



Ústav znalectví a oceňování

Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:

017335/2023

ZNALECKÝ ÚSTAV:

**ZNALECKÝ ÚSTAV JMENOVANÝ MINISTREM SPRAVEDLNOSTI ČR
PRO OBOR EKONOMIKA, STROJÍRENSTVÍ A STAVEBNICTVÍ
Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích
Ústav znalectví a oceňování**

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:

Ekonomika – Ceny a odhady – oceňování nemovitostí

ZADAVATEL:

**Mgr. Karel Krejza
Kubínova 439/2
412 01 Litoměřice**

ČÍSLO JEDNACÍ:

VŠTE003313/2023

PŘEDMĚT:

**Stanovení ceny obvyklé nemovitosti objektu čp. 1775
s příslušenstvím a pozemky dle LV č. 1064, k.ú. Kobylišy ke dni
30. 10. 2012 a ke dni 9. 12. 2014.**

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

1/3 (z toho 1 vyhotovení uloženo v archivu ZÚ)

DATUM:

20. 7. 2023

POČET STRAN:

26 (vč. příloh)

POČET PŘÍLOH:

3

Obsah

Prohlášení	3
1 Zadání znaleckého posudku	4
1.1 Odborná otázka zadavatele	4
1.2 Účel znaleckého posudku	4
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	4
2 Výčet podkladů.....	5
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat.....	5
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	5
2.3 Věrohodnost zdroje dat	5
3 Nález.....	6
3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat.....	6
3.1.1 Lokalizace předmětu ocenění	6
3.1.1 Posuzovaná nemovitost	6
3.2 Popis postupu při zpracování dat	8
3.2.1 Teoretický rozbor problematiky	8
3.2.2 Metody ocenění	9
3.2.3 Volba metody posouzení	9
3.3 Výčet zpracovaných dat	10
3.3.1 Porovnávané vzorky – porovnávací metoda.....	10
4 Posudek.....	14
4.1 Popis postupu při analýze dat.....	14
4.1.1 Aplikace korekčních koeficientů – porovnávací metoda	14
4.1.2 Porovnávané vzorky – porovnávací metoda.....	16
4.2 Výsledky analýzy dat	17
4.2.1 Vlastní výpočet porovnávací metody.....	17
5 Odůvodnění.....	19
5.1 Interpretace výsledků analýzy	19
5.2 Kontrola postupu	19
6 Závěr.....	20
6.1 Citace zadané odborné otázky.....	20
6.2 Odpověď	20
6.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost.....	20
7 Seznamy	21
7.1 Seznam tabulek a grafů.....	21
7.2 Seznam obrázků.....	21
7.3 Seznam příloh	21
8 Další náležitosti ZP.....	22
9 Přílohy	24



PROHLÁŠENÍ

Znalecký ústav Vysoké školy technické a ekonomické v Českých Budějovicích (dále jen „Znalecký ústav“) nenese žádnou odpovědnost za správnost a úplnost zadavatelem předložených vstupních informací, které převzal bona fide bez možnosti jejich dalšího ověření porovnání s jiným informačním zdrojem. Informace, s nimiž Znalecký ústav pracoval a na jejichž základě provedl posouzení, byly získány z veřejných zdrojů, od zadavatele znaleckého posudku nebo od vlastníka předmětu posouzení.

Ve znaleckém posudku byly respektovány všechny podstatné skutečnosti, které byly Znaleckému ústavu známy, a které měly vliv na zpracování znaleckého posudku.

Znalecký ústav nemá v současné době ani v budoucnosti nebude mít žádné zájmy na majetku, který je předmětem posudku a neexistuje osobní zájem vzhledem k majetku, který je předmětem posudku. Rovněž tak odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Znalecký ústav byl osloven zadavatelem Mgr. Krejzou (dále též „Zadavatel“), pro vypracování znaleckého posudku, kde Znalecký ústav má podat odpověď na následující odborné otázky:

Odborná otázka č. 1

„Stanovte cenu obvyklou nemovitosti objektu č. p. 1775 s příslušenstvím a pozemky dle LV č. 1064, k.ú. Kobylišy ke dni 30. 10. 2012.“

Odborná otázka č. 2

„Stanovte cenu obvyklou nemovitosti objektu č. p. 1775 s příslušenstvím a pozemky dle LV č. 1064, k.ú. Kobylišy ke dni 9. 12. 2014.“

1.2 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je zpracován pro soukromé účely Zadavatele.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil Znaleckému ústavu žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 1: Ing. Eva Koubková)

2 VÝČET PODKLADŮ

V této kapitole jsou uvedeny zdroje, o které se bude znalecký posudek opírat.

