**Znalecký posudek č. 4038/313/2021**

**Předmět znaleckého posudku:**

# Ocenění nemovitosti - pozemku parc. č. 751/79 zapsaného na listu vlastnictví č. 375 pro k.ú. Koloděje, obec Praha , okres Hlavní město Praha

**Zadavatel:** **Městská část Praha - Koloděje**
IČO 00240338
K jízdárně 9/20
190 16 Praha 9

**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**: 19.8.2021

**Číslo vyhotovení**: **1** z celkem **3**

# 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 ... 5
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat ... 5
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis ... 5
2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele ... 5
2.2.2 Informace z veřejně dostupných zdrojů ... 5
2.2.3 Zákony a jiné předpisy ... 5
2.2.4 Znalecké standardy ... 6
2.2.5 Odborné publikace ... 6
2.3 Věrohodnost zdrojů dat ... 6
3 Nález ... 7
3.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování ... 7
3.1.1 Názvosloví ... 7
3.1.2 Metodologie ocenění ... 9
3.2 Výčet těchto dat ... 12
3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí ... 12
3.2.2 Další informace o předmětu ocenění ... 12
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 ... 13
4.2.1 Ocenění porovnávací metodou ... 13
5 Odůvodnění ... 17
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat ... 17
5.2 Kontrola postupu znalce ... 17
6 Závěr ... 18
6.1 Citace zadané odborné otázky ... 18
6.2 Odpověď ... 18
7 Přílohy ... 18
7.1 Seznam příloh ... 18
8 Ostatní údaje ... 26
8.1 Konzultant ... 26
8.2 Odměna ... 26
8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku ... 26
8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí ... 26
8.6 Znalecká doložka ... 26

# 1 Zadání znaleckého posudku

## 1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku:

Stanovte tržní hodnotu následujícího nemovitého majetku:
Pozemku parc. č. 751/79 ( odděleného z původního pozemku stejného číselného označení) v k.ú. Koloděje, obec Praha , okres Hlavní město Praha. Zadavatel posouzení požaduje stanovit pouze cenu tržní.
(dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“ anebo „oceňované stavby“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek“ anebo „oceňovaná stavba“).

Posouzení je prováděno k datu : 13.8.2021

Hledanou kategorií hodnoty je hodnota tržní.

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

Posouzení je požadováno za účelem jeho plánovaného úplatného převodu – pro přípravu podkladů pro prodej.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 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 jakýmikoliv 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;
- relevantních informací a dokumentů, které byly předány účastníky řízení, případně na základě jimi osobně sdělených informací
- informace zjištěné při místním šetření nebo ohledání
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury.
- Výpis z katastru nemovitostí
- Cenová mapa stavebních pozemků
- Územní plán Hl. m. Prahy
- Fotodokumentace
- Informace zjištěné na úřadu MČ Praha – Koloděje
- Další doplňující údaje a informace

## 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

### 2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- objednávka na vyhotovení ocenění

### 2.2.2 Informace z veřejně dostupných zdrojů

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, www.cuzk.cz
2. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu, www.czso.cz
3. Statistiky a predikce České národní banky, www.cnb.cz
4. Letecké snímky, www.cuzk.cz, www.mapy.cz
5. Územně plánovací dokumentace územně samosprávných celků

Další zdroje:

1. www.sreality.cz
2. 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 ČS, 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 nebyla zjištěna 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 prodejích 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 tísni. 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 směnit, 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

$$C_V = \frac{zisk\ z\ nájmu\ nemovitosti\ za\ rok}{úroková\ míra\ v\ \%\ za\ rok} x100\ \%$$

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 Prezent 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 (m3, m2, 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, přirážek 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 užitné 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 odpovědět 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. Substituce na základě aktuálních obchodovaných cen je nejobjektivnějším 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 užitku 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:

$$VHN = ČV \times \frac{q^n - 1}{q^n(q-1)}$$

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 nejkomplexnější 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***

Okres: CZ0100 Praha
Obec: 554782 Praha
Katastrální území: 668508 Koloděje
List vlastnictví: 375

**A: Vlastnické právo**

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 375, podíl 1 / 1
Městská část Praha-Koloděje, K jízdárně 9/20, 190 16 Praha 9, LV: 375, podíl 1 / 1

