

**ZNALECKÝ POSUDEK
Č. N14010/19**

O HODNOTĚ NEMOVITÉ VĚCI

**POZEMKOVÁ PARCELA Č. 1448/125
PRAHA 9 - DOLNÍ POČERNICE, UL. V PADOLINĚ**



OBJEDNATEL:

MAGISTRÁT HL. M. PRAHY
MARIÁNSKÉ NÁM. 2/2
110 00 PRAHA 1 - STARÉ MĚSTO

ZNALECKÝ ÚKOL:

OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ PRO POTŘEBY OBJEDNATELE

DATUM OCENĚNÍ:

28. BŘEZNA 2019

POSUDEK VYPRACOVAL:

EQUITA CONSULTING S.R.O.
ZNALECKÝ ÚSTAV
TRUHLÁŘSKÁ 3
110 00 PRAHA 1

POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE TŘECH VYHOTOVENÍCH

V PRAZE V BŘENU 2019

VYHOTOVENÍ PDF

OBSAH

OBSAH	2
1 ZNALECKÝ ÚKOL	3
2 NÁLEZ	3
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	3
2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ	3
2.4 PRÁVNÍ STAV	4
3 METODY	6
3.1 KATEGORIE HODNOTY	6
3.1.1 <i>Tržní hodnota</i>	6
3.1.2 <i>Netržní hodnoty</i>	9
3.1.3 <i>Vybraná hodnota</i>	9
3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ	9
3.2.1 <i>Nákladový přístup</i>	9
3.2.2 <i>Výnosový přístup</i>	10
3.2.3 <i>Porovnávací přístup</i>	10
4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	11
4.1 POPIS POZEMKU	11
4.2 VÝPOČET INVESTIČNÍ HODNOTY	11
5 ZÁVĚR	13
5.1 VÝSLEDNÁ INVESTIČNÍ HODNOTA	13
PŘÍLOHY	14
ZNALECKÁ DOLOŽKA	23

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit **investiční hodnotu** pozemkové parcely č. 1448/125 v k.ú. Dolní Počernice, obec Praha, z pohledu vlastníka rodinného domu č.p. 580 užívaného s oceňovaným pozemkem ve funkčním celku, pro potřeby objednatele.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění je dále uvedený pozemek v Praze 9 - Dolní Počernice zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. 871, k.ú. Dolní Počernice, obec Praha, okres Hl. m. Praha:

- **pozemková parcela č. 1448/108, část o výměře 155 m²**, zaměřená geometrickým plánem č. 1169-14/2017 a **označená jako pozemková parcela č. 1448/125.**

Poloha a stručný popis

Oceňovaný pozemek se nachází v ulici V Padolině v Praze 9 - Dolní Počernice. Pozemek je oplocením připojen k pozemkové parcele č. 1448/7 a spolu s touto parcelou je užíván ve funkčním celku jako zadní část zahrady rodinného domu č.p. 580 (na pozemkové parcele č. 1448/6) ve vlastnictví třetích osob.

Na pozemku se nachází část vnějšího oplocení funkčního celku (RD s pozemky), trvalé porosty okrasného charakteru a travní porost.

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- kopie částečného výpisu z katastru nemovitostí LV č. 871, k.ú. Dolní Počernice, obec Praha, okres Hl. m. Praha, vyhotovený dne 28.9.2018 dálkovým přístupem,
- kopie katastrální mapy, k.ú. Dolní Počernice, vyhotovená z webového portálu katastru nemovitostí,
- fotokopie geometrického plánu č. 1169-14/2017 ověřeného dne 1.3.2017 Ing. Vilémem Hrdinou a schváleného dne 6.3.2017 Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Pro vypracování posudku byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- webový portál Hl. m. Prahy www.iprpraha.cz

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 28. března 2019 z veřejně přístupných prostorů.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Znalecký posudek je vyhotoven ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění (Občanský soudní řád). Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Předpoklady

Informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole *1 ZNALECKÝ ÚKOL*. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu dvanácti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

Autorská práva

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy 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 společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole *1 ZNALECKÝ ÚKOL*.

2.4 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že pozemková parcela č. 1448/108, k.ú. Dolní Počernice, je ve vlastnictví obce Hlavní město Praha, IČ 00064581.

