

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3380-24/2015

ve věci:

**1. Určení ceny obvyklé (v čase a místě obvyklé) nemovité věci porovnáním (§ 2, odst. 1 zákona)**

**2. Zjištění ceny nemovité věci podle platného cenového předpisu, tj. vyhlášky č. 199/2014 Sb. (§ 2, odst. 3 zákona)**

*- pozemku p.č. 461/1 včetně trvalých porostů v katastrálním území Nusle, obci Praha, okrese Hlavní město Praha*

**Objednavatel znaleckého posudku:** KOVA Reality s.r.o.  
nám. Kinských 76/7  
15000 Praha 5

**Účel znaleckého posudku:**

určení ceny obvyklé (v čase a místě obvyklé) nemovité věci porovnáním (§ 2, odst. 1 zákona), zjištění ceny nemovité věci podle platného cenového předpisu, tj. vyhlášky č. 199/2014 Sb. (§ 2, odst. 3 zákona) - *pozemku p.č. 461/1 včetně trvalých porostů v katastrálním území Nusle, obci Praha, okrese Hlavní město Praha* pro účel veřejné dražby.

**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., podle stavu ke dni 1.10.2015 znalecký posudek vypracoval:**

Jan Kugler  
Na Ostrohu 2414/34  
16000 Praha 6

Počet stran: 8 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 1.10.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Provést určení ceny obvyklé (v čase a místě obvyklé) nemovité věci porovnáním (§ 2, odst. 1 zákona), zjištění ceny nemovité věci podle platného cenového předpisu, tj. vyhlášky č. 199/2014 Sb. (§ 2, odst. 3 zákona) - *pozemku p.č. 461/1 včetně trvalých porostů v katastrálním území Nusle, obci Praha, okrese Hlavní město Praha pro účel veřejné dražby.*

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 461/1 včetně trvalých porostů
Adresa předmětu ocenění:	K Podjezdu 14000 Praha 4
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Nusle
Počet obyvatel:	1 243 201

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.10.2015 za přítomnosti zástupce objednatele znaleckého posudku.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 965 k.ú. Nusle vyhotovený dálkovým přístupem dne 13. října 2014
- kopie katastrální mapy
- informace získané při prohlídce
- geometrický plán č. 1880-3/2014
- CMP 2015

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Na listu vlastnictví č. 865 pro k.ú. Nusle je vlastnické právo k p.p.č. 461/1 zapsáno pro KOVA Reality s.r.o., nám. Kinských 76/7, Smíchov, 15000 Praha 5, IČ 27209857.

Úplné znění LV č. 865 v příloze znaleckého posudku.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Od předmětné nemovité věci nebyla k dispozici žádná dokumentace, mimo podkladů uvedených v části A.4 posudku.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

### **I. Všeobecně**

Oceňovaná nemovitá věc - parcela p.č. 461/1 včetně trvalých porostů se nalézá v souvislé zástavbě převážně vícepodlažních netykových bytových domů v Praze Nuslích, ul. K Podjezdu. Pozemek má nepravidelný rovinatý tvar a je situován ve dvoře při domu č.p. 1445.

## II. Podrobný popis nemovité věci je uveden v části „Ocenění“.

### III. Metoda ocenění

#### Způsoby oceňování majetku a služeb

##### **§ 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění**

(1) Majetek a služba oceňují obvyklou cenou (§ 2, odst. 1), pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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 věci a určí se porovnáním.

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

(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

(5) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob, oceňování podle jmenovité hodnoty, oceňování podle účetní hodnoty, oceňování podle kurzovní hodnoty a oceňování sjednanou cenou.

Znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu, mimořádnou cen resp. tržní hodnotu nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství. V žádném případě však nelze obvyklou cenu, mimořádnou cenu, resp. tržní hodnotu přesně stanovit. Vlastní cena nemovitých věcí, za kterou se tyto na trhu realizují, vzniká až při jejich prodeji a jedná se potom o sjednanou kupní cenu.

Komentář MF ČR k určování obvyklé ceny:

Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná. S důvody neurčení ceny obvyklé je nutné se vypořádat.