**B: Nemovitosti**

**Pozemky:**

| p.č. | výměra v $m^2$ | druh pozemku | způsob využití | stavba | způsob ochrany |
|---|---|---|---|---|---|
| 751/79 | 844 | Orná půda | Není uveden | Na pozemku není stavba | ZPF |

**C: Omezení vlastnického práva**

| p.č. | |
|---|---|
| 751/79 | Vlastnické právo není omezeno |

### 3.2.2 Další informace o předmětu ocenění

Nemovitosti jsou situovány v katastrálním území Koloděje v zastavěné části obce. Nemovitost je přístupná po zpevněné komunikaci. V místě je možné úplné napojení na inženýrské sítě. V okolí pozemku je souvislá stávající zástavba z rodinných domů.

### 3.2.3 Další data použitá 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. Tato data jsou z důvodu přehlednosti blíže specifikována níže v rámci popisu postupu znalce při analýze dat.

# 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 těmito metodami:

- ocenění porovnávací metodou

Porovnávací metoda byla zvolena jako nejvíce vhodná pro daný typ nemovité věci. Pozemek není pronajímán a informace o nájmech z podobných pozemků nedávají objektivní podklad pro stanovení

ceny výnosovou metodou. Cena zjištěná – cena dle platné cenové mapy je neaktuální a nevyjadřuje současnou tržní cenu nemovitosti.

## 4.2 Výsledky analýzy dat

### 4.2.1 Ocenění porovnávací metodou

## 1.1. Pozemek parc. č. 751/79

**Porovnávací metoda**

Předmětem ocenění je pozemek **parc. č. 751/79** o výměře 844 $m^2$ - orná půda. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 375 pro k.ú. Koloděje, obec Praha, okres Hlavní město Praha. Oceňovaný pozemek vznikl oddělením z původního pozemku parc. č. 751/79 na základě geometrického plánu č. 1100-50/2021, který vyhotovil Ing. Rudolf Smíšek. Pozemek má lichoběžníkový tvar, je rovinatý a převážně zatravněný. Oddělená menší část pozemku bude sloužit jako komunikace pro chodce a to pro potřebu propojení ulic Meinlinova a Heckelova - tato zbývající část původního pozemku není předmětem ocenění.
V přilehlé ulici Meinlinova jsou veškeré veřejné inženýrské sítě. Přilehlá ulice má zpevněný povrch a slouží k obsluze oceňovaného pozemku bez omezení.
V bezprostředním okolí pozemku se nacházejí dokončené rodinné domy. Místo je klidné a vhodné pro bydlení. V okolí je dostupní občanská vybavenost.
Ocenění pozemku je provedeno porovnávacím způsobem a to jak z realizovaných obchodů tak z nabídek k prodeji podobných pozemků se stejným funkčním využitím.

**Vztah k cenové mapě stavebních pozemků**
Cenová mapa stavebních pozemků udává pro rok 2021 jednotkovou cenu 6 760,00 Kč/m2 - cena je uvedena na mapovém listu č. 79. V daném případě se jedná o cenu zjištěnou dle vyhlášky o cenové mapě Hlavního města Prahy - aktuální verze pro rok 2021.

**Vztah k územnímu plánu**

**OB - čistě obytné**
Hlavní využití:
Plochy pro bydlení.
**Přípustné využití:**
Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsah a liniová vedení technické infrastruktury.
**Podmíněně přípustné využití:**
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m2 , parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního

podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrny surovin.
Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m2 ) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému 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.

**Přehled srovnatelných pozemků:**

**Název:** **Pozemek**
**Lokalita:** Praha - Koloděje
**Popis:** Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 328/7 v k.ú. Koloděje, obec Praha. Pozemek je zapsána na listu vlastnictví č. 1005 a má výměru 519 m$^2$. Pozemek byl realizován kupní smlouvou v roce 2020. Právní účinky vkladu vznikly dne 26.5.2020. Číslo řízení uvedené ve veřejném seznamu je V-29177/2020-101. Cena nemovité věci byla převzata z kupní smlouvy. Porovnávaný pozemek se nalézá v blízkosti oceňovaného pozemku a má shodný způsob využití. Rovněž poloha a možnost na dopravní a technickou infrastrukturu je velmi podobný. Dosah k občanské vybavenosti je shodný.