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecký ústav bude při zpracování znaleckého posouzení vycházet zejména z veřejně dostupných dat, dále z příslušných legislativních předpisů, odborných metodik, informací poskytnutých zadavatelem i veřejně přístupných zdrojů. Ve znaleckém posudku bude vycházeno zejména ze sekundárních dat. Tato data budou analyzována a bude využito běžných metod indukce, dedukce, explorační, explanace a syntézy k vyvození závěrů.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže je uveden seznam použité literatury a zdrojů:

1. BRADÁČ, A. a kolektiv, 2016. Teorie oceňování nemovitostí. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-930-1;
2. Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, v platné znění;
3. Vyhláška č. 441/2013 Sb., Oceňovací vyhláška, v platném znění;
4. Český statistický úřad, czso.cz;
5. Mapy.cz;
6. Povodňový informační systém POVIS, dostupný z: <http://www.povis.cz>;
7. HB index <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/>;
8. Znalecký posudek č. 3620-135/02, vyhotovený Ivanem Blažkem v Borku 10. 6. 2002;
9. LV č. 1064, k.ú. Kobylisy, dostupný z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>;
10. Územní plán Kobylisy. <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>;
11. Městská část Praha 8, dostupné z: <https://www.praha8.cz/>;
12. Ostatní dle textu.

Po dohodě se Zadavatelem, a především pro charakter odborných otázek, kdy závěrem posouzení má být stanovení ceny obvyklé nemovitosti objektu č. p. 1775 s příslušenstvím a pozemky dle LV č. 1064, k.ú. Kobylisy (*dále také jen „Posuzovaná nemovitost“*) ke dni 30. 10. 2012 a ke dni 9. 12. 2014, nebylo místní šetření uskutečněno. Znalecký ústav v tomto případě vychází z dokumentů předaných Zadavatelem.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

U výše uvedených podkladů a informací získaných od Zadavatele předpokládáme:

- jejich plný soulad se všemi zákonnými a jinými závaznými předpisy České republiky, které měly platnost k datu ocenění;
- jejich spolehlivost, pravdivost a věrohodnost.

Za věrohodný zdroj dat považujeme webové stránky orgánů státní správy.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 2: Ing. Eva Koubková)

3 NÁLEZ

Kapitola Nález přináší přehled základních informací o předmětu ocenění a o datech použitých při vlastním ocenění.

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

V této kapitole bude uveden podrobný popis předmětné nemovitosti.

3.1.1 Lokalizace předmětu ocenění

Kraj:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Městská část:	Praha 8
Katastrální území:	Kobylisy
Počet obyvatel:	28 062 (31. 12. 2022)

Katastrální území Kobylisy, do kterého Posuzovaná nemovitost spadá, je součástí městské části Praha 8, ke které bylo připojeno roku 1922. První písemné zmínky o Kobylisích pocházejí z roku 1297 a je možné zde najít kulturní památky, jimiž jsou například Památník osvobození Prahy sovětskou armádou a Kobyliská střeňnice, jež je národní kulturní památkou. Zájmové katastrální území se rozkládá na ploše 3,2 km² v severní části Prahy a na pravém břehu řeky Vltavy. Sousedními katastrálními územími jsou Libeň, Střížkov, Ďáblice, Dolní Chabry, Čimice, Bohnice a Troja.

Do severní části zájmového k.ú. zasahuje Ďáblický háj, východní oblast je charakteristická panelovým sídlištěm a západní oblast zástavbou rodinných domů. Městská část Praha 8 disponuje základním a technickým občanským vybavením, jímž je napojení na veřejný vodovod, kanalizaci a rozvod plynu. Dále jsou zde k využití cyklostezky a stezky pro pěší, sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů, dům s pečovatelskou službou, kino, kulturní dům pro pořádání společenských akcí, turistické a informační centrum, středisko pro volný čas dětí a mládeže, kostel s náboženským využitím, koupaliště, krytý bazén, hřiště, dětské hřiště, víceúčelová tělocvična, sokolovna, sportovní hala, jednoúčelové sportovní zařízení.

Od Posuzované nemovitosti se tramvajová zastávka nachází 3 minuty chůze. Dále jsou v docházkové vzdálenosti od Posuzované nemovitosti restaurace, obchody, poliklinika, mateřské a základní školy.

3.1.2 Posuzovaná nemovitost

Jedná se o třípodlažní budovu s č. p. 1775/5, která má jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a využitelné podkroví (od roku 1995). Budova má sedlovou střechu pokrytou betonovou střešní krytinou. Budova leží na pozemku parc. č. 1338/2, na který navazuje pozemek parc. č. 1338/1. Přístup je zajištěn pomocí asfaltové komunikace. Posuzovaná nemovitost je vyobrazena na obrázku č. 1 níže.