Oceňovaná pozemková parcela č. 1448/125 o výměře 155 m² byla geometrickým plánem č. 1169-14/2017 oddělena od stávající pozemkové parcely č. 1448/108. Tyto informace nebyly dosud zaznamenány v grafických ani popisných informacích katastrálního operátu.

Dle náhledu do katastrálního operátu je oceňovaná pozemková parcela č. 1448/125, k.ú. Dolní Počernice, užívána jako zadní část zahrady spolu s rodinným domem č.p. 580 a pozemkovými parcelami č. 1448/6 a č. 1448/7, k.ú. Dolní Počernice, ve vlastnictví [REDAKCE]

Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaného pozemku nebyla objednatelem předložena žádná stavebněprávní dokumentace.

Podle výpisu z katastru nemovitostí je oceňovaný pozemek evidovaný v zemědělském půdním fondu.

Věcná práva

Vlastnictví oceňovaného pozemku není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným věcným právem.

Nájemní vztahy

Znalci nebyl objednatelem doložen žádný nájemní vztah. Případné uzavřené nájemní vztahy mohou mít podstatný vliv na hodnotu nemovitých věcí, která se v případě jejich nevýhodnosti může blížit až k nule.

3 METODY

3.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"... majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"... k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"... mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat

nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"... dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"... v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"... po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující, tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"... a bez nátlaku..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je definována ve dvou různých právních normách:

- zákonem č. 151/1997 Sb., **o oceňování majetku** definována jako „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 věci a určí se porovnáním."

- zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách definována jako „cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku."

Definice ceny obvyklé v obou zákonech se věcně zásadním způsobem neliší, pouze formulačně, ale liší se dovětky o způsobu jejího stanovení. Zatímco zákon o oceňování majetku jednoznačně říká, že obvyklou cenu lze určit porovnáním, zákon o cenách stanoví, že pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže lze využít kalkulační propočet.

Primárně však obě definice ceny obvyklé stanoví, že **cenu obvyklou je nutno stanovit statistickým vyhodnocením již realizovaných prodejů** (historických cen).

Cena obvyklá se určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V praxi dochází často k záměně pojmů **cena obvyklá** a **tržní hodnota**, resp. jsou mylně považovány synonyma. Rozdíl tržní hodnoty oproti obvyklé ceně je v možnostech jejich stanovení. Tržní hodnotu lze stanovit na rozdíl od obvyklé ceny na základě všech tří základních oceňovacích přístupů:

- nákladového přístupu (věcná hodnota, časová cena),
- výnosového přístupu (diskontování, kapitalizace),
- porovnávací přístup (porovnáním s cenami obdobných věcí).

Z definice ceny obvyklé lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. služby, se kterým se v tuzemsku k datu ocenění běžně obchoduje, tj. existuje konzistentní trh. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Analýzou trhu ji lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Existuje však velmi mnoho typů majetků, zboží či služeb, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem či službou neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu.

To ovšem neznamená, že majetek nebo služba v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cenu obvyklou stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku či služby, popřípadě jiné kategorie hodnoty. Kategorie tržní hodnoty je ve své definici nadřazená kategorii ceny obvyklé.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota) není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžitě vklady, přeměny společnosti). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

Hodnota využití

Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

Investiční hodnota

Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Likvidační hodnota

Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevhodě nebo nucena k transakci.

Speciální hodnota

Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Účetní hodnota

Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Úkolem znalce je stanovení hodnoty oceňovaného pozemku nemovitých věcí pro potřeby objednatele. Dle zadání objednatele je zjišťovaná hodnota stanovena na úrovni investiční hodnoty z pohledu vlastníka nemovitých věcí evidovaných na LV č. 786, k.ú. Dolní Počernice, obec Praha. Jedná se tedy o subjektivní hodnotu pro vlastníka rodinného domu, se kterým je oceňovaný pozemek užíván ve funkčním celku.

3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného

majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

4.1 POPIS POZEMKU

Jedná se o ocenění následujícího pozemku v k.ú. Dolní Počernice, městská část Praha 9, Hl. m. Praha:

- pozemková parcela č. 1448/125 o výměře 155 m², označená geometrickým plánem č. 1169-14/2017 jako orná půda.

