

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5688-108/2019



o ceně zjištěné a odhadu ceny v místě a čase obvyklé pozemků p.č. 300/19, p.č. 300/190 s příslušenstvím, v ulici Oddechu, vše v k.ú. Jevany, obec Jevany, okres Praha - východ, kraj Středočeský.

**Objednatel znaleckého posudku:**

Česká zemědělská univerzita v Praze  
Školní lesní podnik v Kostelci nad Černými  
lesy  
Nám. Smiřických 1  
281 63 Kostelec nad Černými lesy

**Účel znaleckého posudku:**

převod vlastnických práv k nemovitosti

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, podle stavu ke dni 29.9.2019 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Luděk Hůrka



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

V Praze 2.10.2019

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně zjištěné a odhadu ceny v místě a čase obvyklé pozemků p.č. 300/19, p.č. 300/190 s příslušenstvím, v ulici Oddechu, vše v k.ú. Jevany, obec Jevany, okres Praha - východ, kraj Středočeský, za použití poskytnutých podkladů a podle dispozic zadaných objednatelem.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: pozemky p.č. 300/19, p.č. 300/190  
Adresa předmětu ocenění: Oddechu, 281 66 Jevany  
LV: 858  
Kraj: Středočeský  
Okres: Praha-východ  
Obec: Jevany  
Katastrální území: Jevany  
Počet obyvatel: 776  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 279,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Všechny obce v okresech Praha-východ	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC=ZCv*O1*O2*O3*O4*O5*O6=$  **524,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka byla provedena dne 29.9.2019.

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

- výpisy z KN a LV č. 858 KÚ Praha - východ pro k.ú. Jevany
- kopie katastrální mapy
- platný územní plán obce
- informace a údaje sdělené objednatelem
- skutečnosti zjištěné na místě

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.

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

Ke dni ocenění byla jediným vlastníkem oceňovaných nemovitostí zapsaných na výpisech z KN a LV č. 858 KÚ Praha - východ pro k.ú. Jevany: Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká 129, Praha 6, identifikátor 60460709.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

K oceňované nemovitosti nebyla předložena žádná další dokumentace.

### **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovány jsou lesní pozemky, dříve sloužící k pěstování sadebního materiálu lesních dřevin určeného pro umělou obnovu lesa a zalesňování. V době ocenění jsou zarostlé nekultivovanou náletovou vegetací o stáří cca 10 let, bez jakékoliv hodnoty.

Pozemky jsou platným územním plánem určeny k zastavění obytnou výstavbou s kódovým označením BL - bydlení na lesních pozemcích (viz příloha). Regulativy ÚP:

- maximální zastavitelná plocha pozemku je 250 m<sup>2</sup>
  - zastavitelnost pozemku 10% - 12%
  - výška stavby maximálně dvě nadzemní podlaží, druhé nadzemní podlaží pouze jako obytné podkroví
  - likvidace odpadních vod z nových staveb v lokalitách je možná výhradně do nepropustné jímky na vlastním pozemku a vyvážením k následné likvidaci.
- Pozemky mají možnost napojení na elektrickou síť a veřejný vodovod.

### **8. Obsah znaleckého posudku**

#### **A) Zjištěná cena**

1. Pozemek p.č. 300/19
2. Pozemek p.č. 300/190

#### **B) Obvyklá cena**

1. Pozemek p.č. 300/19
2. Pozemek p.č. 300/190

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **A) Zjištěná cena**

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitostmi

<b>Název znaku</b>	<b>Č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovítymi věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek	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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

<b>Název znaku</b>	<b>Č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000 m	II	-0,02
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,879}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,914}$$

## **1. Pozemek p.č. 300/19**

### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,879$

### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,040 * 1,000 * 0,879 = 0,914$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

<b>Zařídění</b>	<b>Zákl. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Index</b>	<b>Koef.</b>	<b>Upr. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	524,00	0,914	0,300	143,68

<b>Typ</b>	<b>Název</b>	<b>Parcelní číslo</b>	<b>Výměra [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč]</b>
§ 9 odst. 4 a)	lesní pozemek	300/19	1 414	143,68	203 163,52
Stavební pozemek celkem					<b>203 163,52</b>