## **1 - určení ceny obvyklé (v čase a místě obvyklé) nemovité věci porovnáním (§ 2, odst. 1 zákona)**

Provést určení obvyklé ceny (v místě a čase obvyklé) porovnávacím způsobem na základě realizovaných cen nemovitých věcí **není** v daném případě při ocenění nemovité věci - *pozemku p.č. 461/1 včetně trvalých porostů v katastrálním území Nusle, obci Praha, okrese Hlavní město Praha reálně možné, nelze takto objektivně obvyklou cenu určit.*

Prodejní ceny obdobných nemovitých věcí v předmětné lokalitě a okolí, či lokalitách obdobných se k datu ocenění, přes značné úsilí, nepodařilo zjistit.

## **2 - zjištění ceny nemovité věci podle platného cenového předpisu, tj. vyhlášky č. 199/2014 Sb. (§ 2, odst. 3 zákona)**

V daném případě je provedeno zjištění ceny nemovité věci - *pozemku p.č. 461/1 včetně trvalých porostů v katastrálním území Nusle, obci Praha, okrese Hlavní město Praha* podle vyhlášky č. 199/2014 Sb. platné k datu ocenění.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek p.č. 461/1 a trvalé porosty

## **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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění pozemků**

#### **1.1. Pozemek p.č. 461/1 a trvalé porosty**

Předmětem ocenění je jedna parcela p.č. 461/1 zahrada o výměře 182 m<sup>2</sup>. Dle CMP 2015 je na mapovém listě č. 73, skupině 4018 oceněna jednotkovou cenou 6.750,- Kč/m<sup>2</sup>.

### **Ocenění**

#### **Ostatní stavební pozemek**

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zahrada	461/1	182,00	6 750,00	1 228 500,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			182,00 m <sup>2</sup>		<b>1 228 500,-</b>

### **Ocenění porostů na pozemcích**

#### **Ovocné stromy**

Na pozemku se nalézá jeden kus vysokokmenu třešně.

#### **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)	50	1 Ks	140,-	- 25 %	min. 140,-	140,-
Součet:					=	140,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	140,- Kč
<b>Ovocné stromy - zjištěná cena</b>					=	<b>140,- Kč</b>
<b>Cena porostů celkem</b>					=	<b>140,- Kč</b>
Pozemky - celkem					+	<b>1 228 500,- Kč</b>
<b>Pozemek p.č. 461/1 a trvalé porosty - zjištěná cena</b>					=	<b>1 228 640,- Kč</b>

## **C. REKAPITULACE**

### **1. Určení ceny obvyklé (v čase a místě obvyklé) nemovité věci porovnáním (§ 2, odst. 1 zákona)**

Provést určení obvyklé ceny (v místě a čase obvyklé) porovnávacím způsobem na základě realizovaných cen nemovitých věcí není v daném případě při ocenění - *pozemku p.č. 461/1 včetně trvalých porostů v katastrálním území Nusle, obci Praha, okrese Hlavní město Praha* reálně možné, nelze takto objektivně obvyklou cenu určit. Viz část A.7.

### **2. Zjištění ceny nemovité věci - *pozemku p.č. 461/1 včetně trvalých porostů v katastrálním území Nusle, obci Praha, okrese Hlavní město Praha* podle vyhlášky č. 199/2014 Sb.**

## **Rekapitulace výsledných cen**

### **1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek p.č. 461/1 a trvalé porosty

1 228 640,- Kč

### **1. Ocenění pozemků celkem**

1 228 640,- Kč

**Celkem**

---

1 228 640,- Kč

**Rekapitulace výsledných cen, celkem**

---

1 228 640,- Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 228 640,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstědvacetosmtisícšestsetčtyřicet Kč

V Praze 1.10.2015

Jan Kugler  
Na Ostrohu 2414/34  
16000 Praha 6

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze č.j. Spr 1944/90 ze dne 13. ledna 1992 pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3380-24/2015 znaleckého deníku.

## E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

LV č. 865.	1
Kopie katastrální mapy.	1
Geometrický plán č. 1880-3/2014.	1