Obrázek 1: Posuzovaná nemovitost v zájmovém roce 2014

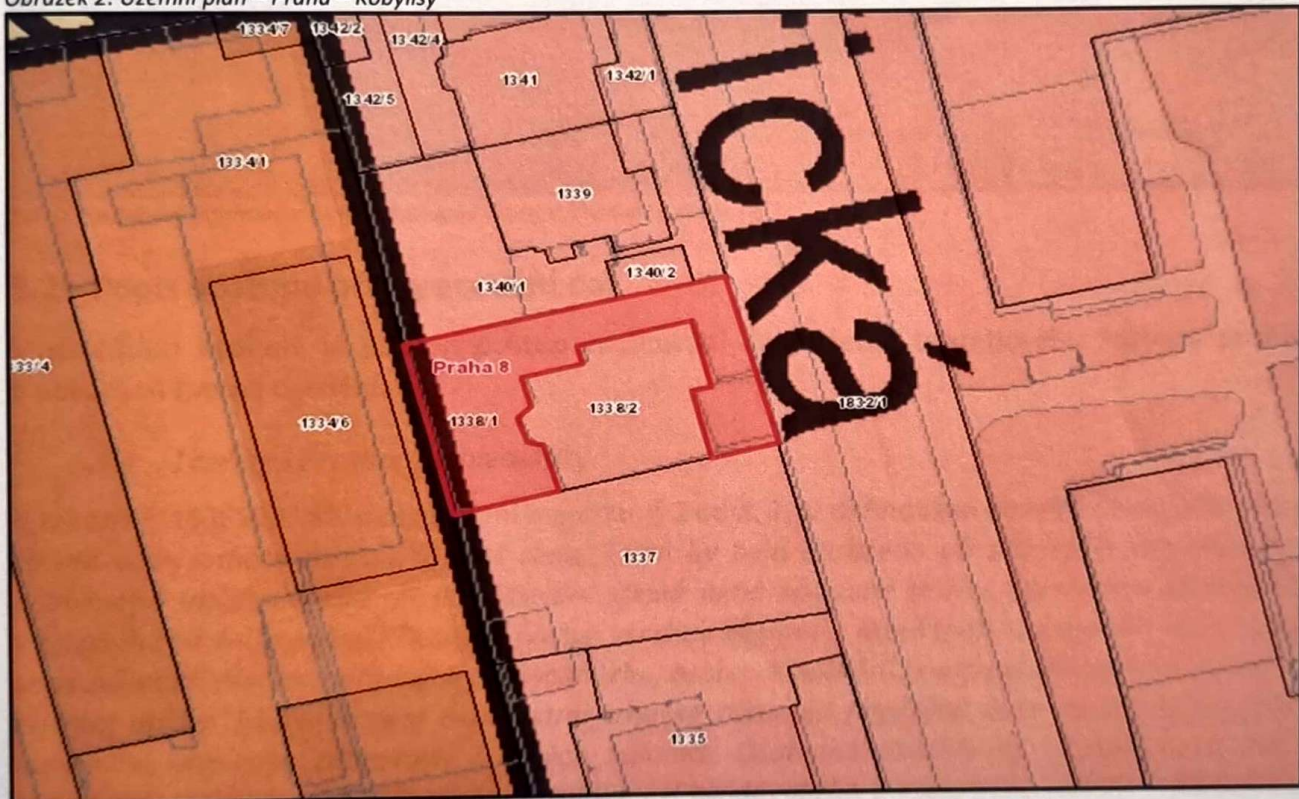


Zdroj: Mapy.cz



Obrázek č. 2 zachycuje lokalizaci Posuzované nemovitosti v rámci územního plánu daného katastrálního území.

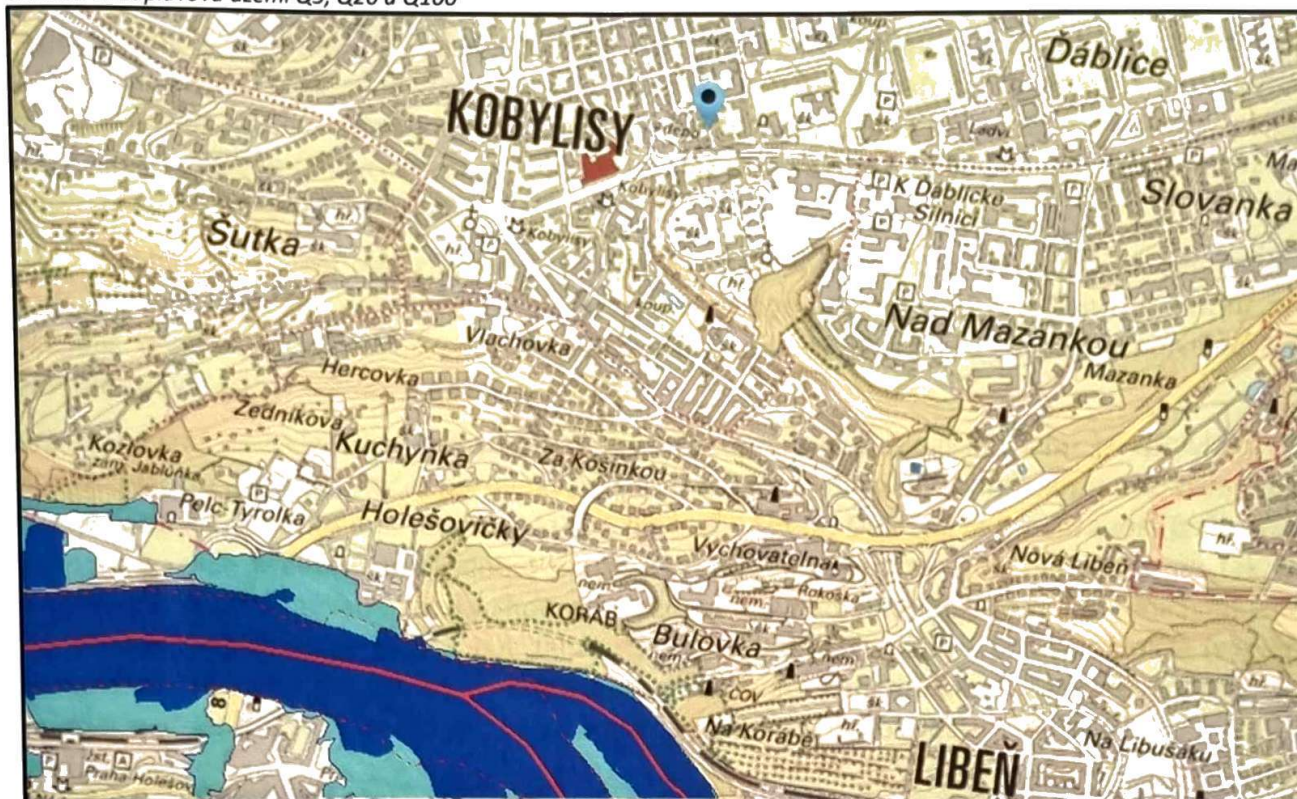
Obrázek 2: Územní plán – Praha – Kobylisy



