

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2066-080/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky parc.č. 2993, 3040, 3053, 3024 a 3066 v katastrálním území Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Znalec:	JUDr. Karel Mošna
Adresa:	Jasanová 345/16, 326 00 Plzeň

Zadavatel:	Městská část Praha - Zbraslav
Adresa:	Zbraslavské náměstí 464, 156 00 Praha 5 - Zbraslav

OBVYKLÁ CENA

7 198 848 Kč

Počet stran: 21 stran posudku + 39 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Podle stavu ke dni: 30.4.2021

Vyhotoveno: V Plzni 14.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny pozemků parc.č. 2993 o výměře 958 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, parc.č. 3040 o výměře 1929 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, a parc.č. 3053 o výměře 78 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsaných na LV č. 5373, pozemku parc.č. 3024 o výměře 226 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsaného na LV č. 2985, a pozemku parc.č. 3066 o výměře 975 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsaného na LV č. 3058 pro katastrální území Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku a báze hledané hodnoty

Odhad obvyklé ceny pozemků pro účely převodu vlastnického práva, a z toho důvodu je hledanou bází hodnoty obvyklá cena k datu ocenění, tedy k 30.4.2021.

Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se dle §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

S ohledem na ustanovení §1c odst.1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu zpracování znaleckého posudku, je znalec povinen spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou, a případné rozdíly v ocenění náležitě odůvodnit, byla znalce určena i cena zjištěná.

Cena zjištěná dle platného cenového předpisu:

Cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu se rozumí cena, která je vypočtena podle předem určených postupů a na základě předem určených základních cen pozemků a staveb pro danou lokalitu, s použitím příslušných koeficientů zohledňujících individuální vlastnosti oceňované nemovité věci. Cena zjištěná dle platného cenového předpisu je určena především pro fiskální účely a její vazba na aktuální situaci na trhu je vzhledem k využití statistických údajů z minulých let problematická.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Objednatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.4.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Znalec od objednatele obdržel objednávku ze dne 14.4.2021, výpisy z katastru nemovitostí pro LV č. 5373, 2985 a 3058 a výpis z evidence komunikací na pozemcích parc.č. 2993 a 3040 v k.ú. Zbraslav. Dne 30.4.2021 provedl znalec prohlídku pozemků a pořídil potřebnou fotodokumentaci, z veřejně dostupných zdrojů znalec dále opatřil jako podklady snímek z katastrální mapy, územní plán Hlavního města Prahy, údaje o dosažených cenách nemovitostí, odbornou literaturu a platný cenový předpis.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5373 ze dne 23.3.2021
2. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2985 ze dne 9.4.2021
3. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3058 ze dne 9.4.2021
4. Snímek z katastrální mapy ze dne 14.5.2021
5. Územní plán Hlavního města Prahy
6. Výpis z evidence komunikací na pozemcích parc.č. 2993 a 3040 v k.ú. Zbraslav
7. Skutečnosti zjištěné při prohlídce předmětu ocenění dne 30.4.2020
8. Fotodokumentace
9. Odborná literatura a platný cenový předpis
10. Údaje o dosažených cenách pozemků z katastru nemovitostí

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k tomu, že jako zdroj dat pro ocenění byla použita data získaná z veřejného rejstříku www.cuzk.cz (výpis z katastru nemovitostí, snímek z katastrální mapy a údaje o dosažených cenách nemovitostí), data získaná z mapového portálu Hlavního města Prahy (územní plán Hlavního města Prahy) a skutečnosti získané při prohlídce předmětu ocenění, je možné tato data považovat za dostatečně věrohodná pro odhad obvyklé ceny.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro získání cenových údajů o realizovaných prodejkách pozemků komunikací byly použity cenové údaje z dálkového přístupu do katastru nemovitostí na stránkách www.cuzk.cz, kde byly vyhledány transakce realizované v letech 2019 – 2020 v k.ú. Zbraslav, Radotín a Modřany.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vzhledem k tomu, že se jedná o specifické pozemky, jejichž využití je výrazně ovlivněno právem veřejného užívání, bylo z celkového počtu 11 pozemků komunikací, resp. souboru pozemků užívaných jako komunikace, jejichž prodej byl realizován v letech 2019 – 2020, vybráno pro porovnávací analýzu 7 vzorků místní komunikace s obdobným způsobem využití.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Údaje o dosažených cenách nemovitostí

Výčet údajů o dosažených cenách nemovitostí je uveden v příloze č. 7 tohoto znaleckého posudku

Vlastnické a evidenční údaje

Vzhledem velkému počtu spoluvlastníků nejsou vlastnické údaje uvedeny samostatně, ale pouze v přílohách č. 2 – 4 tohoto znaleckého posudku.

