

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 5900-030/2021**



o obvyklé ceně pozemků p.č. 4422/2, p.č. 4422/17, p.č. 4422/18, v ulici Husitská, vše v k.ú. Žižkov, obec Praha, okres Praha, kraj hl. m. Praha.

**Objednatel znaleckého posudku:** Damila-Leasing, s.r.o.  
Ke Kapličce 1573/6  
143 00 Praha 4

**Účel znaleckého posudku:** převod vlastnických práv

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 25.5.2021 znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí vypracoval:**

Ing. Luděk Hůrka  
Veverkova 24  
170 00 Praha 7  
telefon: 602 373 102  
e-mail: ing.hurka@gmail.com

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává v 2 vyhotoveních.

V Praze 27.5.2021

## **A. ZADÁNÍ**

### **A.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Vyčíslení obvyklé ceny pozemků p.č. 4422/2, p.č. 4422/17, p.č. 4422/18, v ulici Husitská, vše v k.ú. Žižkov, obec Praha, okres Praha, kraj hl. m. Praha.

### **A.2. Účel znaleckého posudku**

Převod vlastnických práv.

### **A.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

### **A.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 25.5.2021.

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **B.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Zdroje dat, použité při zpracování tohoto znaleckého posudku, byly vybrány v závislosti na použité metodice, popsané v následujících částech znaleckého posudku, jejich dostupnosti a ověřitelnosti.

### **B.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- výpisy z KN a LV č. 14490 KÚ Praha pro k.ú. Žižkov
- kopie katastrální mapy
- vyhl. č. 32/1998 Sb. hl.m. Prahy ve znění pozdějších předpisů – cenová mapa
- vyhl. hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, v platném znění, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy
- informace a údaje sdělené objednatelem
- skutečnosti zjištěné na místě
- kopie katastrální mapy

Pro vypracování posudku byly použity tržní indikátory vybrané za použití následujících hodnotících norem :

- Appraisal and Valuation Manual (RICS)
- Approved European Property Valuation Standards (TEGoVA)
- International Valuation Standards (IVSC)

a další literatury s problematikou oceňování nemovitostí.

### **B.3. Věrohodnost zdroje dat**

Použité zdroje dat je, vzhledem k jejich charakteru, možno považovat za věrohodné.

## **C. NÁLEZ**

### **C.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Sběr, případně tvorba dat byla realizována poskytnutím podkladů objednatelem, případně získáním z veřejně dostupných zdrojů.

### **C.2. Popis postupu při zpracování dat**

Poskytnutá data byla porovnána se skutečným stavem. Při porovnání vstupních dat se skutečností nebyly zjištěny žádné relevantní odchylky.

### **C.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Název předmětu ocenění:   | soubor pozemků           |
| Adresa předmětu ocenění:  | Husitská, 130 00 Praha 3 |
| LV:   | 14490                    |
| Kraj:   | Hlavní město Praha       |
| Okres:  | Hlavní město Praha       |
| Obec:   | Praha                    |
| Katastrální území:  | Žižkov                   |
| Počet obyvatel:   | 1 324 277                |
| Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = <b>18 330,00 Kč/m<sup>2</sup></b> |                          |

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Ke dni ocenění byla jediným vlastníkem oceňovaných nemovitostí zapsaných na výpisech z KN a LV č. 14490 KÚ Praha pro k.ú. Žižkov:

Damila-Leasing, s.r.o., Ke Kapličce 1573/6, identifikátor 25120476.

### **Dokumentace a skutečnost**

K oceňované nemovitosti nebyla předložena žádná další dokumentace.

### **Celkový popis nemovitosti**

Oceňován je soubor pozemků tvořených pozemkem p.č. 4422/2, který je zastavěný budovou č.p. 2868 (budova není vzhledem k technickému stavu a vysokému morálnímu opotřebení předmětem ocenění), přiléhající k ulici Husitská a dalšími dvěma pozemky, p.č. 4422/17 a p.č. 4422/18, které zastavěny nejsou a nacházejí se ve svahu mezi ulicí Husitskou a cyklostezkou, vzniklou na místě bývalé železniční trati. Pozemky mají možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Pozemky p.č. 4422/2 a p.č. 4422/18 jsou zatíženy věcným břemenem zajištění přístupu k mostnímu pilíři. Jednotková cena oceňovaných pozemků není v cenové mapě stanovena. Pozemky jsou určeny k zástavbě objekty smíšeného charakteru s následujícím využitím:

#### **SV - všeobecně smíšené**

##### **Hlavní využití:**

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

##### **Přípustné využití:**

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení,

mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

**Podmíněně přípustné využití:**

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

**Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Zástavba, vyhovující shora uvedené charakteristice může mít až čtyři podlaží po římsu a vztahuje se na ní následující kód využití území:

| KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ | KPP | KPPp | KZ   | PODLAŽNOST        | TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY       |
|------------------------|-----|------|------|-------------------|----------------------------------|
| SMĚRNÁ ČÁST            |     |      |      | INFORMATIVNÍ ČÁST |                                  |
| C                      | 0.5 | 0.8  | 0.3  | 1                 | přízemní zástavba, halové stavby |
|                        |     |      | 0.45 | 2                 | nízkopodlažní zástavba           |
|                        |     |      | 0.55 | 3 a více          | převážně nízkopodlažní zástavba  |

