



## Znalecký posudek odhad ceny obvyklé č. 684/046 - 4/2017

Ocenění nemovitosti – pozemků pč.1410/9, 1413/1, 1652/36, 1652/39, 1652/40 zapsaných na LV č.3739 pro kú.Říčany u Prahy, obec Říčany, okres Praha-východ ke dni 07.06.2017



Účel ocenění : odhad ceny obvyklé pro účely objednatele

Objednatel : KOVA Group,a.s.  
Náměstí Kinských 76/7  
150 00 Praha 5-Smíchov

Posudek vypracoval : **Znalecký ústav – nemovitosti ČR, s.r.o.**  
Nad svahem 2046/8  
140 00 Praha 4 – Krč

Oceněno ke dni : **07.06.2017**

Znalecký posudek je proveden ve 2 vyhotoveních a obsahuje 8 stran včetně příloh.

## OBSAH :

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE .....	3
<b>1.1. Účel ocenění</b> .....	3
<b>1.2. Základní pojmy</b> .....	3
<b>1.3. Podklady pro ocenění</b> .....	3
2. METODY OCEŇOVÁNÍ.....	4
3. NÁLEZ A OCENĚNÍ .....	4
4. OCENĚNÍ.....	5
<b>4.1. Odhad obvyklé ceny</b> .....	5
4.1.1. Porovnávací hodnota pozemku .....	5
<b>4.2. Závěrečná analýza pro návrh tržní hodnoty nemovitosti</b> .....	5
5. ZÁVĚR .....	6
6. PŘÍLOHY .....	6-8

# 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

## 1.1. Účel ocenění

Účelem znaleckého posudku je odhad ceny obvyklé nemovitostí – pozemků pč.1410/9, 1413/1, 1652/36, 1652/39, 1652/40 zapsaných na LV č.3739 pro kú.Říčany u Prahy, obec Říčany, okres Praha-východ ke dni 07.06.2017 pro účely objednatele KOVA Group,a.s..

## 1.2. Základní pojmy

**Obvyklá cena** je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytnutí 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 hodnota přikládaného majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim (definice dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.).

Cenou obvyklou je odhadnutá částka, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění mezi prodejcem a kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany byly informované, jednaly rozvážně a bez nátlaku (schválená definice IVSC/TEGoVA, Evropské oceňovací standardy).

**Věcná hodnota** (časová hodnota věci) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o případné náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Kde reprodukční cena je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. U novostaveb je reprodukční cena rovna pořizovací ceně.

**Výnosová hodnota** je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanové úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

**Porovnávací hodnota** je hodnota, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem nabízeným nebo zobchodovaným v průběhu posledního roku.

## 1.3. Podklady pro ocenění

- 1.3.1. Informace o pozemcích, zdroj [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- 1.3.2. Letecký snímek
- 1.3.3. Kopie katastrální mapy, zdroj náhled [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- 1.3.4. Databáze znalců Znaleckého ústavu - nemovitosti ČR, s.r.o.
- 1.3.5. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
- 1.3.6. Zákon o veřejných dražbách č.26/2000 Sb
- 1.3.7. Novela zákona č.167/2015 Sb
- 1.3.8. Znalecký posudek č.345/06/2014 vypracovaný Ing.Lencovou – 855.570,- Kč  
Administrativní cena
- 1.3.9. Znalecký posudek č.498/046-4/2016 Znaleckého ústavu-nemovitosti ČR,s.r.o.

## 2. METODY OCEŇOVÁNÍ

Pro odhad ceny obvyklé se užívá definice ze zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku. Ocenění je vypracováno v souladu s "Metodikou oceňování nemovitostí", která obsahuje základní pravidla evropských a mezinárodních oceňovacích standardů. Metodika je průběžně doplňována o všechny nové poznatky a dohody, které vznikají v rámci evropského sdružení oceňovacích svazů (TEGoVA a IVSC).

Odhad obvyklé ceny je v současnosti v praxi prováděno následujícími základními metodami – věcné, výnosové a porovnávací hodnoty. Pro pozemky je možná pouze metoda porovnávací, pokud nejsou pronajmutelné.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, umístění pozemků v dané lokalitě, možnosti využití, zainvestování apod..

## 3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

Předmětné pozemky se nacházejí ve stabilizované zástavbě rodinných domů a tvoří část přístupových pozemků s příjezdovou komunikací. Jedná se o pozemky související s ulicemi Šumavská a Marie Pujmanové v jihovýchodní části Říčany na Praze-východ.

Město **Říčany** se nachází v okrese Praha-východ, kraj Středočeský, při hranici hlavního města Prahy zhruba 20 km jihovýchodně od jejího centra.