Popis

Oceňovaný pozemek se nachází v ulici V Padolině v Praze 9 - Dolní Počernice. Pozemek je oplocením připojen k pozemkové parcele č. 1448/7 a spolu s touto parcelou je užíván ve funkčním celku jako zadní část zahrady rodinného domu č.p. 580 (na pozemkové parcele č. 1448/6) ve vlastnictví třetích osob.

Na pozemku se nachází část vnějšího oplocení funkčního celku (RD s pozemky), trvalé porosty okrasného charakteru a travní porost.

Územní plán Hl. m. Prahy

Oceňovaný pozemek se nachází v území určeném územním plánem hl. m. Prahy pro funkční využití „ZP“ - parky, historické zahrady a hřbitovy. Dále se pozemek nachází v tzv. velkém rozvojovém území „Dolní Počernice - Běchovice“ s režimem stavební uzávěry. Oceňovaný pozemek je užíván ve funkčním celku s rodinným domem, není tedy užíván dle funkčního využití definovaného územním plánem.

4.2 VÝPOČET INVESTIČNÍ HODNOTY

Znaleckým úkolem je stanovit investiční hodnotu pozemkové parcely č. 1448/125 v k.ú. Dolní Počernice, obec Praha, z pohledu vlastníka rodinného domu č.p. 580 užívaného s oceňovaným pozemkem ve funkčním celku.

Oceňovaný pozemek je užíván ve funkčním celku spolu s rodinným domem jako součást zahrady (zadní pruh za domem). Výpočet investiční hodnoty pozemku byl proto proveden porovnávací metodou s pozemky určenými pro výstavbu rodinných domů. Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity informace o cenách realizovaných při prodeji porovnatelných pozemků v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů (katastrální operát). Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem vývoje cen na trhu nemovitostí, který zohledňuje vývoj cen v čase,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (inženýrské sítě, atd.),
- koeficientem intenzity využití, který zohledňuje stávající způsob využití eventuelně možnost dalšího využití oceňovaného pozemku např. k bydlení, ke komerčním účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb na nich realizovaných eventuelně realizovatelných,
- koeficientem možnosti zastavění, který je určován s ohledem na statut porovnávaného a oceňovaného pozemku a na vhodnost k další zástavbě oceňovaného pozemku (tj. vliv územně plánovací dokumentace, územního rozhodnutí a stavebního povolení, zainvestování pozemku infrastrukturou, překážek pro zastavění pozemku, již realizované zástavby na pozemku) a

- koeficientem charakter pozemku, který zohledňuje potenciál možného využití porovnávaného a oceňovaného pozemku, jeho potřebnost a využitelnost pro konkrétního vlastníka nemovitých věcí ve funkčním celku.

Příloha č. 1

Výpočet, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 1.

5 ZÁVĚR

5.1 VÝSLEDNÁ INVESTIČNÍ HODNOTA

VÝSLEDNÁ INVESTIČNÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ
SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ
Z POHLEDU VLASTNÍKA RODINNÉHO DOMU Č.P. 580
ČINÍ

400.000 Kč

(SLOVY: ČTYŘI STA TISÍC KORUN ČESKÝCH)

PŘÍLOHY

Příloha č. 1	VÝPOČET INVESTIČNÍ HODNOTY POZEMKU
Příloha č. 2	FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY
Příloha č. 3	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
Příloha č. 4	FOTOKOPIE GEOMETRICKÉHO PLÁNU
Příloha č. 5	FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
Příloha č. 6	FOTOGRAFIE




VÝPOČET INVESTIČNÍ HODNOTY POZEMKŮ

zdroj informací: internet, realitní inzerce, katastr nemovitostí
investiční jednotková cena: **2 600 Kč/m²** (porovnáním)

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra	cena	hodnota pozemku	poznámka
		m ²	Kč/m ²	Kč	
1448/125	část zahrady s RD č.p. 580 a p.p.č. 1448/6 a č. 1448/7	155	2 600	403 000	-
CELKEM	-	155	-	403 000	-
CELKEM (zaokrouhleno)				400 000	-

VÝPOČET HODNOTY POZEMKŮ

Popis nemovitostí

Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Pozemek ve funkčním celku s RD (část zahrady) ul. V Padolině, Praha 9 - Dolní Počernice	Pozemek pro RD ul. Doubecká, P14 - Hostavice	Pozemek pro RD ul. V dílicích, P20 - Horní Počernice	Pozemek pro RD ul. V dílicích, P20 - Horní Počernice
zdroj informací:	realizovaný prodej 09/2018	realizovaný prodej 01/2019	realizovaný prodej 04/2018
			