Místopis

Oceňované pozemky jsou situovány na severovýchodním okraji zastavěného území MČ Praha - Zbraslav, v části Závist, v bývalé zahrádkářské osadě. V pozemcích je uložena pouze veřejná el. síť, nejbližší zastávka veřejné dopravy se nachází ve vzdálenosti cca 50 - 300 m od oceňovaného souboru pozemků. Městská část Praha-Zbraslav je okrajovou částí Hlavního města Prahy, ležící na jižním okraji zastavěného území města vlevo od rychlostní komunikaci ve směru do Dobříše a Strakonice, pozemky se nachází na pravém břehu řeky Vltavy po pravé straně Komořanské ulice ve směru do centra.

Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
	<input type="checkbox"/> ostatní		<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o soubor 5 pozemků evidovaných v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace zapsaných na LV č. 5373, 2985 a 5373. Z převážné části jsou tyto pozemky užívány jako komunikace pro motorová vozidla s částečně zpevněným šterkovým povrchem, z menší části jsou pak užívány jako komunikace pro pěší s nezpevněným povrchem. Dle evidence komunikací se jedná o nezařazenou komunikaci NN 463 typu vozovky bez přilehlého chodníku, která není ve správě MČ Praha - Zbraslav. Z hlediska vlastnických vztahů jsou pozemky v podílovém spoluvlastnictví většího počtu spoluvlastníků, kteří jsou zřejmě též vlastníky objektů, k nimž tvoří oceňované pozemky přístupovou cestu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Pozemky jsou řádně zapsány v KN, přístup k pozemkům je zajištěn z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Všechny oceňované pozemky jsou situovány mimo záplavové území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: K podílu 1/58 na pozemku parc.č. 3066 vázne zástavní právo smluvní a související zápisy

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Metody ocenění a jejich aplikace

Odhad obvyklé ceny pozemků porovnávací metodou na bázi přímého porovnání:

Porovnávací přístup vychází z přímé reflexe trhu a je založen na předpokladu, že na hodnotu nemovitosti lze usuzovat z úrovně současně dosahovaných prodejních cen obdobných nemovitostí. Porovnání se realizuje jak z hlediska možnosti využití pozemku, tak i z pohledu jeho ekonomického efektu. Porovnávací přístup dává zpravidla nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách na trhu v konkrétních podmínkách a úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky evidované v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, které jsou ke dni ocenění užívány jako místní komunikace pro motorová vozidla a pro pěší zajišťující přístup a příjezd k původním rekreačním chatám a k následně postaveným rodinným domům nacházejícím se v bývalé chatové osadě Závist, která se dle platného územního plánu nachází ke dni ocenění v plochách čistě obytných (OB-B) s hlavním využitím pro bydlení, byly pro jejich ocenění použity vzorky sedmi pozemků komunikace (resp. souboru pozemků komunikace) v katastrálním území Zbraslav, Radotín a Modřany, jejichž prodej byl realizován v letech 2019 a 2020, a pro zohlednění cenotvorných rozdílů mezi oceňovaným pozemkem a porovnávanými vzorky byly použity následující koeficienty:

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient zohledňuje v jakém časovém období byl prodej realizován s tím, že se předpokládá roční růst cen pozemků o 5%

Koeficient velikosti pozemku

Tento koeficient zohledňuje výrazný rozdíl ve výměře vzorků a oceňovaných pozemků, který by řadil tyto pozemky do jiného segmentu trhu

Koeficient polohy pozemku

Tento koeficient zohledňuje rozdíl ve vzdálenosti od centra Prahy.