**Koeficienty:**

| | |
|---|---|
| redukce pramene ceny - | 1,00 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - koeficient časového rozlišení | 1,10 |

| **Cena** [ Kč ] | **Výměra** [ m$^2$ ] | **Jednotková cena JC** [ Kč/m$^2$ ] | **Koeficient $K_C$** | **Upravená JC.** [ Kč/m$^2$ ] |
|---|---|---|---|---|
| 4 900 000 | 519 | 9 441,23 | 1,10 | **10 385,35** |

**Název:** **Pozemek**
**Lokalita:** Praha - Koloděje
**Popis:** Předmětem porovnání je nabídka na prodej pozemku v Praze 9 - Kolodějích. Pozemek má výměru 1964 m$^2$ a je určen závaznou částí územního plánu k zastavění stavbou pro bydlení. K pozemku je přivedena zpevněná komunikace. V místě je již stávající zástavba rodinných domů. Veškeré inženýrské sítě jsou na přilehlém pozemku.Místo je v blízkosti oceňovaného pozemku. Cenové údaje jsou převzaté z nabídky k prodeji u společnosti HVB Real Estate.

**Koeficienty:**

| | |
|---|---|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 1,05 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |

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

| [ Kč ] | [ m² ] | **JC** [ Kč/m² ] | **K$_C$** | [ Kč/m² ] |
|---|---|---|---|---|
| 21 499 908 | 1 964 | 10 947,00 | 1,00 | **10 947,00** |

**Název:** **Pozemek**
**Lokalita:** Praha - Šeberov
**Popis:** Předmětem porovnání je pozemek nabízený k prodeji v Praze - Šeberově. Pozemek je určen k zastavění stavbou pro bydlení - pro stavbu rodinného domu. V okolí se nachází již realizovaná zástavba rodinných domů. Veškeré inženýrské sítě jsou v přilehlé ulici - ( vodovod, kanalizace. rozvod el. energie). Cena pozemku je převzata z nabídky pro prodej od společnosti PANENKA - realitní kancelář. Výsledná cena je upravena koeficienty.
**Koeficienty:**

| | |
|---|---|
| redukce pramene ceny - | 0,90 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |

| **Cena** [ Kč ] | **Výměra** [ m² ] | **Jednotková cena** **JC** [ Kč/m² ] | **Koeficient** **K$_C$** | **Upravená JC.** [ Kč/m² ] |
|---|---|---|---|---|
| 14 917 560 | 980 | 15 222,00 | 0,90 | **13 699,80** |

**Název:** **Pozemek**
**Lokalita:** Praha - Horní Počernice
**Popis:** Předmětem porovnání je nabídka na prodej pozemku o výměře 1112 m² v Horních Počernicích. v Cirkusové ulici. Pozemek je situován v zastavěné části obce. nabízený pozemek je obklopen již stávajícími rodinnými domy. Nabízený pozemek je určen k zastavění stavbou rodinného domu.Cena pozemku je převzata z nabídky k prodeji od společnosti Soccer reality a výsledná cena je upravena koeficienty.
**Koeficienty:**

| | |
|---|---|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 1,05 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |

| **Cena** [ Kč ] | **Výměra** [ m² ] | **Jednotková cena** **JC** [ Kč/m² ] | **Koeficient** **K$_C$** | **Upravená JC.** [ Kč/m² ] |
|---|---|---|---|---|
| 13 356 000 | 1 113 | 12 000,00 | 1,00 | **12 000,00** |

**Název:** **Pozemek**
**Lokalita:** Praha - Klánovice
**Popis:** Předmětem ocenění je nabídka na prodej pozemku v Praze 10- Klánovice. Pozemek má výměru 1022 m² a je určen závaznou částí územního plánu k zastavění. Pozemek je rovinatý a je situován v zastavěné části obce. V okolí se nacházejí rodinné domy. Na hranici pozemku jsou přivedeny veškeré veřejné inženýrské sítě. Cena pozemku je převzata z nabídky k prodeji od společnosti Svoboda a Williams a výsledná cena je upravena koeficienty.
**Koeficienty:**