Zdroj: app.ippraha.cz/apl/app/vykresyUP/

Z obrázku č. 3 je zřejmé, že se Posuzovaná nemovitost nachází mimo záplavové oblasti Q5, Q20 a Q100.

Obrázek 3: Záplavová území Q5, Q20 a Q100



Zdroj: Povodňový informační systém dostupný z: <https://webmap.dppcr.cz/>

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V následující kapitole je popsán postup zpracování dat, včetně teoretického rozboru problematiky a použitých metod ocenění.

3.2.1 Teoretický rozbor problematiky

V zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 odst. 2, je definována obvyklá cena: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Dle § 2 odst. 3: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které

mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“

Podle § 2 odst. 4: „Tržní hodnotou se pro účely zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek nebo služba směřena ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

Dle § 2 odst. 5: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla využíváno porovnávacího přístupu. Počet porovnávaných vzorků je omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu a je tedy objektivně omezený shora. Důležitá je provázanost počtu vzorků pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Vytvořená databáze musí být upravena tak, aby byla převedena na porovnávané vzorky shodné s oceňovanou nemovitostí, a to prostřednictvím jejich ceny. Do porovnávací metody musejí být zahrnuty veškeré důležité údaje pro porovnání (výměra, cena nemovitosti, lokalita umístění, ...), které budou následně vyhodnoceny. Z těchto hodnot se stanoví průměr a přepočítá se hodnota pro konkrétní posuzovanou nemovitost.

3.2.2 Metody ocenění

Majetek se oceňuje na základě oceňovacích metod, když tyto je možné rozlišit do tří kategorií, a to metody nákladové, porovnávací a výnosové. Je nutné uvést časovou přímkou a význam jednotlivých oceňovacích metod pro jejich elementární porozumění.

Ocenění nákladovou metodou znázorňuje vložené prostředky do nemovitého majetku, které byly nebo by měly být do tohoto vloženy. Základem této metody jsou náklady, které byly nebo by mohly být do nemovitého majetku vloženy, např. u jakékoliv stavby se takovými náklady rozumí vložený materiál, práce, finanční prostředky spojené se zahájením stavby atd. Nákladová metoda tedy generuje cenu či hodnotu, která do nemovitého majetku byla vložena v minulosti, příp. představuje vynaložení takovéto částky na získání stavby v budoucnu.

Porovnávací metoda přímo reprezentuje tržní situaci po daném statku na trhu. Porovnávací metoda je používána ve vztahu oceňovaná nemovitost X obdobná (srovnatelná) nemovitost tak, aby bylo provedení porovnání co nejrelevantnější. Při provedení porovnání však záleží na materii srovnatelných vzorků, která je pro porovnávací metodu použita.

Při aplikaci v podstatě jakékoli oceňovací metody by měl být respektován princip „Highest and best use“ tedy princip nejvyššího a nejlepšího možného využití majetku.

3.2.3 Volba metody posouzení

Posuzovaná nemovitost bude oceněna pomocí porovnávací metody. Při výběru vzorků bude brán zřetel

na podobnost nemovitostí. Zároveň budou tyto vzorky vybírány zejména z téže lokality, ve které se Posuzovaná nemovitost nachází. Vzhledem ke znaleckým otázkám budou Znaleckým ústavem stanoveny dvě ceny obvyklé, a to k datu 30. 10. 2012 a k datu 9. 12. 2014.

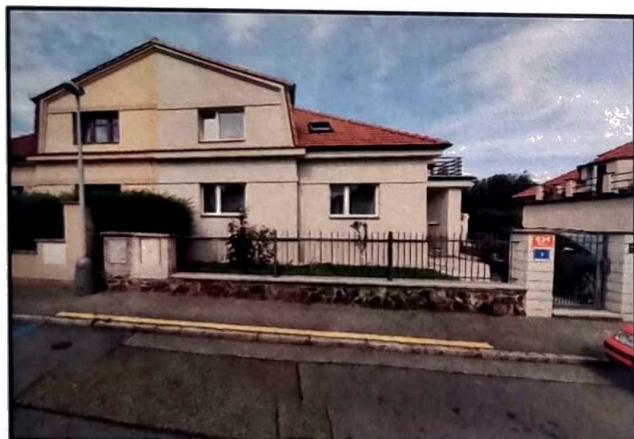
3.3 Výčet zpracovaných dat

Kapitola obsahuje výčet porovnávaných vzorků využitých pro porovnávací metodu.