Koeficient dopravní dostupnosti

Tento koeficient zohledňuje přístup z veřejné komunikace pro motorová vozidla a pro pěší

Koeficient možnosti zastavění pozemku

Tento koeficient zohledňuje rozdíl mezi oceňovaným pozemkem a porovnávaným vzorkem z hlediska jeho zařazení v územním plánu

Koeficient intenzity využití pozemku

Tento koeficient zohledňuje možnost využití pozemku z pohledu jeho nejlepšího a nejvyššího využití

Koeficient vybavenosti pozemku

Tento koeficient zohledňuje napojení pozemků, popř. možnost napojení pozemků na inženýrské sítě

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění

Tento koeficient zohledňuje další výše neuvedené cenotvorné faktory

4.2. Ocenění

Cena zjištěná podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky na LV č. 5373, 2985 a 3058 v k.ú. Zbraslav
Adresa předmětu ocenění: Závist
156 00 Praha 5, Zbraslav
LV: 5323
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Zbraslav
Počet obyvatel: 1 324 277
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 5\,272,00 \text{ Kč/m}^2$

Pozemky na LV č. 5373

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,225$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	5 272,-	0,225	1,000	1 186,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, ostatní komunikace	2993	958	1 186,20	1 136 379,60
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, ostatní komunikace	3040	1 929	1 186,20	2 288 179,80
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, ostatní komunikace	3053	78	1 186,20	92 523,60
Ostatní stavební pozemky - celkem			2 965		3 517 083,-
Cena zjištěná podle cenového předpisu - zjištěná cena celkem				=	3 517 083,- Kč

Pozemek na LV č. 2985

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,225}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	5 272,-	0,225 1,000	1 186,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, ostatní komunikace	3024	226	1 186,20	268 081,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			226		268 081,20
Cena zjištěná podle cenového předpisu - zjištěná cena celkem				=	268 081,20 Kč

Pozemek na LV č. 3058

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,225}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	5 272,-	0,225	1,000	1 186,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, ostatní komunikace	3066	975	1 186,20	1 156 545,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			975	1 156 545,-	

Cena zjištěná podle cenového předpisu - zjištěná cena celkem = 1 156 545,- Kč

Obvyklá cena**Pozemky na LV č. 5373****1. Porovnávací hodnota pozemků****Přehled srovnatelných pozemků:**

Název: Pozemky na LV č. 1707 pro k.ú. Zbraslav				
Lokalita: Praha 5				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-25646/2020			1,00	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 150 000	1 785	1 764,71	1,00	1 764,71

Název: Pozemek parc.č. 2911/2 v k.ú. Zbraslav				
Lokalita: Praha 5				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-37088/2020			1,00	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
224 595	161	1 395,00	1,00	1 395,00

Název: Pozemky na LV č. 2711 pro k.ú. Radotín				
Lokalita: Praha 5				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-59086/2019			1,05	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
5 925 690	3 249	1 823,85	1,05	1 915,04

Název: Pozemek parc.č. 941 v k.ú. Radotín				
Lokalita: Praha 5				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-9751/2019			1,05	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
401 650	277	1 450,00	1,05	1 522,50

Název: Podíl 3/4 pozemku parc.č. 3701 v k.ú. Modřany				
Lokalita: Praha 4				
Popis: Celkový výměra pozemku je 632 m ²				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-12673/2020			1,00	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
664 000	474	1 400,84	1,00	1 400,84

Název: Pozemky parc.č. 3931/14 a 2877/26 v k.ú. Modřany				
Lokalita: Praha 4				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-50962/2019			1,05	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 826 000	1 409	2 005,68	1,05	2 105,96

Název: Pozemky parc.č. 2511/11, 3977/5, 3977/6 a 3977/7 v k.ú. Modřany				
Lokalita: Praha 4				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-46877/2019			1,05	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 989 000	1 573	1 900,19	1,05	1 995,20

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 728,46 Kč/m²
--	----------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha, ostatní komunikace	2993	958	1 728,00		1 655 424
ostatní plocha, ostatní komunikace	3040	1 929	1 728,00		3 333 312
ostatní plocha, ostatní komunikace	3053	78	1 728,00		134 784
Celková výměra pozemků		2 965	Porovnávací hodnota celkem		5 123 520

Pozemek na LV č. 2985

1. Porovnávací hodnota pozemku

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemky na LV č. 1707 pro k.ú. Zbraslav				
Lokalita: Praha 5				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-25646/2020			1,00	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 150 000	1 785	1 764,71	1,00	1 764,71

Název: Pozemek parc.č. 2911/2 v k.ú. Zbraslav				
Lokalita: Praha 5				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-37088/2020			1,00	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
224 595	161	1 395,00	1,00	1 395,00

Název: Pozemky na LV č. 2711 pro k.ú. Radotín				
Lokalita: Praha 5				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-59086/2019			1,05	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
5 925 690	3 249	1 823,85	1,05	1 915,04