| | |
|---|---|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| velikost pozemku - | | | 1,04 | |
| poloha pozemku - | | | 1,00 | |
| dopravní dostupnost - | | | 1,00 | |
| možnost zastavění poz. - | | | 1,00 | |
| intenzita využití poz. - | | | 1,00 | |
| vybavenost pozemku - | | | 1,00 | |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | 1,00 | |
| **Cena** [ Kč ] | **Výměra** [ $m^2$ ] | **Jednotková cena JC** [ Kč/$m^2$ ] | **Koeficient** $K_C$ | **Upravená JC.** [ Kč/$m^2$ ] |
| 13 250 230 | 1 022 | 12 965,00 | 0,99 | **12 835,35** |

| | |
|---|---|
| **Název:** | **Pozemek** |
| **Lokalita:** | Praha - Křeslice |
| **Popis:** | Předmětem porovnání ji je nabídka na prodej pozemku v Praze 10- Křeslicích. Pozemek má výměru 2490 $m^2$ a je situován v Klidné části Křeslic v Blízkosti přírodního parku. Pozemek je určen k zastavění stavbou rodinného domu. V okolí je stávající bytová zástavba. Cena pozemku je převzata z nabídky k prodeji od společnosti Boutiq Real Estate a výsledná cena je upravena koeficienty podle specifických podmínek. |

**Koeficienty:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| redukce pramene ceny - | | | 0,95 | |
| velikost pozemku - | | | 1,05 | |
| poloha pozemku - | | | 1,00 | |
| dopravní dostupnost - | | | 1,00 | |
| možnost zastavění poz. - | | | 1,00 | |
| intenzita využití poz. - | | | 1,00 | |
| vybavenost pozemku - | | | 1,00 | |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | 1,00 | |
| **Cena** [ Kč ] | **Výměra** [ $m^2$ ] | **Jednotková cena JC** [ Kč/$m^2$ ] | **Koeficient** $K_C$ | **Upravená JC.** [ Kč/$m^2$ ] |
| 29 989 560 | 2 490 | 12 044,00 | 1,00 | **12 044,00** |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 10 385 Kč/$m^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 11 985 Kč/$m^2$ |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 13 700 Kč/$m^2$ |

| **Druh pozemku** | **Parcela č.** | **Výměra [ $m^2$ ]** | **Jednotková cena [ Kč/$m^2$ ]** | **Spoluvlastnický podíl** | **Celková cena pozemku [ Kč ]** |
|---|---|---|---|---|---|
| orná půda | 751/79 | 844 | 12 000,00 | | 10 128 000 |
| **Celková výměra pozemků** | | **844** | **Hodnota pozemků celkem** | | **10 128 000** |

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Hodnota pozemků

Pozemek parc. č. 751/79 10 128 000,- Kč

| | |
|---|---|
| **Hodnota pozemku** | **10 128 000 Kč** |

# 5 Odůvodnění

## 5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následující tabulka uvádí shrnutí výsledků dílčích ocenění:

| | **Ocenění (v Kč)** |
|---|---|
| Ocenění porovnávací metodou | 10 128 000,00 |
| **Výsledné ocenění** | **10 128 000,00** |

Pro výsledné ocenění byl použit pouze výsledek metody porovnávací, jelikož tato metoda dle názoru znalce nejlépe odráží hledanou hodnotu.

## 5.2 Kontrola postupu znalce

kontrola podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky. Při zpracování znaleckého posudku byly použity ověřené a ověřitelné podklady, ze kterých následně ocenění vychází. Současně byly použity metody ocenění, které dávají záruku objektivního stanovení ceny nemovitých věcí. Vzhledem k nerovnoměrnému a

neúměrnému nárůstu cen nemovitých věcí byla cena stanovena m.j. i z nabídek podobných nemovitých věcí, protože citované nabídky lépe korespondují s celkovým cenovým vývojem.

# 6 Závěr

## 6.1 Citace zadané odborné otázky

Stanovte hodnotu následujícího nemovitého majetku:
Pozemku parc. č. 751/79 ( odděleného z původního pozemku stejného číselného označení) v k.ú. Koloděje, obec Praha , okres Hlavní město Praha. Zadavatel posouzení požaduje stanovit pouze cenu tržní.