KPP - koeficient podlažních ploch

KPPp - koeficient podlažních ploch podmíněně přípustný

KZ - koeficient zeleně

## **C.4. Obsah**

### **1. Zjištěná cena**

1.1. Pozemky

### **2. Obvyklá cena**

2.1. Pozemky

## **D. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **D.1. Popis postupu při analýze dat**

#### Legislativní rámec

Podle právních norem upravujících oceňování majetku, tedy zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a aktuálně platné prováděcí vyhlášky Ministerstva financí je, až na zvláštní případy, jedinou možností ocenění majetku jeho ocenění cenou obvyklou.

§ 2 zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění:

*(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

*(2) 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 majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

Postup při ocenění je dále upraven aktuálně platnou prováděcí vyhláškou Ministerstva financí, ze které explicitně vyplývá i povinný obsah znaleckého posudku.

#### § 1a

*(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.*

*Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.*

#### § 1c

*(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.*

#### Postup určení obvyklé ceny

Vzhledem k tomu, že není k dispozici dostatečný počet údajů o realizovaných cenách obdobných nemovitostí v daném místě, není možno v daném případě stanovit cenu obvyklou. Proto je postupováno podle § 2, odst. (3) zák. 151/1997 Sb. v platném znění a ocenění předmětného majetku bude provedeno odhadem jeho tržní hodnoty podle § 1b prováděcí vyhlášky Ministerstva financí.

### Definice tržní hodnoty

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

### Možnosti stanovení tržní hodnoty:

Pro stanovení odhadu tržní ceny je, v souladu s ustanoveními oceňovacího předpisu, rovněž jako s běžnou tuzemskou i zahraniční praxí, používáno jedné, či více zjistitelných hodnot, relevantních pro posuzovanou nemovitost, stanovených následujícími způsoby :

- nákladová hodnota – stanovená nákladovým způsobem,  
jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (věcná cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení)
- výnosová hodnota – stanovená výnosovým způsobem,  
vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos, který je charakteristikou užitkovosti; kapitalizací tohoto výnosu vypočítáme výnosovou hodnotu
- porovnávací hodnota – stanovená porovnávacím způsobem,  
která vychází z vyhodnocení cen srovnatelných nemovitostí prodaných, případně nabízených k prodeji, v období odpovídajícím datu ocenění nemovitosti.

### Výběr hodnotících metod použitelných pro oceňovanou nemovitost:

Pro stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitostí bude, v souladu s ustanovením § 1b, odst. (1) oceňovacího předpisu, použit porovnávací způsob, za využití zdrojů obsažených v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy.

### Postup určení tržní hodnoty

Tržní hodnota bude určena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině inzerovaných cen, stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. K tomu se používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny.

Základem cenové mapy jsou konkrétní sjednané ceny stavebních pozemků, obsažené v kupních smlouvách statistického vzorku mnoha desítek tisíc prodaných pozemků získaných na území města od roku 1994. Stavební pozemky v cenové mapě jsou oceněny skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. Pokud nebyly při zpracování této cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků k dispozici nebo je nebylo možno použít, protože již neodpovídaly úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků v období aktualizace cenové mapy, byly ceny zjištěny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v hl. m. Praze. Při porovnání se vycházelo ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. V rámci aktualizace byly údaje o nových prodejkách pozemků čerpány z podkladů Katastrálního úřadu Praha – město a byly rovněž doplněny údaji o prodejkách pozemků z vlastnictví hlavního města Prahy. Před konečným oceněním byly z ocenění vyloučeny ceny těch pozemků, které se zřetelně vymykají úrovni převažujících cen u porovnatelných pozemků. Tím bylo zamezeno zkreslení cenových údajů. Vzniklý přehled, zahrnující i doplňující charakteristiky prodejů, umožňuje provést objektivní analýzu trhu s pozemky. Celkově se ukazuje, že tento rozsah neustále aktualizovaných údajů je postačující pro kvalitní zpracování cenové mapy v rozsahu území města Prahy. Takto stanovenou cenu lze považovat za dostatečně objektivní a odpovídající úrovni cen obvyklých v místě a čase.

#### Postup určení zjištěné ceny

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## 1. Zjištěná cena

### Index trhu s nemovitostmi

| Název znaku   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka                         | III | 0,04           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) | V   | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu  | II  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu  | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů   | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna bez nebezpečí výskytu záplav  | IV  | 1,00           |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,040} \quad (\text{znak 7 až 9 je roven 1,0})$$

### Index polohy

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

| Název znaku   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 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 obce  | II  | 0,02           |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci | 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, špatné parkovací možnosti               | V   | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce                  | III | 0,01           |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití                      | II  | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí  | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost   | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů  | II  | 0,00           |

