

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 871 – 09 – 3 / 17

Na základě předmětu a vymezení plnění zakázky na vyhotovení znaleckého posudku, podle ev. č. T004/17V/00005027 Tendermarket (elektronické tržiště) a Smlouvy o dílo (SOD) 1777110001 z 11. 4. 2017 bylo požadováno „Vyhotovení znaleckého posudku na pozemek par. č. 4071/1 - zahrada dle LV 12719, pro k. ú. Vinohrady, ve třech výtiscích.

A: zákonem č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku dle změn provedených navazujícími zákony č.121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 441/2013 Sb., dle vyhlášky č. 199/2014, č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., jako cena zjištěná.

B: cenou v místě a čase obvyklé (obvyklá cena) porovnávacím způsobem, podle zákona č. 151/1997 Sb., § 2 odst. (5), písm. c)



Objednavatel znaleckého posudku:

Ředitel ONNM, SEM MO,
pan Ing. Ľuboš HAJDUK, zastupující ČR -
Ministerstvo obrany se sídlem, Tychonova 1,
160 00 Praha 6

Účel znaleckého posudku: Nepotřebný majetek státu bude prodáván nabídkou podle cen zjištěných ve dvou variantách znalcem v rozsahu uvedeném v „Předmětu a vymezení plnění zakázky“, uvedené na zpracování znaleckého posudku č. 3. v k. ú. Vinohrady.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni

16. 4. 2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav FEJFAR

Pod Jarovem 2029/16

130 00 Praha 3

tel.: 723 150 135

e-mail: fejfarmiroslav@seznam.cz

Počet stran: **14** včetně titulního listu a **15** stran příloh. Objednavateli se předává ve **3** vyhotoveních.

V Praze dne 19. 4. 2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě SOD č. 1777110001 z 11. 4. 2017, provést ocenění nemovitých věcí, kde bylo požadováno „**Vyhotovení 3. posudku, pozemku par. č. 4071/1, zahrada v k. ú. Vinohrady**”.

Požadováno je určit cenu ve dvou samostatných variantách, zde pro uvedenou parcelu:

A: zákonem č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku dle změn provedených navazujícími zákony č.121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 441/2013 Sb., dle vyhlášky **č. 199/2014**, č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a **č. 443/2016 Sb.**, jako cena zjištěná.

B: cenou v místě a čase obvyklé (obvyklá cena) porovnávacím způsobem, podle zákona č. 151/1997 Sb., § 2 odst. (5), písm. c)

V přílohách ZP uvést aktuální výpisy z KN, snímek katastrální mapy, identifikace pozemků ze snímků KÚ získaných na Internetu, fotodokumentace znalce a další potřebné dokumentace zařazené znalcem.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Ocenění par. č. 4071/1 - zahrada s trvalými porosty
Adresa předmětu ocenění:	ul. Vilová 120 00 Praha 2 - Vinohrady
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vinohrady
Počet obyvatel:	1 267 449

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16. 4. 2017 za přítomnosti jen znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Kopie LV 12719, k. ú. Vinohrady ze dne 15. 4. 2017 (*viz příl. č. 1. znaleckého posudku*);

2. Informace o pozemku par. č. 4071/1 ze dne 15. 4. 2017 (viz příl. č. 2. znaleckého posudku);
3. Katastrální mapa se zvýrazněním barvou par. č. 4071/1 od zadavatele (viz příl. č. 3. znaleckého posudku);
4. Kopie CMP pro rok 2017 s oceněním par. č. 4071/1 (viz příl. č. 4. znaleckého posudku);
5. Kopie části ÚP Prahy se zvýrazněním pro par. č. 4071/1 se zařazením do celku „OB“ (viz příl. č. 5. znaleckého posudku);
6. Zmenšená kopie SOD 177711000, vyžádané dle „Náležitostí znaleckého posudku“ (viz příl. č. 6. znaleckého posudku);
7. Výběr nabídek k prodeji pozemků z „SReality“ pro porovnání s oceňovanou par. č. 4071/1 ze dne 16. 4. 2017 (viz příl. č. 7. znaleckého posudku);
8. Fotodokumentace z prohlídky dne 16. 4. 2017 s popisem oceňované nemovitosti (viz příl. č. 8. znaleckého posudku);
9. Certifikát ze školení k porostům ze dne 6. 11. 2010 (viz příl. č. 9. znaleckého posudku);
10. Osvědčení o absolvování semináře „Obvyklá cena v legislativě a praxi“, ze dne 5. 3. 2009 pro Ing. Fejfara (viz příl. č. 10. znaleckého posudku);
11. Certifikát z absolvovaného mezinárodního kurzu expertízy stavebních konstrukcí, uskutečněné dne 25. 11. 2016 v Praze v gesci KSZ ČR, o. s.; ČVUT - FS; ASN Experts & Consultants s. r. o. s licenci No 310001-116742004 pro Ing. Miroslava Fejfara (viz příloha č. 11. znaleckého posudku);
- Prohlídka na místě s měřením, pomocí ručního laserového dálkoměru „DISTO lite⁵“, výř. č. 729529 od f. Leica;