	Realizovaný prodej pozemku č. 608 o výměře 806 m ² , k.ú. Hostavice. Dle platného ÚP je pozemek s funkčním využitím OB - čisté obytné, tj. hlavní využití: plochy pro bydlení. Kupní cena byla ve výši 9.050.000 Kč, prodej byl realizován v září 2018	Realizovaný prodej pozemku č. 3554/2 o výměře 844 m ² , k.ú. Dolní Počernice. Dle platného ÚP je pozemek s funkčním využitím OB - čisté obytné, tj. hlavní využití: plochy pro bydlení. Kupní cena byla ve výši 7.100.000 Kč, prodej byl realizován v lednu 2019	Realizovaný prodej pozemků č. 747/1 a č. 747/2 o celkové výměře 685 m ² , k.ú. Dolní Počernice. Dle platného ÚP jsou pozemky s funkčním využitím OB - čisté obytné, tj. hlavní využití: plochy pro bydlení. Kupní cena byla ve výši 6.800.000 Kč, prodej byl realizován v dubnu 2018, na pozemku se nachází zdielná garáž se zastav. plochou 15 m ²

Základní údaje

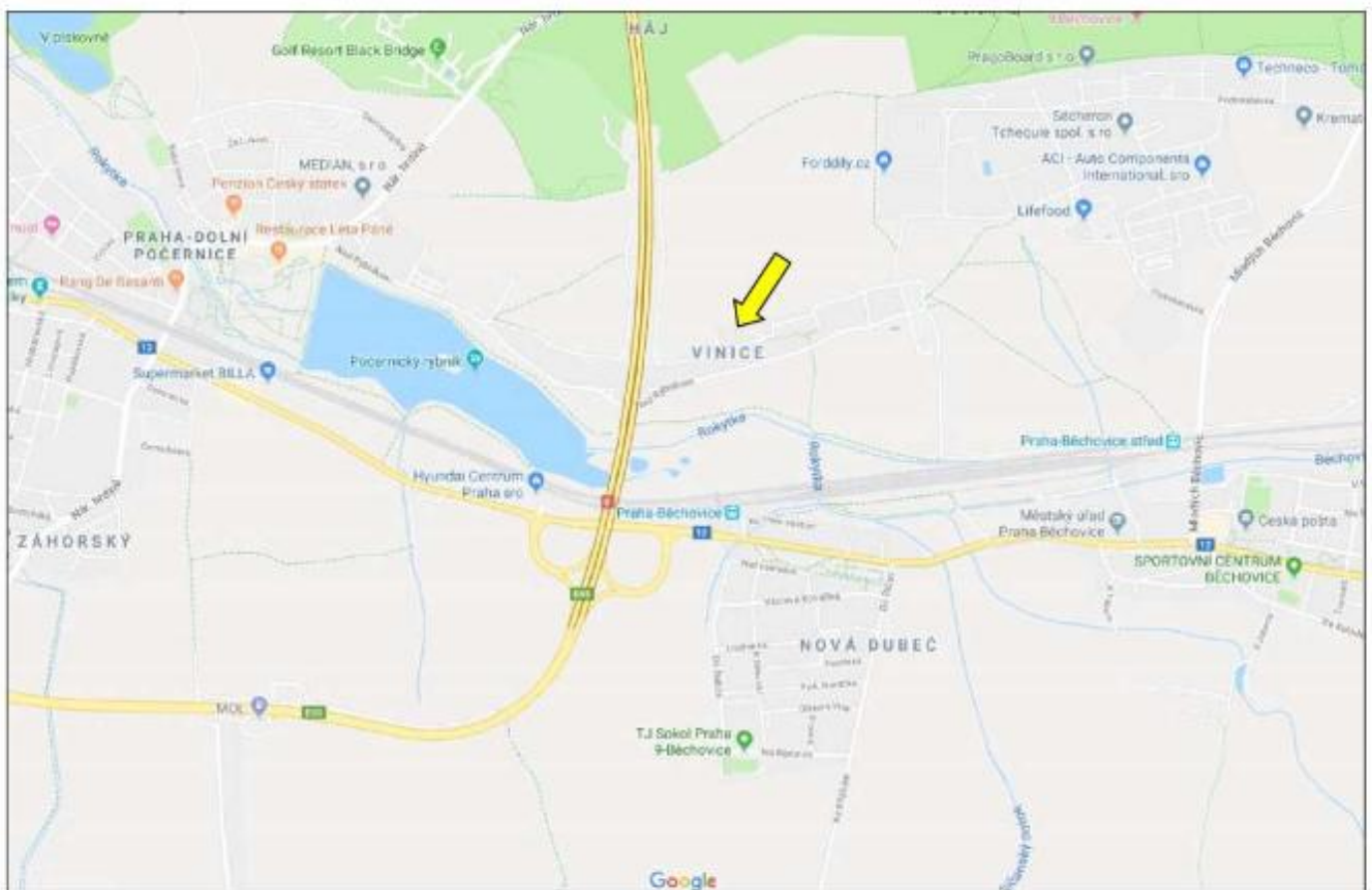
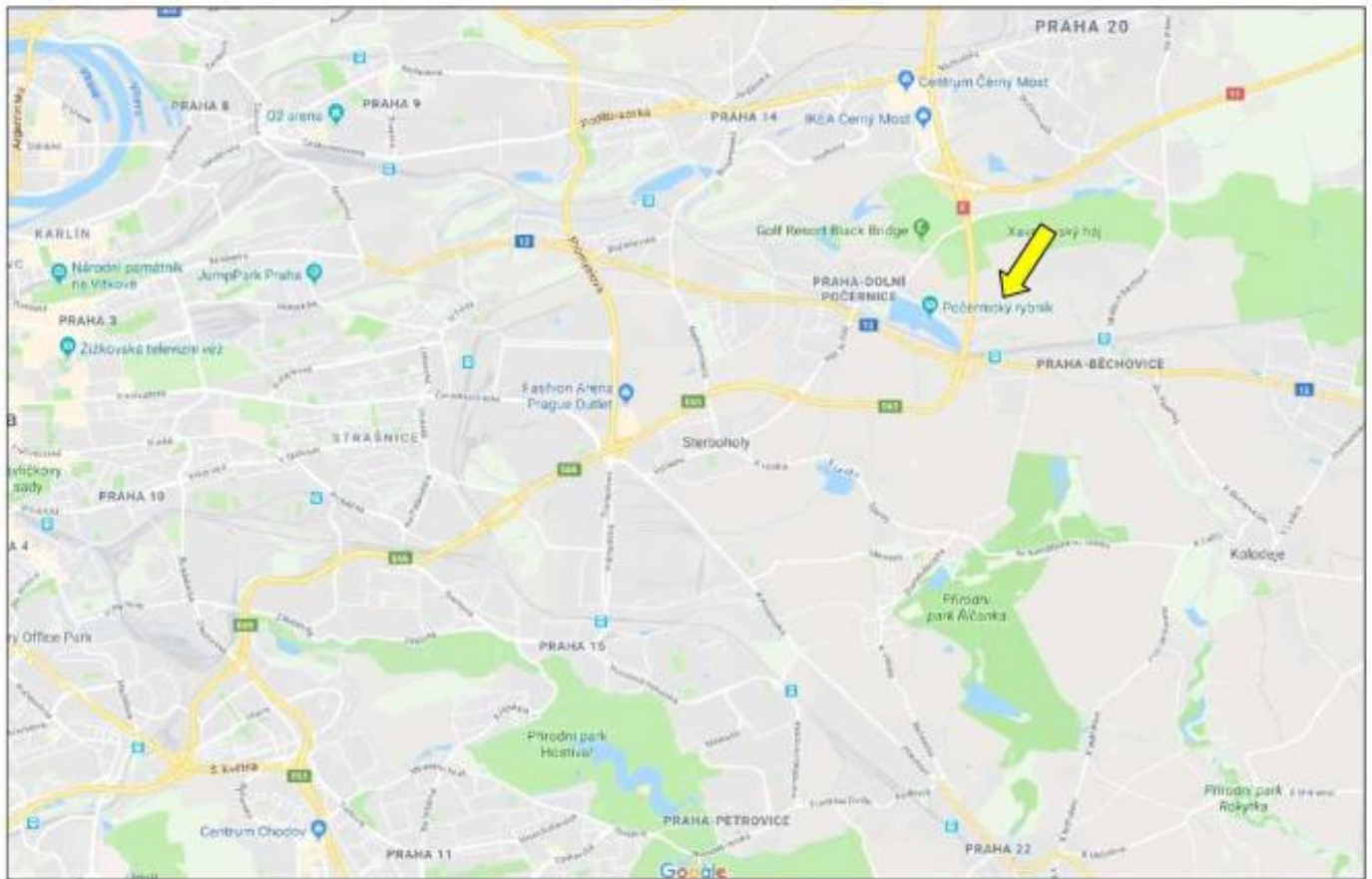
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Výměra pozemku (m ²)	155	806	844	685
Prodejní/nabídková cena	-	9 050 000	7 100 000	6 800 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	11 228	8 412	9 927
Koeficient prodejnosti	-	1,00	1,00	1,00
Koeficient vývoje cen na trhu nemovitostí	-	1,03	1,00	1,05
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	11 565	8 412	10 423