**Pozemek p.č. 300/19 - zjištěná cena celkem = 203 160,00 Kč**

## **2. Pozemek p.č. 300/190**

### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,879$

### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,040 * 1,000 * 0,879 = 0,914$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

<b>Zařídění</b>	<b>Zákl. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Index</b>	<b>Koef.</b>	<b>Upr. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	524,00	0,914	0,300	143,68

<b>Typ</b>	<b>Název</b>	<b>Parcelní číslo</b>	<b>Výměra [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč]</b>
§ 9 odst. 4 a)	lesní pozemek	300/190	1 413	143,68	203 019,84
Stavební pozemek celkem					<b>203 019,84</b>

**Pozemek p.č. 300/190 - zjištěná cena celkem zaokrouhleně = 203 020,00 Kč**

## **B) Obvyklá cena**

Obvyklou cenou se podle zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného popřípadě obdobného majetku 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 kalamiť. 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 věci a určí se porovnáním.

### **Způsob stanovení obvyklé ceny :**

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny je v souladu s ustanoveními zák. č. 151/1997 Sb., rovněž jako s běžnou tuzemskou i zahraniční praxí, používáno kompilace zjistitelných relevantních hodnot stanovených následujícími způsoby :

- věcná 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)
- zjištěná cena – cena podle cenového předpisu, sloužící pro daňové účely,  
hraje významnou roli v případech, kde není možno použít dále uvedené metody
- výnosová hodnota – stanovená výnosovým způsobem,  
vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos, který je charakteristikou užítkovosti; 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 :**

Věcná hodnota – pro pozemky není použitelná.

Zjištěná cena – bude použita pro stanovení obvyklé ceny v případech, kde není možno použít porovnávací metodu.

Výnosová hodnota - vzhledem k charakteru nemovitosti není možno použít výnosovou metodu, obdobné nemovitosti se běžně nepronajímají.

Porovnávací hodnota - s nemovitostmi typu zastavitelných pozemků se na trhu obchoduje, údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit a vyhodnotit.

Pro stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitostí bude, v souladu s ustanovením § 2, odst. (1) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, použito porovnávací metody.

### **Postup určení obvyklé ceny**

Obvyklá cena bude určena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině realizovaných, nebo 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.

Obvyklá cena bude aritmetickým průměrem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka je funkcí dvou proměnných - střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často.

### **Porovnávací nemovitosti (entity, prvky):**

#### **1) Soubor pozemků, ulice Družstevní, k.ú. Jevany, okres Praha - východ**

Soubor pozemků řady p.č. 288, p.č. 158 a p.č. 159 o celkové výměře 12 538 m<sup>2</sup> se nachází v zástavbě rodinných domů, v oblasti s povolenou výstavbou rodinných domů. Na hranici pozemku jsou přivedeny veškeré sítě mimo plynu: elektro, voda, kanalizace.

Jednotková cena : 1 513 Kč/m<sup>2</sup>

Prodává : DUNA HOUSE, s.r.o., Michelská 300/60, Praha 8, pod zn. TK136188

#### **2) Pozemek p.č. 77/3, ulice Zahradní, k.ú. Jevany, okres Praha - východ**

Prodej pozemku o velikosti 1 595 m<sup>2</sup>, určeného pro stavbu rodinného domu. Oploceno, rovinný pozemek obdélníkového tvaru, přístupný z asfaltové veřejné komunikace. Zavedena přípojka el. energie, veřejný vodovod, kanalizace v ulici na hranici pozemku.

Jednotková cena : 2 256 Kč/m<sup>2</sup>

Prodává : KUZO Partners s.r.o., Olbrachtova 8, Ml. Boleslav, pod zn. P021350

#### **3) Soubor pozemků, ulice Lesní, k.ú. Jevany, okres Praha - východ**

Soubor pozemků bývalého autokempu v Lesní ulici o celkové výměře 3 456 m<sup>2</sup> se nachází v oblasti s povolenou výstavbou rodinných domů. Na hranici pozemku jsou přivedeny elektrická energie a vodovod.