## 6.2 Odpověď

**Tržní hodnota nemovitého majetku - pozemku parc. č. 751/79 zapsaného na LV č. 375 pro k.ú. Koloděje, obec Praha, okres Hlavní město Praha stanovená ke dni posouzení činí**
**10 128 000,00 Kč**
**(slovy: deset milionů jedno sto dvacet osm ticíc Kč)**

**Posouzení bylo provedeno ke dni 13.8.2021 za účelem přípravy podkladů pro prodej nemovité věci.**

# 7 Přílohy

## 7.1 Seznam příloh

1. výpis z katastru nemovitostí
2. kopie katastrální mapy
3. ortofotomapa
4. geometrický plán
5. cenová mapa
6. územní plán
7. fotodokumentace

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *13.08.2021 09:55:03*

*Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **668508 Koloděje** List vlastnictví: **375**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

| A *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl* |
|---|---|---|
| *Vlastnické právo* | | |
| **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1** | **00064581** | |
| *Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce* | | |
| **Městská část Praha-Koloděje, K jízdárně 9/20, Koloděje, 19016 Praha 9** | **00240338** | |

***ČÁSTEČNÝ VÝPIS***

B *Nemovitosti*

*Pozemky*

| *Parcela* | *Výměra [m2]* | *Druh pozemku* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* |
|---|---|---|---|---|
| **751/79** | **933** | **orná půda** | | **zemědělský půdní fond** |

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

*Plomby a upozornění* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

**o Smlouva darovací ze dne 28.10.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.12.2005.**

**V-54651/2005-101**

*Pro:* **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **00064581**

**Městská část Praha-Koloděje, K jízdárně 9/20, Koloděje, 19016 Praha 9** **00240338**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

| *Parcela* | *BPEJ* | *Výměra [m2]* |
|---|---|---|
| **751/79** | **20600** | **933** |

*Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován*

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *13.08.2021 09:55:03*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **668508 Koloděje** List vlastnictví: **375**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
***Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.***

*Vyhotovil:* *Vyhotoveno: 13.08.2021 10:09:41*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

Ověřuji pod pořadovým číslem V 947/2021, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ....2.... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ....PŘÍBRAMI.... dne ....13. 8. 2021....

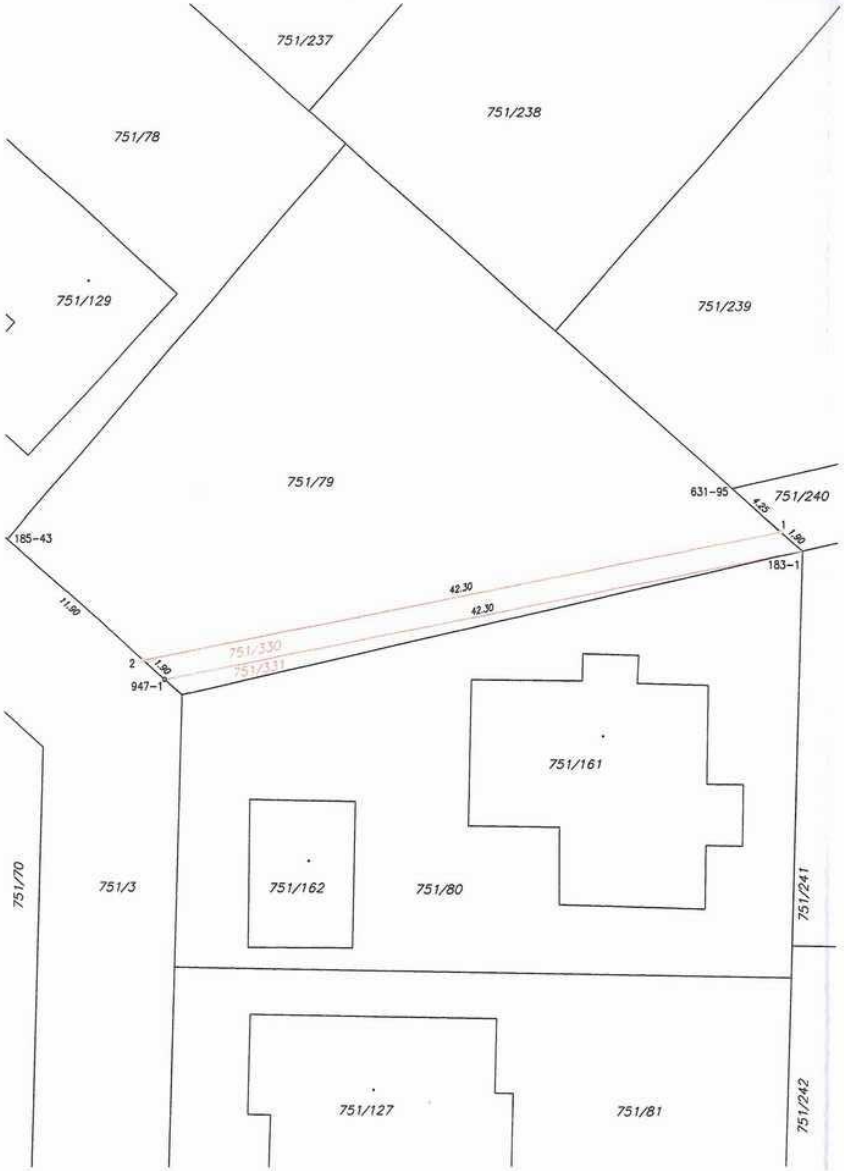
Podpis ..... Razítko .....