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci pozemku: Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, 160 00 Praha 6,

vlastnictví: výhradní

Agentura hospodaření s nemovitým majetkem MO - Oddělení územní

správy nemovitého majetku Praha, Hradební 772/12, 110 05 Praha,

vlastnictví: výhradní

Vlastnické údaje jsou uvedeny v přílohách znaleckého posudku číslo 1. a č. 2. s grafickým vyjádřením oceňovaných parcel v příloze č. 2 a č. 3.

6. Dokumentace a skutečnost

Jednotlivé součásti nemovitosti jsou uvedeny v bodě 8 „Obsah posudku“ znaleckého posudku. Znalec vychází ze skutečností zjištěných prohlídkou dne 16. 4. 2017.

V souladu s ustanovením § 9 zák. č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, se pro účely oceňování pozemky člení na stavební, kterými jsou pozemky evidované v KN v druhu pozemky zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny a nebo tvoří funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaný v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití. Dále jsou to plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami, bez ohledu na evidovaný stav v KN.

V souladu s ustanovením § 9, odst. 3, zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. ***Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.***

Podle platné 19. obecně platné vyhlášky, cenové mapy stavebních pozemků ve znění pozdějších předpisů kde je platná:

Vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění vyhlášky č. 39/1999 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 1/2001 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 30/2001 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 5/2003 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 31/2003 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 24/2004 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 27/2005 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 24/2006 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 18/2007 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 21/2008 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 21/2009 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 1/2011 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 19/2011 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 22/2012 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 20/2013 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 5/2014 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 20/2014 Sb. hl. m. Prahy a obecně závazné vyhlášky č. 12/2015 Sb. hl. m. Prahy.: **Dnem 1. ledna 2017 nabývá účinnosti obecně závazná vyhláška hl. m. Prahy č. 19/2016 Sb.. V tomto případě nemůže znalec cenu pozemku upravit případným zvýšením nebo snížením ceny.**

Obvyklá cena je cenou, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího, ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí stavy tísně prodávajícího či 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 (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění).

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situovaná v zastavěném území katastrálního území Vinohrady, Praha 2. Jedná se o ocenění **par. č. 4071/1**. Druh pozemku zahrada je uveden v KN (*viz příl. č. 2. znaleckého posudku*). Podle ÚP a rozvoje města a podle CMP je parcela zařazena do skupiny 4233 a oceněna **5 120,-Kč/m²**. Toto začlenění je nad stanovením hodnoty BPEJ.

Umístění nemovitosti je dostatečně dokumentované (*viz příloha č. 2. a č. 3 znaleckého posudku*). Dále je skutečnost oceňované parcely dokumentována na fotografiích v příloze č. 8. znaleckého posudku. Do prostoru par. č. 4071/1 je včleněna samostatná par. č. 4071/3 (regulační stanice plynu), která je stavbou zděnou a oplocenou. Pro přístup k této nemovitosti je nutné využít betonové schodiště se zábradlím, tedy jedná se v tomto případě o cizí stavbu na par. č. 4071/1. Znalec neví o případném VB či nájemném za užívání části par. č. 4071/1; zde jen na takový stav upozorňuje. Dále zjištěna jen část plotu - oplocení na J straně par. č. 4071/1, což je dožilé oplocení, kdy plot na straně V patří sousedům, ale hranice u par. č. 4071/1 na straně S a Z nejsou oploceny vůbec.