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,113}$$



## 1.1. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,070$

### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku   | č.  | $P_i$ |
|---|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost – omezující jeho využití | I   | -0,01 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ     | I   | -0,02 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                                   | III | 0,00  |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo – památková zóna                           | II  | -0,01 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání   | I   | 0,00  |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů   | II  | 0,00  |

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,040 * 0,960 * 1,070 = 1,068$**

### Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zařídění  | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                 |       |       |                                |
| § 4 odst. 1   | 18 330,00                       | 1,068 |       | 19 576,44                      |
| <b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>     |                                 |       |       |                                |
| § 9 odst. 4 a)  | 18 330,00                       | 1,068 | 0,300 | 5 872,93                       |

| Typ                       | Název          | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]           |
|---------------------------|----------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------|
| § 4 odst. 1               | zast. plocha   | 4422/2         | 90                       | 19 576,44                       | 1 761 879,60        |
| § 9 odst. 4 a)            | ostatní plocha | 4422/17        | 578                      | 5 872,93                        | 3 394 553,54        |
| § 9 odst. 4 a)            | ostatní plocha | 4422/18        | 369                      | 5 872,93                        | 2 167 111,17        |
| Stavební pozemky - celkem |                |                | 1 037                    |                                 | <b>7 323 544,31</b> |

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 7 323 544,31 Kč**

**Pozemky - zjištěná cena celkem zaokrouhleně = 7 323 540,00 Kč**

## **2. Obvyklá cena**

### **2.1. Pozemky**

Pro stanovení tržní hodnoty oceňovaných pozemků porovnávacím způsobem bude, jak bylo shora uvedeno, použito údajů z cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy. Jednotková cena pozemků se v okolí pohybuje v rozmezí mezi 12 200 Kč/m<sup>2</sup> a 16 450 Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k charakteru oceňovaných pozemků a od počátku roku neustále rostoucí ceně pozemků je možné považovat jako odpovídající hodnotu ve výši 15 000 Kč/m<sup>2</sup>.

| Typ              | Název          | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]            |
|------------------|----------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|
| § 4 odst. 1      | zast. plocha   | 4422/2         | 90                       | 15 000,00                       | 1 350 000,00         |
| § 9 odst. 4 a)   | ostatní plocha | 4422/17        | 578                      | 15 000,00                       | 8 670 000,00         |
| § 9 odst. 4 a)   | ostatní plocha | 4422/18        | 369                      | 15 000,00                       | 5 535 000,00         |
| Pozemky – celkem |                |                | 1 037                    |                                 | <b>15 555 000,00</b> |

**Pozemky – obvyklá cena celkem = 15 555 000,00 Kč**

## **D.2. Výsledky analýzy dat**

### **1. Zjištěná cena**

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| 1.1. Pozemky | 7 323 540,00 Kč |
|--------------|-----------------|

### **2. Obvyklá cena**

|              |                  |
|--------------|------------------|
| 2.1. Pozemky | 15 555 000,00 Kč |
|--------------|------------------|

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

### **E.1. Interpretace výsledků analýzy**

Znalecký posudek byl zpracován na základě oceňovacího předpisu platného ke dni ocenění, provedeného šetření a průzkumu aktuálního stavu dotčeného segmentu realitního trhu. Na základě analýzy dat byla provedena korekce jednotlivých vstupů, aby tyto byly převedeny na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny.

Výsledkem analýzy dat je numerické vyčíslení údaje požadovaného v zadání znaleckého úkolu, stanovené za shora popsaných podmínek.

### **E. 2. Kontrola postupu**

Provedenou kontrolou nebyly zjištěny odchylky od postupu předepsaného § 52, odstavců a) až e) vyhl. č. 503/2020 Sb.

### **E. 3. Odůvodnění rozdílů mezi zjištěnou a obvyklou cenou**

Důvodem rozdílu mezi zjištěnou a obvyklou cenou oceňované nemovitosti se jeví nesprávné nastavení procentní srážky aplikované v oceňovacím předpisu na pozemky určené k zástavbě územním plánem.

## **F. ZÁVĚR**

### **F.1. Citace zadané odborné otázky**

Vyčíslení obvyklé ceny pozemků p.č. 4422/2, p.č. 4422/17, p.č. 4422/18, v ulici Husitská, vše v k.ú. Žižkov, obec Praha, okres Praha, kraj hl. m. Praha.

### **F.2. Odpověď**

Na základě shora uvedených skutečností je možno stanovit vyčíslení obvyklé ceny rovnající se tržní hodnotě pozemků p.č. 4422/2, p.č. 4422/17, p.č. 4422/18, v ulici Husitská, vše v k.ú. Žižkov, obec Praha, okres Praha, kraj hl. m. Praha, ve výši:

**15 555 000.00 Kč**

**slovy: Patnáctmilionůpětsetpadesátpět tisíc Kč**

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze dne 27.5.1992, č.j. Spr 197/91 pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Ke zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán žádný konzultant.

Znalecký posudek je bez příloh.

Úhrada za zpracování tohoto znaleckého posudku nebyla sjednána odchylně od zákona.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5900-030/2021 evidence posudků.

V Praze 27.5.2021

Ing. Luděk Hůrka  
Veverkova 24  
170 00 Praha 7