3.3.1 Porovnávané vzorky – porovnávací metoda

Vzorek 1

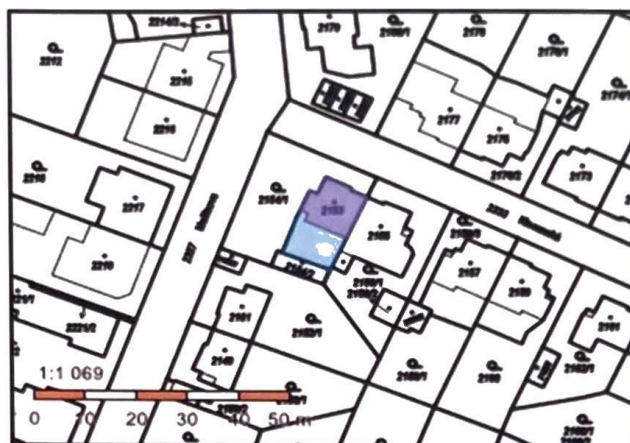
Obec:	Praha
Katastrální území:	Kobylisy
LV:	113
Pozemek parc. č.:	2175, 2176/1, 2176/2
Zastavěná plocha v m ² :	110
Výměra pozemků v m ² :	610
Typ:	Realizovaný prodej
Číslo vkladu:	V-65536/2015-101
Datum:	22. 9. 2015
Cena v Kč:	7 000 000



Vzorek 2

Obec:	Praha
Katastrální území:	Kobylisy
LV:	419
Pozemek parc. č.:	2153, 2154/1, 2154/2
Zastavěná plocha v m ² :	97

Výměra pozemků v m ² :	565
Typ:	Realizovaný prodej
Číslo vkladu:	V-84461/2015-101
Datum:	04. 12. 2015
Cena v Kč:	9 300 000



Vzorek 3

Obec:	Praha
Katastrální území:	Kobylisy
LV:	698
Pozemek parc. č.:	1415, 1416
Zastavěná plocha v m ² :	105
Výměra pozemků v m ² :	309
Typ:	Realizovaný prodej
Číslo vkladu:	V-52210/2015-101
Datum:	30. 7. 2015
Cena v Kč:	2 135 350



Vzorek 4

Obec:	Praha
Katastrální území:	Kobylišy
LV:	11089,793
Pozemek parc. č.:	1511, 1512
Zastavěná plocha v m ² :	124
Výměra pozemků v m ² :	317
Typ:	Realizovaný prodej
Číslo vkladu:	V-79898/2015-101
Datum:	18. 11. 2015
Cena v Kč:	1 250 000



Vzorek 5

Obec:	Praha
Katastrální území:	Troja
LV:	461
Pozemek parc. č.:	991, 992
Zastavěná plocha v m ² :	107
Výměra pozemků v m ² :	539
Typ:	Realizovaný prodej
Číslo vkladu:	V-78219/2015-101
Datum:	13. 11. 2015
Cena v Kč:	8 500 000



(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 3: Ing. Eva Koubková, Ing. Pavel Hušek)

4 POSUDEK

V části Posudek budou rozebrány jednotlivé metody ocenění a jejich odůvodnění se vstupy základní charakteristiky oceňování movitého majetku. Dále se kapitola bude věnovat vlastnímu ocenění posuzovaného majetku.