Miloslava Oktábcová
notářský tajemník
pověřený notářem
JUDr. Ivanem Houdkem

JUDr. Ivan Houdek
notář v Příbrami

751/200
751/311
751/201
751/308
751/202
751/279
751/203
751/267
751/288
751/289
751/272
751/204
751/205
751/206
751/287
751/207
751/265
Hečatova
751/195
751/209
751/232
751/233
751/234
751/235
751/236
751/237
751/238
751/239
751/240
751/241
751/242
751/243
751/244
751/245
751/74
751/75
751/182
751/76
751/77
751/137
751/78
751/129
751/263
751/264
751/310
751/119
751/67
751/68
751/69
751/102
751/55
751/106
751/54
751/126
751/70
751/151
751/53
751/165
751/52
751/125
751/48
751/149
751/49
751/93
751/50
751/109
751/30
751/122
751/29
751/51
751/79
751/330
751/331
751/161
751/162
751/80
751/277
751/278
751/211
751/127
751/81
751/319
751/213
751/116
751/114
751/82
751/273
751/271
751/215
751/146
751/83
751/307
751/217
751/281
751/282
751/84
751/266
751/219
Ponikovská
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

751/235
751/289
751/272
751/204
751/205
751/236
751/263
751/287
751/77
751/237
751/264
751/238
751/78
751/129
751/239
751/310
751/240
751/79
751/330
751/277
751/331
751/161
751/241
751/126
751/162
751/80
751/70
751/127
751/81
751/242
1:500
0 5 10 15 20 25 m




## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

| Dosavadní stav | | | | | | Nový stav | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | | Druh pozemku / Způsob využití | | Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | | Druh pozemku / Způsob využití | Typ stavby / Způsob využití | Způs. určení výměr | Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí | dřívější pozc. evidenci | Číslo listu vlastnictví | Výměra dílu | | | Označení dílu |
| | ha | m² | | | | | ha | m² | | | | | | | | ha | m² | | |
| 751/79 | *) | 9 | 33 | orná půda | | 751/79 | | 8 | 44 | orná půda | | 2 | | | | | | | |
| | | | | | | 751/330 | | | 63 | orná půda | | 2 | 751/79 | | 375 | | | 63 | |
| | | | | | | 751/331 | | | 25 | orná půda | | 2 | 751/79 | | 375 | | | 25 | |
| | | 9 | 33 | | | | | 9 | 32 | | | | | | | | | | |

*) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle §82 odst. 2 vyhl. č. 357/2013 Sb. v platném znění

## Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

| Parcelní číslo podle katastru nemovitostí | Parcelní číslo podle zjednodušené evidence | Kód BPEJ | Výměra ha | Výměra m² | BPEJ na dílu parcely | Parcelní číslo podle katastru nemovitostí | Parcelní číslo podle zjednodušené evidence | Kód BPEJ | Výměra ha | Výměra m² | BPEJ na dílu parcely |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 751/79 | | 20600 | | 8 44 | | | | | | | |
| 751/330 | | 20600 | | 63 | | | | | | | |
| 751/331 | | 20600 | | 25 | | | | | | | |