Mezi závěry, které vyplývají z analýzy vývoje trhu s pozemky, uvedené v CMP patří skutečnost, že pokračuje stálý nárůst cen pozemků, jehož tempo se oproti minulému roku zvýšilo. Rozdílnosti v cenách pozemků určených k bydlení v rodinných domech poměrně přesně odrážejí lokalizační charakteristiky – nejvíce žádaný jsou stále pozemky v prolukách současných vilových čtvrtí, což je případ oceňované par. č. 4071/1. Zjištěný stav je dokumentován částečně na fotografiích v příloze č. 8. znaleckého posudku. Pozemek byl využíván bezdomovci, tím ponechané následky nepořádku na povrchu parcely.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
2. Pozemek par. č. 4071/1 v k. ú. Vinohrady
3. Porosty situované na pozemku par. č. 4071/1

POSUDEK část A:

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - Situování samostatné par. č. 4071/3 při SV okraji oceňovaného pozemku par. č. 4071/1, kdy se jedná o "regulační stanici plynu", což degraduje možnosti umístění stavby (RD) z hlediska bezpečnostního pásma. Dle ÚP Prahy je to "OB" pro bytovou výstavbu i když v KN vedené, jako zahrada.	I	-0,02
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdiček nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,386}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Metro, tramvaje, MHD autobusy, n vše do 200 m	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby - Ovlivnění blízkosti stavby regul, stanice plynu	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Nejvyšší nezaměstnanost Karviná (9,9%), ze 77 okresů je Praha na 63 místě (3,2%), kdy nejnižší nezaměstnanost je v okrese Rychnov n. Kn. (1,6%), celkový průměr v ČR (4,8%)	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Jiné vlivy nezjištěny.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,483}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,070}$$

1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Oplocení v části parcely na J okraji. Jen částečně funkční, rezaté drátěné oplocení na ocel.

sloupcích, obrostlé travinami a popínavými keři. Zbytková hodnota s ponecháním 15% užitkové ceny. Oplocení na straně V je pravděpodobně sousedních vlastníků. Oplocení na straně severní a západní nezjištěno.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra:

50 * 1,5 m = 75,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	687,79
Plná cena: 75,00 m ² * 687,79 Kč/m ²	=	51 584,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 737,64 Kč
Koeficient pp	*	1,070
Cena stavby CS	=	8 279,27 Kč

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 8 279,27 Kč

2. Pozemek par. č. 4071/1 v k. ú. Vinohrady

Dle CMP je oceněna par. č. 4071/1 v částce **5 120,-Kč/m²** (viz příloha č. 4. znaleckého posudku).

Podle ul. Vilová v úseku mezi ul. Pod Rapidem na straně západní a ul. Nad olšinami na straně východní je v šířce 2,5 m souběžná, rovná plocha, kdy k J straně se svažuje na krátkém úseku do následující roviny zbývající, hlavní části pozemku. Pozemek je s různými trvalými porosty a spleti keřových celků. Je vidět, že část pozemku byla prořezána, vykáceny některé trvalé dřeviny.

Z textové části **CMP 2017, v bodu (3)** je uvedeno: Mezi zobecnitelné závěry, které vyplývají z analýzy vývoje trhu s pozemky, patří zejména:

- pokračuje stálý nárůst cen pozemků, jehož tempo se oproti minulému roku zvýšilo;
- rozdílnosti v cenách pozemků určených k bydlení v rodinných domech poměrně přesně odrážejí lokalizační charakteristiky – nejvíce žádány jsou stále pozemky v prolukách současných vilových čtvrtí;

Zjištěný stav je dokumentován částečně na fotografiích v příloze č. 8. znaleckého posudku.