Název: Pozemek parc.č. 941 v k.ú. Radotín				
Lokalita: Praha 5				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-9751/2019			1,05	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
401 650	277	1 450,00	1,05	1 522,50

Název: Podíl 3/4 pozemku parc.č. 3701 v k.ú. Modřany				
Lokalita: Praha 4				
Popis: Celkový výměra pozemku je 632 m ²				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-12673/2020			1,00	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
664 000	474	1 400,84	1,00	1 400,84

Název: Pozemky parc.č. 3931/14 a 2877/26 v k.ú. Modřany				
Lokalita: Praha 4				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-50962/2019			1,05	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 826 000	1 409	2 005,68	1,05	2 105,96

Název: Pozemky parc.č. 2511/11, 3977/5, 3977/6 a 3977/7 v k.ú. Modřany				
Lokalita: Praha 4				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-46877/2019			1,05	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 989 000	1 573	1 900,19	1,05	1 995,20

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 728,46 Kč/m²
--	----------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha, ostatní komunikace	3024	226	1 728,00		390 528
Výměra pozemku		226	Porovnávací hodnota pozemku		390 528

Pozemek na LV č. 3058

1. Porovnávací hodnota pozemku

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemky na LV č. 1707 pro k.ú. Zbraslav				
Lokalita: Praha 5				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-25646/2020			1,00	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	K_C	[Kč/m²]
3 150 000	1 785	1 764,71	1,00	1 764,71

Název: Pozemek parc.č. 2911/2 v k.ú. Zbraslav				
Lokalita: Praha 5				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-37088/2020			1,00	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	K_C	[Kč/m²]
224 595	161	1 395,00	1,00	1 395,00

Název: Pozemky na LV č. 2711 pro k.ú. Radotín				
Lokalita: Praha 5				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-59086/2019			1,05	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
5 925 690	3 249	1 823,85	1,05	1 915,04

Název: Pozemek parc.č. 941 v k.ú. Radotín				
Lokalita: Praha 5				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-9751/2019			1,05	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
401 650	277	1 450,00	1,05	1 522,50

Název: Podíl 3/4 pozemku parc.č. 3701 v k.ú. Modřany				
Lokalita: Praha 4				
Popis: Celkový výměra pozemku je 632 m ²				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-12673/2020			1,00	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
664 000	474	1 400,84	1,00	1 400,84

Název: Pozemky parc.č. 3931/14 a 2877/26 v k.ú. Modřany				
Lokalita: Praha 4				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-50962/2019			1,05	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 826 000	1 409	2 005,68	1,05	2 105,96

Název: Pozemky parc.č. 2511/11, 3977/5, 3977/6 a 3977/7 v k.ú. Modřany				
Lokalita: Praha 4				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-46877/2019			1,05	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 989 000	1 573	1 900,19	1,05	1 995,20

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 728,46 Kč/m²
--	----------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha, ostatní komunikace	3066	975	1 728,00		1 684 800
Výměra pozemku		975	Porovnávací hodnota pozemku		1 684 800

4.3. Výsledky analýzy dat

Cena zjištěná podle cenového předpisu:

Pozemky na LV č. 5373

1. Cena zjištěná podle cenového předpisu

3 517 083,- Kč

Pozemky na LV č. 5373 - celkem:

3 517 083,- Kč

Pozemek na LV č. 2985

1. Cena zjištěná podle cenového předpisu

268 081,- Kč

Pozemek na LV č. 2985 - celkem:

268 081,- Kč

Pozemek na LV č. 3058

1. Cena zjištěná podle cenového předpisu

1 156 545,- Kč

Pozemek na LV č. 3058 - celkem:

1 156 545,- Kč

Výsledná cena - celkem:

4 941 709,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 941 710 Kč

slovy: Čtyřimilionydevětsetčtyřicetjednatisícsešmdeset Kč

Obvyklá cena:

Pozemky na LV č. 5373

1. Porovnávací hodnota pozemků

1.1. Pozemky ostatní komunikace

5 123 520,- Kč

Pozemek na LV č. 2985

1. Porovnávací hodnota pozemku

1.1. Pozemek ostatní komunikace

390 528,- Kč

Pozemek na LV č. 3058

1. Porovnávací hodnota pozemku

1.1. Pozemek ostatní komunikace

1 684 800,- Kč

Porovnávací hodnota pozemků celkem

7 198 848 Kč

Obvyklá cena

7 198 848 Kč

slovy: Sedmmilionůjedenostodevadesátosmtisícosešmtsetčtyřicetosem Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Předmětem ocenění je celkem 5 pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako ostatní komunikace nacházející se v části Závist, které jsou ke dni ocenění užívány jako nezařazená obslužná komunikace zajišťující přístup k rekreačním chatám a rodinným domkům. Tento způsob využití je také v souladu s principem jejich nejlepšího a nejvyššího využití. Pro ocenění pozemků byla proto použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání s použitím 7 vzorků pozemků komunikací v k.ú. Zbraslav, Radotín a Modřany, jejichž prodej byl realizován v letech 2019 - 2020.