Seznam souřadnic (S-JTSK)

| Č. bodu | Souřadnice pro zápis do KN Y | X | kód kv. | Souřadnice určené měřením Y | X | Poznámka |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 183-1 | 727072.74 | 1047795.46 | 3 | | | sl. plotu |
| 185-43 | 727124.45 | 1047794.62 | 3 | | | sl. plotu |
| 631-95 | 727077.31 | 1047791.39 | 3 | | | sl. plotu |
| 947-1 | 727114.17 | 1047803.77 | 3 | | | mezník |
| 1 | 727074.14 | 1047794.21 | 3 | | | mezník |
| 2 | 727115.57 | 1047802.52 | 3 | | | mezník |

## GEOMETRICKÝ PLÁN pro

*rozdělení pozemku*

| | |
|---|---|
| Vyhotovitel: | Ing. Rudolf Smíšek<br>Březohorská 253<br>26101 Příbram 7 |
| Číslo plánu: | 1100-50/2021 |
| Okres: | Hlavní město Praha |
| Obec: | Praha |
| Kat. území: | Koloděje |
| Mapový list: | Praha 0-3/33 |
| Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny přechodným způsobem: | mezník, sl. plotu |

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Rudolf Smíšek

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1469/1996

Dne: 8. 3. 2021 Číslo: 132/2021

Náležitostmi o přenosnosti odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s oddělovacím parcel.

KÚ pro hlavní město Prahu
KP Praha
Jitka Němcová
PGP1020/2021-101
2021.03.15 16:06:51 CET