Pozemek byl využíván bezdomovci, což ponechalo následky na povrchu této parcely.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zahrada, uvedená v CMP	4071/1	1 440,00	5 120,00	7 372 800,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 440,00		7 372 800,-

Pozemek par. č. 4071/1 v k. ú. Vinohrady - zjištěná cena = 7 372 800,- Kč

3. Porosty situované na pozemku par. č. 4071/1

Trvalý porost je ve volné výsadbě po celé ploše pozemku. Podle stavu porostu bylo uplatněno snížení ceny, pozemek je neoplocen a přístupný všem osobám, tedy i vandalům. Porosty jsou v oboustranném zápoji. Pozemek je s různými trvalými porosty a spleti keřových celků. Je vidět, že část pozemku byla prořezána, vykáceny některé trvalé dřeviny. Částečně je porost zachycen na snímcích přílohy č. 8. znaleckého posudku.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název					
Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - vysokokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 4071/1					
40	3 Ks	813,-	- 65 %	284,55	853,65
třešeň - vysokokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 4071/1					
15	12 Ks	2 417,-	- 55 %	1 087,65	13 051,80
renkloda (renkloda) na pozemku p.č.: 4071/1					
40	3 Ks	70,-	- 70 %	min. 70,-	210,-
renkloda (renkloda) na pozemku p.č.: 4071/1					
30	1 Ks	450,-	- 60 %	180,-	180,-
Součet:				=	14 295,45 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	14 295,45 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název			Stáří	Počet / Výměra
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
javor klen na pozemku p.č.: 4071/1			60 roků	3,00 ks
Listnaté stromy II	35 280,-	- 60 %	14 112,-	42 336,-
javor klen na pozemku p.č.: 4071/1			30 roků	3,00 ks
Listnaté stromy II	21 780,-	- 50 %	10 890,-	32 670,-
javor mlč na pozemku p.č.: 4071/1			20 roků	2,00 ks
Listnaté stromy II	11 280,-	- 40 %	6 768,-	13 536,-

jasan na pozemku p.č.: 4071/1			15 roků	2,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 60 %	4 032,-	8 064,-
hloh – všechny druhy na pozemku p.č.: 4071/1			25 roků	2,00 ks
Listnaté stromy II	21 780,-	- 65 %	7 623,-	15 246,-
meruzalka krvavá na pozemku p.č.: 4071/1			20 roků	7,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 70 %	327,-	2 289,-
bez černý na pozemku p.č.: 4071/1			25 roků	3,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	29 475,-
bez černý na pozemku p.č.: 4071/1			20 roků	4,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 65 %	381,50	1 526,-
Pámelník bílý na pozemku p.č.: 4071/1			20 roků	8,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 60 %	436,-	3 488,-
růže šípková na pozemku p.č.: 4071/1			15 roků	4,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 70 %	327,-	1 308,-
břečťan popínavý na pozemku p.č.: 4071/1			15 roků	8,00 ks
Pnouch dřeviny I	130,-	- 80 %	26,-	208,-
dříšťál obecný na pozemku p.č.: 4071/1			20 roků	8,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 75 %	272,50	2 180,-
jedlovec kanadský na pozemku p.č.: 4071/1			7 roků	1,00 ks
Jehličnaté keře II	680,-	- 55 %	306,-	306,-
Součet:			152 632,-	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,600
Koeficient polohy K5 (příl. č. 20)			*	1,220
Celkem - okrasné rostliny			=	111 726,62 Kč

Porosty situované na pozemku par. č. 4071/1 - zjištěná cena = 126 022,07 Kč

C. REKAPITULACE

- | | |
|---|----------------|
| 1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr | 8 279,30 Kč |
| 2. Pozemek par. č. 4071/1 v k. ú. Vinohrady | 7 372 800,- Kč |
| 3. Porosty situované na pozemku par. č. 4071/1 | 126 022,10 Kč |

Výsledná cena - celkem: 7 507 101,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 7 507 100,- Kč

slovy: Sedmmilionůpětsedmtisícjednosto Kč

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6.

POSUDEK část B:

D. Odhad

Propočet cen nemovitosti (stavba, pozemek):

Popis:

Popis nemovitostí je uveden v **části A. 7.** tohoto posudku, kdy dále doplňuji:

Obvyklá cena je stanovena k datu 16. 4. 2017, kdy bylo provedeno místního šetření. Obvyklou cenou se 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.