Porovnání

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Poloha		atraktivnější	atraktivnější	atraktivnější
Koeficient polohy	-	0,80	0,90	0,90
Dostupnost		lepší	lepší	lepší
Koeficient dostupnosti	-	0,95	0,90	0,90
Vybavenost pozemků		obdobné	obdobné	větší
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00	0,95
Intenzita využití pozemků		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient intenzity využití	-	1,00	1,00	1,00
Možnost zastavění		obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient možnosti zastavění	-	1,00	1,00	1,00
Charakter pozemku	ve funkčním celku (pruh v zadní části zahrady RD)	pozemek určený pro RD	pozemek určený pro RD	pozemek určený pro RD
Koeficient charakteru pozemku	-	0,33	0,33	0,33

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m ²)		11 228	8 412	9 927
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		2 930	2 271	2 674
Výsledná investiční jednotková cena (Kč/m²) <i>zaokrouhleno</i>	2 600			



1448/108

Vinice

1448/125



1:1 000



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha : m ²	Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha : m ²	Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob učinění výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
								Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha : m ²	Označení dílu
								katastru nemovitosti	dřívejší poz. evidenci			
1448/108	1 : 85 : 01	orná půda	1448/108	1 : 87 : 46	orná půda		2	1448/108		871	1 : 87 : 46	
			1448/125	1 : 55	orná půda			2	1448/108		871	1 : 55
	1 : 89 : 01			1 : 89 : 01								