Z výsledků porovnávací analýzy je patrné poměrně široké cenové pásmo v rozmezí od cca 1.400 do cca 2.000 Kč, v němž se realizoval prodej pozemků komunikací v letech 2019 - 2020, což je v tomto případě dáno zejména polohou a obdobím, v němž byl konkrétní prodej realizován.

Po právní stránce jsou pozemky v podílovém spoluvlastnictví, pozemky nejsou zatíženy žádnými právními vadami, jsou evidovány jako tzv. nezařazené komunikace, které nejsou ve správě MČ Praha - Zbraslav, a ke dni ocenění jsou tyto pozemky užívány jako přístupová komunikace k pozemkům, jejichž součástí jsou rekreační chaty a rodinné domy. Pozemky nejsou dotčeny žádnými negativními vlivy životního prostředí, ani pozemky samy nepředstavují žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí.

Rozdíl mezi obvyklou cenou a cenou zjištěnou je dán zejména odlišným metodologickým přístupem, když zatímco odhad obvyklé ceny je založen na tzv. přímém porovnání, které je obecně považováno za nejspolehlivější metodu ocenění, určení ceny zjištěné podle cenového předpisu vychází z tzv. nepřímého porovnání, jehož spolehlivost je oproti přímému porovnání nesrovnatelně nižší. Navíc cena zjištěná vychází ze statistických údajů o cenách z roku 2019, což výslednou hodnotu poměrně výrazně zkresluje.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny pozemků parc.č. 2993 o výměře 958 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, parc.č. 3040 o výměře 1929 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, a parc.č. 3053 o výměře 78 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsaných na LV č. 5373, pozemku parc.č. 3024 o výměře 226 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsaného na LV č. 2985, a pozemku parc.č. 3066 o výměře 975 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsaného na LV č. 3058 pro katastrální území Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

6.2. Odpověď

S ohledem na shora uvedené skutečnosti odhaduje znalec celkovou obvyklou cenu pozemků parc.č. 2993 o výměře 958 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, parc.č. 3040 o výměře 1929 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, a parc.č. 3053 o výměře 78 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsaných na LV č. 5373, pozemku parc.č. 3024 o výměře 226 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsaného na LV č. 2985, a pozemku parc.č. 3066 o výměře 975 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsaného na LV č. 3058 pro katastrální území Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha, v souladu s jejich porovnávací hodnotou s tím, že tato obvyklá cena nezahrnuje složku DPH.

OBVYKLÁ CENA

7 198 848 Kč

slovy: Sedmmilionůjednostodevadesátosmtisícosmsetčtyřicetosm Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Spolehlivost odhadu obvyklé ceny je dána zejména množstvím a kvalitou získaných dat o realizovaných prodejkch srovnatelných pozemků v dané lokalitě. Vzhledem k tomu, že zdrojem dat o porovnávaných pozemcích je dálkový přístup do katastru nemovitostí a územní plán Hlavního města Prahy, tedy zdroje s vysokou spolehlivostí, lze konstatovat, že spolehlivost odhadu obvyklé ceny oceňovaných pozemků je poměrně vysoká a je úměrná shora uvedeným skutečnostem.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5373 ze dne 23.3.2021	11
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3058 ze dne 9.4.2021	10
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2985 ze dne 9.4.2021	10
Snímek z katastrální mapy ze dne 14.5.2021	1
Mapa oblasti z územního plánu Hlavního města Prahy včetně legendy	1
Údaje o dosažených cenách nemovitých věcí ze dne 4.12.2020	3

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní a účtuji ji dokladem č. 2066-080/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Tento znalecký posudek byl vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění a v souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2066-080/2021 znaleckého deníku.

V Plzni 6.5.2021

JUDr. Karel Mošna

telefon:
e-mail: l

PŘÍLOHY

Fotodokumentace