Význam slova „obvyklý“ je podle slovníku spisovné češtiny „běžný, pravidelně se opakující, odpovídající zvyku“. Chodíme-li nakupovat potraviny, víme, jaká je jejich obvyklá cena, neboť jejich cena nebude sice ve všech obchodech stejná, ale bude se pohybovat obvykle v nějakém relativně malém cenovém rozpětí. Pokud se stane, že čerstvý rohlík stojí jeden den v jednom obchodě 0,50 Kč, není to ovšem jeho obvyklá cena, když víme, že obvykle stojí 2,50 Kč. Chceme-li si koupit automobil nějaké značky, ať nový, nebo ojetý, prolustrujeme několik prodejen nebo autobazarů, koupíme si inzertní noviny a víme, jaká je obvyklá cena automobilu, který bychom si rádi pořídili. Provedli jsme totiž analýzu trhu. A to je odpověď na otázku, **jak se zjišťuje obvyklá cena**. Právě a **jedině** takovou **analýzou trhu a nijak jinak**. Obvyklá cena existuje pouze u zboží, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme odhadnout s poměrně velkou přesností, nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Obvyklou cenu nemovitosti však nelze stanovit, ale jen odhadnout a to **jen tam, kde se právě obchoduje s prakticky zcela shodnými, nebo velmi podobnými nemovitostmi**. Co má ale znalec udělat, když je po něm žádáno stanovení obvyklé ceny nějaké nemovitosti, která je široko daleko jediná svého druhu? V takovém případě obvyklá cena neexistuje, neboť v daném místě a čase se s obdobnými nemovitostmi **běžně neobchoduje**. Znalec tedy musí napsat, že v tomto případě obvyklá cena neexistuje. Může se pouze pokusit o odhad tržní hodnoty. Může dodat, že jím odhadnutou tržní hodnotu lze podle jeho názoru považovat za hodnotu, která je v souladu s dobrými mravy.

Pro ujasnění terminologie je nezbytné vysvětlit základní pojmy, především rozdíl mezi pojmy **cena a hodnota**. Jejich definice je převzata z mezinárodních standardů pro oceňování.

Cena je pojem používaný pro částku, která je požadovaná, nabízena nebo zaplacená za zboží, nebo službu. **Je historickým faktem**, ať už je zveřejněna, nebo uchovávána v obchodním utajení. Cena je konkrétní vyjádření určité pevně dané částky, tedy je **přesným číslem**. Podle **zákona č. 526/1991 Sb.** je cenou peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží, nebo vytvořená pro oceňování zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům.

Hodnota je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. **Nelze** tudíž hovořit o přesném čísle, ale pouze o možném optimálním rozpětí, o vzájemných srovnatelných relacích, či pravděpodobných limitech v závislosti na tom, z jakých hledisek, za jakých podmínek a k jakému účelu je hodnota zkoumána.

Tržní hodnota nemovitostí je většinou definována jako hodnota, jejíž lze s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi

mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů (prodej v tísní, nekalá soutěž apod.), tedy bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje; jednají tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení.

Cena obecná byla ustáleným pojmem v soudní praxi desítky let. **V současné době se místo ní** většinou používá pojem **cena obvyklá**. Můžeme tedy říci, že pojmy cena obecná a cena obvyklá jsou synonyma. Výše je uvedeno, že **obvyklou cenou** se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla aritmetickým průměrem realizovaných prodejů, nebo vybudování staveb, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za nemovitost srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod., jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínkách, **nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou**. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé (obecné) ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu ocenění této cenové kategorie.

Podle současných mezinárodních standardů pro oceňování se vžil názor, že dřívější pojem **"obecná cena nemovitostí"**, která se dnes nahrazuje pojmem **„obvyklá cena“**, odpovídá současnému pojmu **"tržní hodnota nemovitostí"**. To jistě platí tam, kde se s obdobným majetkem obchoduje, a proto tam existuje obvyklá cena. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem 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 v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. Proto, pokud se domníváme, že „obvyklá cena“ a „tržní hodnota“ jsou synonyma, měli bychom si tento názor trochu opravit.