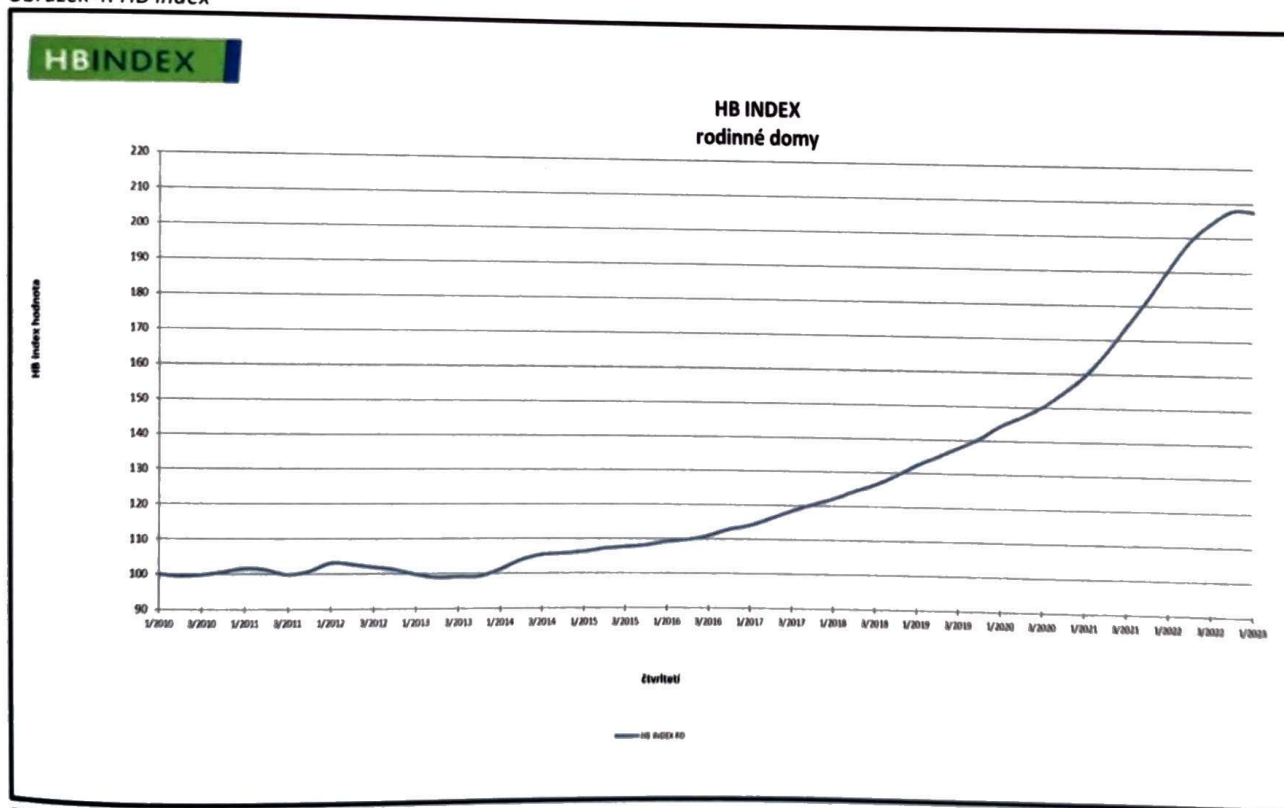
4.1 Popis postupu při analýze dat

Při analýze dat byl Znaleckým ústavem kladen důraz především na co největší shodu mezi analyzovanými daty a posuzovaným majetkem.

4.1.1 Aplikace korekčních koeficientů – porovnávací metoda

V tomto případě, kdy jsou získané cenové údaje časově vzdálené k datu ocenění, bude z důvodu změny cenové hladiny nemovitostí na trhu potřeba tuto skutečnost zohlednit. Vývoj cen nemovitostí v čase bývá zaznamenán v časových řadách. Pro tento případ, kdy se jedná o rodinný dům, byla zvolena časová řada HB indexu. Posuzovaná nemovitost má být oceněna k datu 30. 10. 2012 a k datu 9. 12. 2014. Proto budou pro výpočet použity stejné vzorky, které však budou upraveny pomocí HB indexu k výše zmíněným datům. Vývoj HB indexu zobrazuje obrázek č. 4.

Obrázek 4: HB index



Zdroj: <https://www.hypotecnibanka.cz/>

K₁ – koeficient lokality

Koeficient vyjadřuje vhodnost a atraktivitu lokality ve vztahu mezi Posuzovanou a porovnatelnou nemovitostí, resp. lokalitou.

K₂ – koeficient dopravní dostupnosti

Tento koeficient bere v úvahu rozdíl v dopravní dostupnosti mezi Posuzovanou a porovnatelnou nemovitostí.

K₃ – koeficient stavu infrastruktury

Tento koeficient zohledňuje počet obyvatel, občanskou vybavenost a technickou vybavenost v místě výskytu dané nemovitosti.

K₄ – koeficient stavebně technického stavu

Tento koeficient zohledňuje odlišnosti v technickém stavu mezi Posuzovanou a porovnatelnou nemovitostí.

K₅ – koeficient velikosti zastavěné plochy

Koeficient vyrovnává rozdíl ve velikosti podlahové plochy mezi Posuzovanou a porovnatelnou nemovitostí.

K₆ – koeficient velikosti pozemku

Koeficient vyrovnává rozdíl ve velikosti pozemku Posuzované a porovnatelné nemovitosti.

4.1.2 Porovnávané vzorky – porovnávací metoda

V tabulkách č. 1 a 2 je uvedena bližší specifikace použitých koeficientů u jednotlivých vzorků.

Tabulka 1: Tabulka koeficientů_1

Vzorek č.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆
	koeficient lokality	koeficient dopravní dostupnosti	koeficient stavu infrastruktury	koeficient stavebně technického stavu	koeficient velikosti zastavěné plochy	koeficient velikosti pozemku
1	0	0	0	0	-1	1
2	0	0	0	0	-1	0
3	0	0	0	0	-1	-1
4	0	0	0	11	-1	-1
5	1	0	0	1	-1	1

Zdroj: vlastní

Tabulka 2: Tabulka koeficientů_2

Vzorek č.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05
4	1,00	1,00	1,00	0,90	1,05	1,05
5	0,95	1,00	1,00	0,95	1,05	0,95

Zdroj: vlastní

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Vlastní výpočet porovnávací metody

- Stanovení obvyklé ceny k datu 30. 10. 2012

Jak je uvedeno v kapitole 4.1.1, jednotlivé vzorky budou kvůli časové vzdálenosti k datu ocenění redukovány HB indexem. V tomto případě odpovídá HB index hodnotě 0,9365.