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Rudolf Smíšek

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1469/1996

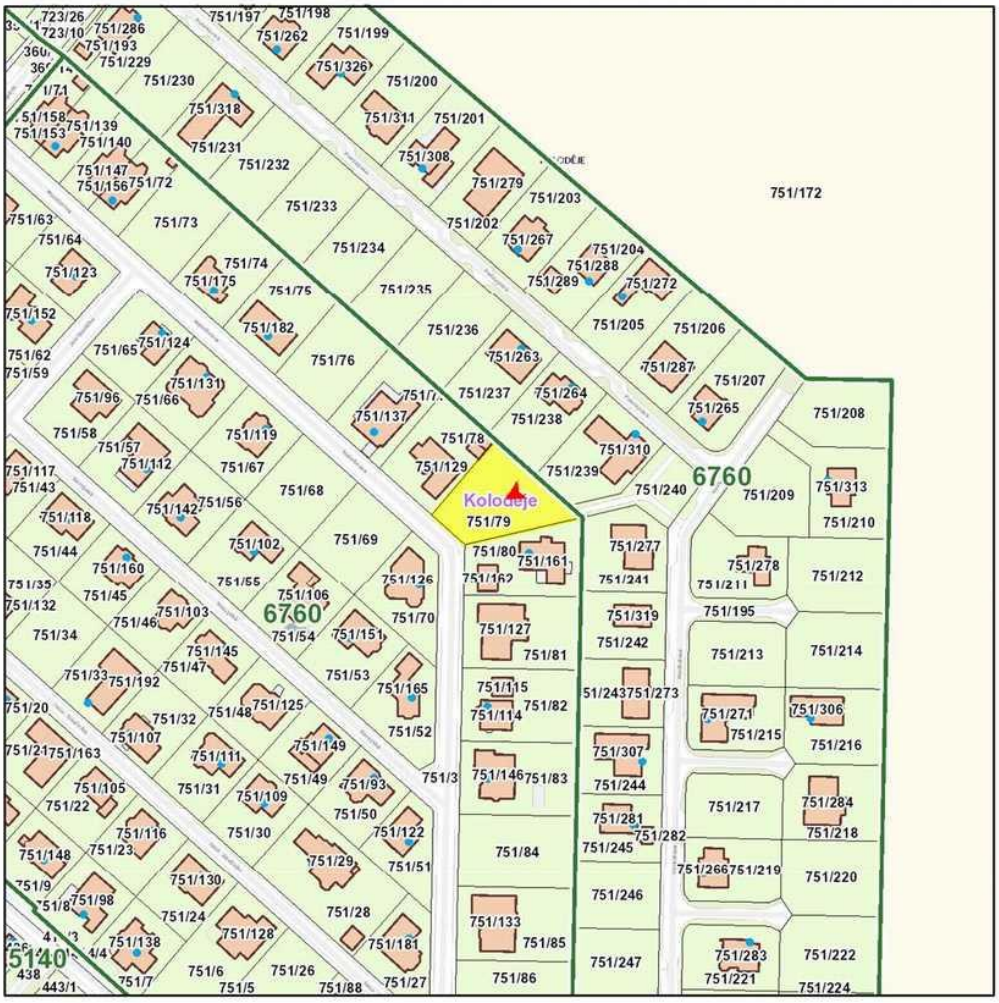
Dne: 15. 3. 2021 Číslo: 95

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

Ing. Rudolf SMÍŠEK

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021




**Katastrální území**

Název: Koloděje

**Parcela**

Číslo parcely: 751/79

**Cena 2021**

Mapový list: 79

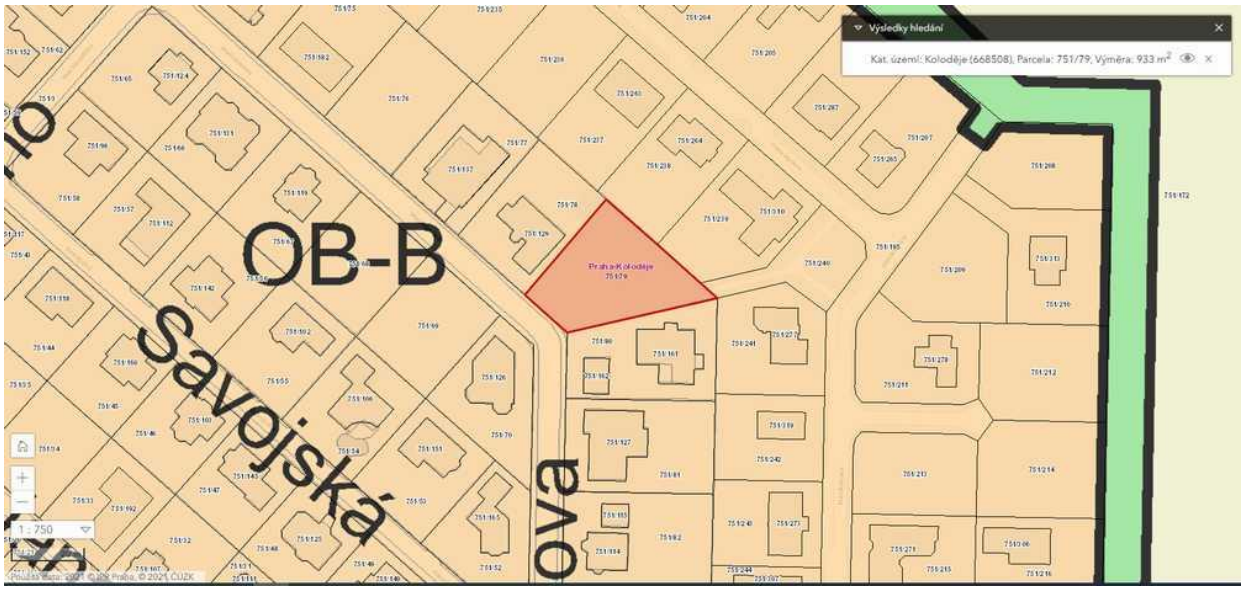
Cena: 6760 Kč/m$^2$

Skupina: 5647

**Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:**

2.1.2021-

Vytištěno dne: 19.08.2021


Výsledky hledání
Kat. území: Kolodĕje (668508), Parcela: 751/79, Výměra: 933 m²
OB-B
Savojská
ova
1 : 750

# 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
Jan Havlík
Ing. Jiří Nohejl

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

JUDr. Ing. Pavel Berger
Ing. Jiří Nohejl

## 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 znaleckou kanceláří jmenovanou 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;

zapsanou v I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 4038/313/2021.

V Praze dne 19.8.2021

**Jan Havlík**
**Znalec**

**JUDr. Ing. Pavel Bürger**
**prokurista**

otisk znalecké pečeti