Tržní cena čili **kupní cena** je **pevná částka neboli cena**, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitost skutečně zaplacená. **Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.**

Z výše uvedeného výkladu tedy vyplývá, že **znalec může pouze na základě analýzy trhu odhadnout buď obvyklou cenu, pokud tam existuje trh, nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo.** Analýza trhu je nepochybně jednodušší, avšak velmi často řešíme případy, kdy trh právě s těmi našimi nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje, nebo jsou tržní ceny nezjistitelné. Pak zbývá jen pokus o odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického hodnocení.

Úkolem ekonomického hodnocení je vypracovat expertízu o tržní hodnotě staveb a pozemku pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitost lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejšími vědeckými metodami nebo jejich kombinací s použitím aritmetických, nebo vážených průměrů stanovena.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota nemovitostí, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k dané nemovitosti. Jde tedy o subjektivní názor vykonstruovaný na základě dostupných informací k datu zpracování posudku. Proto také platnost takového posudku je omezena jen na krátké časové období, což bývá max. 6 měsíců. Zjištění kapitálové hodnoty předpokládá shromáždění mnoha podrobných údajů a formulování úsudku o návratnosti investice, jako přede hry pro nezbytné matematické výpočty k provedení ocenění, které je však jen přesným zpracováním odhadnutých údajů. Každá samostatná nemovitost je jedinečná, i když co do podoby

se od porovnávané nemovitosti nedá odlišit - zaujímá jiné místo a může mít i odlišnou cenu ovlivněnou třeba i osobním názorem.

Vzhledem k tomu, že obdobné nemovitosti nejsou v tomto období zcela běžně obchodovány, realizovaných prodejů nemovitostí obdobného charakteru není dostatečné množství pro stanovení porovnávací ceny, nelze tuto (porovnávací) cenu přesně stanovit, je však možné přihlídnout k možnostem trhu v dané lokalitě při odhadu tržní hodnoty.

Jedná se o pozemek ve výměře uvedené podle **LV 12719**. Znalec ověřil, že se zápisem v KN jedná o zahradu a stávající stav lze akceptovat, jako prostor zanedbané zahrady bez oplocení, což je jeden atribut patřící k zahradě. Současný ÚP Prahy uvedený pozemek se širším okolím upřesňuje pro výstavbu obytných staveb - RD (viz příloha č. 5. znaleckého posudku). Na pozemcích jsou nekvalitní trvalé porosty.

Podle vyhlášky je uvedená **BPEJ** za cenu $1 \text{ m}^2 = 7,69 \text{ m}^2$. Vzhledem k tomu, že par. č. 4071/1 je oceněna v CMP s platností od 1. 1. 2017 na **5 120,- Kč/m²**, lze tuto parcelu ocenit jen tímto parametrem (viz příloha č. 4. znaleckého posudku).

Pro porovnání podobných nabídek v místě do vzdálenosti 5 km byla použita inzerce na Internetu „SReality”, která je vedoucí v této oblasti.

Dne 16. 4. 2017 vyhledány stavební parcely, zahrady na prodej na Praze 2, 3, 10 na serveru „SReality”, kdy byl požadavek do 5 km od ul. Vilová s plochou pozemku v rozpětí 1000 až 2000 m². Nalezeny čtyři nabídky (viz příloha č. 7. znaleckého posudku s udávanými popisy).

Nabídky při konkrétním jednání mezi prodejcem a kupcem většinou bývají snižené a reálně lze uvažovat o snížení nabídky o - 20% včetně ceny daně z nabytí nemovitých věcí a provize RK.

Rekapitulace z části A:

Ocenění pozemku, oplocení a porostů 7 507 101,-Kč za plochu 1 440 m²,

z toho průměrná cena = 5 213,- Kč/m².

Přehled porovnávaných pozemků z „SReality” ze dne 16. 4. 2017 (viz příloha č. 7. znaleckého posudku).