Tabulka 3: Cenové porovnání Posuzované nemovitosti k datu 30. 10. 2012

Vzorek č.	Zastavěná plocha [m ²]	Výměra pozemků [m ²]	Celková cena (Cc) [Kč]	HB index	Jednotková cena [Kč]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	UJC [Kč]
1	110	610	7 000 000	0,9365	59 595,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	59 446,47
2	97	565	9 300 000	0,9365	89 788,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	94 277,55
3	105	309	2 135 350	0,9365	19 045,29	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	20 997,43
4	124	317	1 250 000	0,9365	9 440,52	1,00	1,00	1,00	0,90	1,05	1,05	9 367,36
5	107	539	8 500 000	0,9365	74 394,86	0,95	1,00	1,00	0,95	1,05	0,95	66 973,51
max						94 277,55 Kč						
min						9 367,36 Kč						
dolní kvartil						20 997,43 Kč						
průměr						50 212,46 Kč						
horní kvartil						66 973,51 Kč						

Zdroj: vlastní

*UJC = Upravená jednotková cena

Porovnávací hodnota Posuzované nemovitosti je stanovena součinem její zastavěné plochy a průměrem upravené jednotkové ceny:

$$157,00 \text{ m}^2 * 50 212,46 \text{ Kč/m}^2 = \underline{7 883 356,22 \text{ Kč}}$$

- Stanovení obvyklé ceny k datu 9. 12. 2014

Jak je uvedeno v kapitole 4.1.1, jednotlivé vzorky budou kvůli časové vzdálenosti k datu ocenění redukovány HB indexem. V tomto případě odpovídá HB index hodnotě 1,0000.

Tabulka 4: Cenové porovnání Posuzované nemovitosti k datu 9. 12. 2014

Vzorek č.	Zastavěná plocha [m ²]	Výměra pozemků [m ²]	Celková cena (Cc) [Kč]	HB index	Jednotková cena [Kč]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	UJC [Kč]
1	110	610	7 000 000	1,0000	59 595,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	63 477,27
2	97	565	9 300 000	1,0000	89 788,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	100 670,10
3	105	309	2 135 350	1,0000	19 045,29	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	22 421,18
4	124	317	1 250 000	1,0000	9 440,52	1,00	1,00	1,00	0,90	1,05	1,05	10 002,52
5	107	539	8 500 000	1,0000	74 394,86	0,95	1,00	1,00	0,95	1,05	0,95	71 514,69
max							100 670,10 Kč					
min							10 002,52 Kč					
dolní kvartil							22 421,18 Kč					
průměr							53 617,15 Kč					
horní kvartil							71 514,69 Kč					

Zdroj: vlastní

*UJC = Upravená jednotková cena

Porovnávací hodnota Posuzované nemovitosti je stanovena součinem její zastavěné plochy a průměrem upravené jednotkové ceny:

$$157,00 \text{ m}^2 * 53 617,15 \text{ Kč/m}^2 = \underline{8 417 892,55 \text{ Kč}}$$

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 4: Ing. Pavel Hušek)

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Posuzovaná nemovitost byla oceněna pomocí porovnávací metody, kdy byly vybrány vzorky tvořené podobnými nemovitostmi, které se nachází taktéž v k.ú. Kobylišy. V návaznosti na položené odborné otázky stanovil Znalecký ústav cenu obvyklou k předmětným datům.

Cena obvyklá Posuzované nemovitosti byla stanovena k datu 30. 10. 2012 na částku:

7 883 356,22 Kč

Po zaokrouhlení: 7 885 000 Kč

(slovy: sedm milionů osm set osmdesát pět tisíc korun českých).

Znaleckým ústavem byla stanovena cena obvyklá k datu 9. 12. 2014 na výši:

8 417 892,55 Kč

Po zaokrouhlení: 8 420 000 Kč

(slovy: osm milionů čtyři sta dvacet tisíc korun českých).

5.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena Kolegiem, když dne 18. 7. 2023 byly vypořádány připomínky a znalecký posudek vzat na vědomí, o tomto byl zpracován Zápis vzetí na vědomí.

Zdroje dat byly vzhledem k zadaným znaleckým otázkám a časovému odstupu ocenění dostatečné a relevantní.

Analýza dat byla provedena zvyklými způsoby.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 5: Ing. Pavel Hušek, Ing. Eva Koubková)

6 ZÁVĚR

Znalecký posudek podal odpovědi na zadané odborné otázky.

6.1 Citace zadané odborné otázky

Odborná otázka č. 1

„Stanovte cenu obvyklou nemovitosti objektu č. p. 1775 s příslušenstvím a pozemky dle LV č. 1064, k.ú. Kobylišy ke dni 30. 10. 2012.“

Odborná otázka č. 2

„Stanovte cenu obvyklou nemovitosti objektu č. p. 1775 s příslušenstvím a pozemky dle LV č. 1064, k.ú. Kobylišy ke dni 9. 12. 2014.“

6.2 Odpověď

Odpověď na odbornou otázku č. 1

Znalecký ústav při stanovení obvyklé ceny Posuzované nemovitosti vycházel z porovnávací metody a stanovuje její cenu obvyklou k datu 30. 10. 2012 na výši

7 885 000 Kč

(slovy: sedm milionů osm set osmdesát pět tisíc korun českých).

