sup>2</sup>.

Celková hodnota: 3 685 x 5 410 = 19 934 008 po zaokrouhlení 19 934 000

#### Hodnota oceňovaných pozemků činí

**19 934 000,- Kč.**

#### 4.2.1.2 Ocenění stavebního platu z pozemků p. č. 259 a 260/1 v k.ú. Ďáblice

Stanovení ročního stavebního platu s nezřízenou stavbou se zjistí pomocí ročního užítku z pozemků. Hodnota pozemků byla zjištěna v předchozí kapitole ve výši 19 934 000,- Kč. Roční nájemné nelze zjistit porovnáním, protože nebyly zjištěny srovnatelné transakce. Z tohoto důvodu byl stavební plat stanoven na úrovni tzv. ekonomického nájemného vycházejícího z hodnoty pozemku za použití kapitalizační míry 3%, která odpovídá maximálnímu ročnímu užítku při dlouhodobých pronájmech pozemků.

Výpočet:

$19\,934\,000 \times 3\% = 598\,020$

**Hodnota ročního stavebního platu z oceňovaných pozemků činí**

**598 020,- Kč.**

## **5 Odůvodnění**

### **5.1 Interpretace výsledků analýzy dat**

Následuje rekapitulace zjištěných hodnot oceňovaných nemovitostí včetně jejich součástí a příslušenství:

<b>Nemovitost vč. součástí a příslušenství</b>	<b>Hodnota v Kč</b>
Pozemky p. č. 259 a 260/1	<b>19 934 000</b>
Roční stavební plat z pozemků p. č. 259 a 260/1	<b>598 020</b>

### **5.2 Kontrola postupu znalce**

Znalec provedl ocenění oceňovaných nemovitostí, které jsou vyjmenovány v kapitole 1.1 tohoto znaleckého posudku. Pro posouzení využil data získaná jednak od zadavatele tohoto znaleckého posudku, tak data získaná z veřejně dostupných zdrojů (zejména databáze katastru nemovitostí, letecké snímky a územně plánovací dokumentace). Uvedená data zpracoval a na jejich základě zjistil, že ocenění lze provést tržní hodnotou a dospěl k výsledku, který je uveden v předchozí kapitole, a který zní:

**Tržní hodnota pozemků v k.ú. Ďáblice p. č. 259 a 260/1 o celkové výměře 3 685 m<sup>2</sup> činí**

**19 934 000,- Kč.**

**Hodnota ročního stavebního platu z pozemků v k.ú. Ďáblice p. č. 259 a 260/1 o celkové výměře 3 685 m<sup>2</sup> činí**

**598 020,- Kč.**

## **6 Závěr**

### **6.1 Citace zadané odborné otázky**

1. Stanovte hodnotu nemovitostí – pozemků p. č. 259 a 260/1 v k.ú. Ďáblice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.
2. Stanovte roční stavební plat za využívání těchto pozemků

### **6.2 Odpověď**

- 1. Tržní hodnota pozemků v k.ú. Ďáblice p. č. 259 a 260/1 o celkové výměře 3 685 m<sup>2</sup> ke dni posouzení činí**

**19 934 000,- Kč**

**(slovy: devatenáct milionů devět set třicet čtyři tisíce korun českých)**

- 2. Roční stavební plat z pozemků v k.ú. Ďáblice p. č. 259 a 260/1 o celkové výměře 3 685 m<sup>2</sup> ke dni posouzení činí**

**598 020,- Kč**

**(slovy: pět set devadesát osm tisíc dvacet korun českých)**

**Posouzení bylo provedeno ke dni 31. 12. 2020 za účelem úplatného převodu předmětu ocenění, resp. jeho přenechání k užívání.**

## **7 Přílohy**

### **7.1 Seznam příloh**

1. Výpis pozemku p. č. 259 a 260/1 v k.ú. Ďáblice z katastru nemovitostí
2. Letecké snímky (ortofotomapy)
3. Výřez územního plánu Hl. města Prahy

## **8 Ostatní údaje**

### **8.1 Konzultant**

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

### **8.2 Odměna**

Odměna byla sjednána smluvní. Náhrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona.

### **8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku**

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:

JUDr. Ing. Pavel Bürger  
Ing. Ivana Kodytková  
Ing. Milan Ječmen  
Jan Havlík

### **8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí**

JUDr. Ing. Pavel Bürger  
Ing. Milan Ječmen

### **8.5 Znalecká doložka**

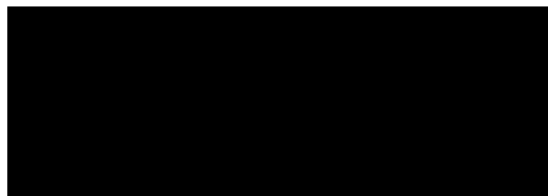
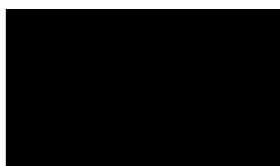
Znalecký posudek je podán obchodní společností PROSCON, s.r.o., K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5, IČO: 49356381, jako znaleckým ústavem jmenovaným ministrem spravedlnosti rozhodnutími č.j. 233/96–OOD, 114/99–OOD a 293/2008–OD–ZN/17 v oboru EKONOMIKA, s rozsahem znaleckého oprávnění pro

- Oceňování movitého majetku, nemovitého majetku, nehmotného majetku, majetkových práv, cenných papírů, pohledávek a závazků, podílů v obchodních společnostech a družstvech, nároků z pojištění a z penzijního připojištění, podniků a jejich částí, obchodního majetku a jmění, podnikatelských záměrů a nepeněžitých vkladů;
- Přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami (zejména zpráv o vztazích, ovládacích smluv a smluv o převodu zisku) a mezi společníky, projektů přeměn obchodních společností a družstev včetně přezkoumávání výše kupní ceny podílů nebo vypořádacího podílu poskytovaného při přeměně, výše přiměřeného vypořádání a přiměřenosti protiplnění (zejména při odkupu akcií nástupnickou společností, při vystoupení ze společnosti, při převodu jmění, při povinné nabídce převzetí, při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů a při uskutečnění práva výkupu účastnických cenných papírů), transferových cen a účetnictví;
- Posuzování škod, ekonomických analýz, ekonomických projektů a bankovních a jiných finančních činností;

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem xxxx/xxx/2021.

V Praze dne



otisk znalecké pečeti