Říčany protéká Rokytká a Říčanský potok, na jeho toku se ve městě nacházejí rybníky *Marvánek* a *Mlýnský rybník*. Říčany prochází železniční Trať 221 z Prahy do Benešova.

Pozemek	druh pozemku	výměra
Pč.1410/9	ostatní plocha-ostatní komunikace	193 m <sup>2</sup>
Pč.1413/1	trvalý travní porost	43 m <sup>2</sup>
Pč.1652/36	ostatní plocha- ostatní komunikace	9 m <sup>2</sup>
Pč.1652/39	ostatní plocha-ostatní komunikace	111 m <sup>2</sup>
Pč.1652/40	ostatní plocha-ostatní komunikace	321 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemků cekem</b>		<b>677 m<sup>2</sup></b>

**Právní stav** – bez omezení

**Vlastnické právo** – VHI Invest, a.s., Kaprova 42/14, Praha 1-Stré Město



## 4. OCENĚNÍ

### 4.1. Odhad obvyklé ceny

U pozemků se uvažuje pouze hodnota porovnávací.

#### 4.1.1. Porovnávací hodnota

Jedná se o specifický pozemek, tj část přístupové komunikace k rodinným domům.

Tyto pozemky se obvykle prodávají za pořizovací cenu venkovních úprav – zpevněných povrchů, obrubníků, apod. Cena obvyklá se pohybuje od 1.000,00 do 1.500,00 Kč/m<sup>2</sup>. ( Říčany, Jílové u Prahy, Škvorec). Z vlastnictví plyne povinnost komunikaci udržovat, uklízet. Zpravidla bývají tyto pozemky zatíženy věcnými břemeny/služebností vedení sítí.

Trvalé travní porosty, zbytkové pozemky, se obchodují od 100,00 do 300,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Z vlastnictví plyne povinnost pozemek udržovat, sekat a uklízet.

Komunikace nese název a je vedena v pasportizaci obce, jedná se tak o veřejné prostranství.

#### Odhad ceny obvyklé

Trvalý travní porost	43 m <sup>2</sup> x	150,00 Kč/m <sup>2</sup> =	6.450,00 Kč
Ostatní plocha-ostatní komunikace	634 m <sup>2</sup> x	1.300,00 Kč/m <sup>2</sup> =	824.200,00 Kč
Porovnávací hodnota celkem			830.650,00 Kč
Porovnávací hodnota zaokrouhleno			830.000,00 Kč

### 4.2. Závěrečná analýza pro návrh tržní hodnoty nemovitosti

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny předmětného majetku za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění, vycházíme z věcné, výnosové a porovnávací hodnoty, pokud byly stanoveny. Výsledný odhad tržní hodnoty stanovený touto metodou je platný za předpokladu, že v případě jejich prodeje budou nemovitosti prosté všech závazků vůči třetím osobám a nedoznají podstatného zhoršení nad rámec běžného opotřebení.

Po zvážení všech rozhodujících faktorů ovlivňujících cenu předmětné nemovitosti a její prodejnost je odhad ceny obvyklé nemovitosti **830.000,- Kč**.

## 5. ZÁVĚR

Účelem ocenění je odhad ceny obvyklé nemovitostí podle zákona č.151/1997 Sb. – pozemků pč.1410/9, 1413/1, 1652/36, 1652/39, 1652/40 zapsaných na LV č.3739 pro kú. Říčany u Prahy, obec Říčany, okres Praha-východ ke dni 07.60.2017

Odhad ceny obvyklé je

**830.000,00 Kč**

Slovy : **Osmsetřicettisíc** Korun českých

Znalecký posudek jsme podali jako ústav, který byl Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 25.1.2013 pod čj. 181/2012-ODS-SZN/6 zapsán do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon byl zapsán pod pořadovým číslem 498/146-4/2015 do znaleckého deníku.

Datum : **07.06.2017 Praha**



**Znalecký ústav – nemovitosti ČR, s.r.o.**  
Vz. Ing. Ivana Zouharová

*Ivana Zouharová*

## 6. PŘÍLOHY

- 1 / Informace o pozemcích, zdroj [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- 2/ Kopie katastrální mapy

## Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 3739  
Katastrální území: Říčany u Prahy [745456]

Zobrazení v mapě

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
VHJ Invest a.s., Kaprova 42/14, Staré Město, 11000 Praha 1	

## Pozemky

Parcelní číslo

[1410/9](#)

[1413/1](#)

[1652/36](#)

[1652/39](#)

[1652/40](#)

## Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

## Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

## Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.06.2017 15:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