P. č. kde, typ pozemku (stavební)	Cena požadovaná (Kč/m ²) zaokrouh.	Upravená cena znalcem (-20%) zaokrouh.	Váha (1 až 5)	Celkem (3 * 4)
1	2	3	4	5
1. Záběhlíce-Praha 10	10 244	8 195	3	24 585
2. Michle -Praha 4	13 689	10 951	1	10 951
3. Za Drahou, Hostivař Praha 10	9 602	7 682	2	15 364
4. Nad Chloupkami, Záběhlíce, Praha 10	9 787	7 830	4	31 320
5. Vilová, par. č. 4071/1	5 213	5 213 (*)	5	26 065
CELKEM			15	108 285

(*) upraveno znalcem bez
snížení ceny

Průměrná cena porovnávaných pozemků: $108\,285 : 15 = 7\,219 \text{ Kč/m}^2$.

Výsledná cena nemovitosti, podle výše uvedeného názoru činí celkem:

$$1\,440 \text{ m}^2 * 7\,219 \text{ Kč} = 10\,395\,360,- \text{ Kč.}$$

Znamená to, že cena oceňovaného pozemků v takovém případě dosahuje hodnoty 10 395 360,-Kč. Obvyklá cena může být tedy v intervalu 9 400 000,-Kč až 10 400 000,-Kč. Znalec proto obvyklou cenu, par. č. 4071/1 stanovuje porovnávacím způsobem, podle zjištěných atributů:

Obvyklá cena:

9 800 000,- Kč

slovy: devětmilionůosmsettisíc Kč

V Praze 19. 4. 2017

Ing. Miroslav Fejfar
Pod Jarovem 2029/16
130 00 Praha 3

E. DOLOŽKA ZNALCE:

Podle Občanského soudního řádu (OSŘ), § 127a znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.4.1982 č.j. Spr. 717/82 pro základní obor stavebnictví, odvětví staveb dopravních, obytných, průmyslových, vodních a zemědělských a z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 871-09-3/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 871-09/17.

G. Seznam příloh

1. Kopie LV 12719, k. ú. Vinohrady ze dne 15. 4. 2017 1 list

2. Informace o pozemku par. č. 4071/1 ze dne 15. 4. 2017	1 list
3. Katastrální mapa se zvýrazněním barvou par. č. 4071/1 od zadavatele	1 list
4. Kopie CMP pro rok 2017 s oceněním par. č. 4071/1	1 list
5. Kopie části ÚP Prahy se zvýrazněním pro par. č. 4071/1 se zařazením do celku „OB”	1 list
6. Zmenšená kopie SOD 177711000, vyžádané dle „Náležitostí znaleckého posudku”	4 listy
7. Výběr nabídek k prodeji pozemků z „SReality” pro porovnání s oceňovanou par. č. 4071/1 ze dne 16. 4. 2017	1 list
8. Fotodokumentace z prohlídky dne 16. 4. 2017 s popisem oceňované nemovitosti	2 listy
9. Certifikát ze školení k porostům ze dne 6. 11. 2010	1 list
10. Osvědčení o absolvování semináře „Obvyklá cena v legislativě a praxi,, ze dne 5. 3. 2009 pro Ing. Fejfara	1 list
11. Certifikát z absolvovaného mezinárodního kurzu expertízy stavebních konstrukcí, uskutečněné dne 25. 11. 2016 v Praze v gesci KSZ ČR, o. s.; ČVUT - FS; ASN Experts & Consultans s. r. o. s licencí No 310001-116742004 pro Ing. Miroslava Fejfara.....	1 list

C E L K E M počet listů :

15

D. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

"Fotodokumentace ze dne 16. 4. 2017 par. č. 4071/1 Vinohrady 2



1. Pohled od SV na okraj oplocené par. č. 4071/3, kde je regulační stanice plynu a dále par. č. 4071/1 s porosty



2. Detail od SZ na zbytky porostů, resp. jen pařezy. Od ul. Vilová, volný přístup bez omezení, zjištěn pobyt "bezdomovců".



3. Pohled na část zahrady od SZ strany



4. Obdobný pohled, jako na obr. č. 3, ale od SV strany



5. Pohled od Z strany na křoviska se sídlem "bezdomovců"



6. Další průzor mezi neprostupnými křovinami od Z strany



7. Pohled od S strany na bet. schodiště pro přístup z ul. Vilová k regulační stanici plynu. Schodiště je na oceňované parcele



8. Pohled od S strany k okraji par. č. 4071/1 s dožilým drátěným plotem,