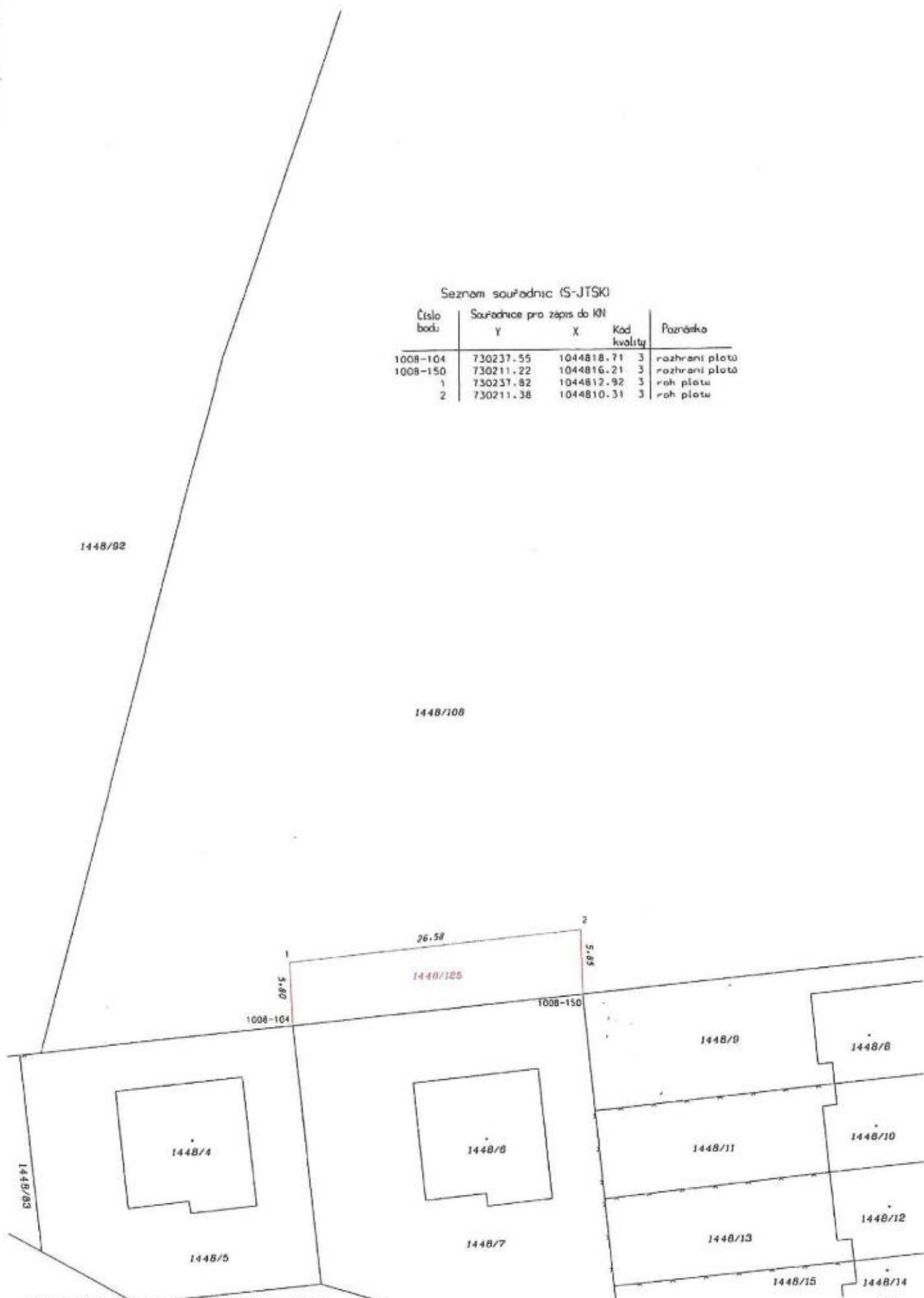
Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitosti	zjednodušené evidenci		ha	m ²		katastru nemovitosti	zjednodušené evidenci		ha	m ²	
1448/108		24814	1	87 : 46							
1448/125		24814	1	55							

GEOMETRICKÝ PLÁN pro Rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úřední oprávněný zeměměřický inženýr Jméno, příjmení: ██████████	Stejnopis ověřil úřední oprávněný zeměměřický inženýr Jméno, příjmení: ██████████
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1046/1995	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1418/1995
	Dne: 1.3.2017 Číslo: 20/2017	Dne: 6.3.2017 Číslo: 4/2017
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	
Vyhotovil: AGS-Plan, s.r.o. Vojáčkova 612/15, 196 00 Praha 9-Čakovice tel.: 605 26 10 66 Číslo plánu: 1169-14/2017 Okres: Hlavní město Praha Obec: Praha Katastrální území: Dolní Počernice Mapaový list: Praha 2-2/24 Dosavadním vlastním pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s příbitem navrhovaných nových hranic. Meze byly označeny předepsaným způsobem. plotem	Katastrální úřad smíchovské a očíslované parcel. KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha ██████████ 1039/2017-101 2017.03.06 10:21:49 CET	Ověřil: ██████████ ██████████ 

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kvality	Poznámka
	Y	X		
1008-104	730237.55	1044818.71	3	rozhraní plotů
1008-150	730211.22	1044816.21	3	rozhraní plotů
1	730237.82	1044812.92	3	roh plotu
2	730211.38	1044810.31	3	roh plotu



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.09.2018 14:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 629952 Dolní Počernice

List vlastnictví: 871

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	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1448/108	18901	orná půda		zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1448/108

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 25.03.2013.

Z-19585/2013-101

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1448/108	24814	18901

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.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 28.09.2018 15:11:27

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o. jako znaleckým ústavem v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem N14010/19 znaleckého deníku a obsahuje 23 listů.

Posudek vyhotovil:

EQUITA Consulting s.r.o.
Znalecký ústav
Truhlářská 3/1108
110 00 Praha 1 – Nové Město



Posudek připravil a je připraven stvrdit správnost posudku a podat žadaná vysvětlení:



Ocenění metodicky kontroloval:

V Praze dne 29. března 2019



ředitel
EQUITA Consulting s.r.o.