Odpověď na odbornou otázku č. 2

Znalecký ústav při stanovení obvyklé ceny Posuzované nemovitosti vycházel z porovnávací metody a stanovuje její cenu obvyklou k datu 9. 12. 2014 na výši

8 420 000 Kč

(slovy: osm milionů čtyři sta dvacet tisíc korun českých).

6.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalecký ústav se opírá o doložená data a nenesse odpovědnost za jejich správnost a pravdivost.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 6: Ing. Pavel Hušek, Ing. Eva Koubková)

7 SEZNAMY

7.1 Seznam tabulek a grafů

Tabulka 1: Tabulka koeficientů_1	16
Tabulka 2: Tabulka koeficientů_2	16
Tabulka 3: Cenové porovnání Posuzované nemovitosti k datu 30. 10. 2012.....	17
Tabulka 4: Cenové porovnání Posuzované nemovitosti k datu 9. 12. 2014.....	18

7.2 Seznam obrázků

Obrázek 1: Posuzovaná nemovitost v zájmovém roce 2014	7
Obrázek 2: Územní plán – Praha – Kobylisy.....	7
Obrázek 3: Záplavová území Q5, Q20 a Q100	8
Obrázek 4: HB index.....	14

7.3 Seznam příloh

Příloha 1: LV_1064_1	24
Příloha 2: LV_1064_2	25
Příloha 3: Kopie KN.....	26

8 DALŠÍ NÁLEŽITOSTI ZP

Odměna a náhrada nákladů znalce

Za předkládaný znalecký posudek byla mezi Zadavatelem a Znaleckým ústavem sjednána předem smluvní odměna.

Konzultant a důvod jeho přibrání

K vypracování předkládaného znaleckého posudku nebyl přizván konzultant.

Předkládaný znalecký posudek byl vzat na vědomí dne 18. 7. 2023:

Podpis odpovědné osoby:

Dne 20. 7. 2023



Ing. Veronika Šanderová, MSc.

Osoby, které se podílely na zpracování znaleckého posudku:

Ing. Veronika Šanderová, MSc.

Ing. Eva Koubková

Ing. Pavel Hušek

Podpis odborníka:

Dne 20. 7. 2023



Ing. Jaromír Vrbka, MBA, PhD.

Dne 20. 7. 2023



Ing. Pavel Hušek

Osoby povinné k osobnímu stvrzení, doplnění nebo bližšího vysvětlení znaleckého posudku na žádost orgánu veřejné moci:

Ing. Pavel Hušek

Ing. Eva Koubková

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích zapsaným v seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky:

Pro obor **Ekonomika / odvětví finanční majetek a oceňování podniků, přezkoumávání a posuzování přeměn obchodních společností (fúze, převod jmění na společníka, rozdělení, změna právní formy), posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, účetní evidence, oceňování nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, investice, mzdy, oceňování nemovitostí a movitostí.**

Pro obor **Stavebnictví / odvětví stavby obytné, průmyslové, zemědělské, posuzování a supervize zakázek s požadavky na vytvoření dokumentace v BIM (Building Information Modelling – Informační modelování staveb).**

Pro obor **Strojírenství / odvětví konstrukce strojů, technologických zařízení, dopravní a manipulační techniky, výrobní a materiálové inženýrství (systémy a procesy, výrobní stroje a zařízení), posuzování technického stavu (kvalita, spolehlivost a bezpečnost) výrobních strojů a zařízení včetně posuzování příčin havárií strojů a zařízení.**

Znalecký úkon je zapsán pod číslem položky 017335/2023.

Interní číslo Znaleckého ústavu ZP VŠTE 2023_00018.

V Českých Budějovicích dne 20. 7. 2023



Otisk znalecké pečeti



Ing. Veronika Šanderová, MSc.
ředitelka Ústavu znaleství a oceňování
Vysoká škola technická a ekonomická
v Českých Budějovicích

9 PŘÍLOHY

Příloha 1: LV_1064_1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.12.2014 00:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha
Kat.území: 730475 Kobylišy Obec: 554782 Praha
List vlastnictví: 1064

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Nakano a.s., Lannova tř. 55/31, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice	26050943	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1338/1	245	zahrada		zemědělský půdní fond
1338/2	157	zastavěná plocha a nádvoží		

Součástí je stavba: Kobylišy, č.p. 1775, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1338/2

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

Typ vztahu

- o **Změna výměr obnovou operátu**
Povinnost k
Parcela: 1338/1, Parcela: 1338/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 21.10.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.10.2002.

Pro: Nakano a.s., Lannova tř. 55/31, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice V-38916/2002-101
RČ/IČO: 26050943

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1338/1	21010	245

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

Příloha 2: LV_1064_2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.12.2014 00:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730475 Kobylice

List vlastnictví: 1064

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: 13.07.2023 10:24:02

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

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 2

Příloha 3: Kopie KN