Jednotková cena : 2 218 Kč/m<sup>2</sup>

Prodává : RK JODL, Písečná 26, Praha 8, pod zn. 433-000755

Pro zpracování porovnávací hodnoty byly použity aktuální informace o nabízených prodejkách v dané lokalitě. Ke stanovení výsledné srovnávací hodnoty je použito multikriteriální komparační metody přímého porovnání prof. Bradáče.

Její princip spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, nebo inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů reprezentují jejich odchylku oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna výsledná cena. Vlastní stanovení obvyklé ceny pro posuzované nemovitosti je provedeno v následující tabulce.



## Stanovení srovnávací hodnoty pozemků

č.	Pozemek	Výměra	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Družstevní	12 538	1 513,00
2	Zahradní	1 595	2 256,00
3	Lesní	3 456	2 218,00

č.	Cena požadovaná (Kč/m <sup>2</sup> )	K <sub>1</sub> koef. pramene ceny	K <sub>2</sub> koef. polohy	K <sub>3</sub> koef. IS	K <sub>4</sub> koef. velikosti poz.	K <sub>5</sub> koef. úvahy znalce	I <sub>o</sub> Index odlišnosti (K <sub>1</sub> +K <sub>5</sub> )	Jednotková cena oceňovaných pozemků, odvozená ze srovnávacího (Kč/m <sup>2</sup> )
1	1 513,00	0,9000	1,0500	1,1000	0,9000	1,0000	1,1550	1 309,9567
2	2 256,00	0,9000	1,1000	1,1000	1,0000	1,0000	1,3444	1 678,0165
3	2 218,00	0,9000	0,9200	1,0000	0,9000	1,0000	0,9200	2 410,8696
<b>Celkem průměr</b>								

<b>Srovnávací jednotková hodnota pozemků zaokrouhleně celkem :</b>	<b>1 800 Kč</b>
<b>Srovnávací hodnota pozemku p.č. 300/19 (1 414 m<sup>2</sup>) zaokrouhleně celkem :</b>	<b>2 545 000 Kč</b>
<b>Srovnávací hodnota pozemku p.č. 300/19 (1 413 m<sup>2</sup>) zaokrouhleně celkem :</b>	<b>2 543 000 Kč</b>

Legenda :

Koeficienty vyjadřují vzájemnou relaci mezi srovnávací a oceňovanou nemovitostí.

Pokud se v daném kritériu jeví srovnávací nemovitost lepší - koeficient je větší než 1, horší - koeficient je menší než 1, stejná - koeficient je roven 1.

K<sub>1</sub> Koeficient úpravy pramene ceny (rozpětí 0,7- 1,3) věrohodnost zdroje, kupní smlouva, nabídka, současný odkup aktiv, pasiv

K<sub>2</sub> Koeficient katastrálního území (rozpětí 0,3 - 2,5) zastavěnost, zalidněnost, dostupnost, atraktivita

K<sub>3</sub> Koeficient odborné úvahy znalce (rozpětí 0,700 - 1,300) stav trhu, subjektivní vjem

K<sub>4</sub> Koeficient velikosti pozemku (rozpětí 0,700 - 1,300) zohledňuje možnost využití, zastavění

K<sub>5</sub> Koeficient odborné úvahy znalce (rozpětí 0,700 - 1,300) stav trhu, subjektivní vjem

## C. REKAPITULACE

Na základě výše uvedených skutečností je možno stanovit cenu zjištěnou a odhad ceny v místě a čase obvyklé pozemků p.č. 300/19, p.č. 300/190 s příslušenstvím, v ulici Oddechu, vše v k.ú. Jevany, obec Jevany, okres Praha - východ, kraj Středočeský následovně:

Pozemek p.č.	Cena zjištěná (Kč)	Cena obvyklá (Kč)
300/19	203 160,00	2 545 000,00
300/190	203 020,00	2 543 500,00

V Praze 2.10.2019

Ing. Luděk Hůrka



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. Hůrka', written over the redacted area.



## **D. 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 základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5688-108/2019 znaleckého deníku.



## **E. PŘÍLOHY**

- Výřez územního plánu

