

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2191-007/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. 91/4 v katastrálním území Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Znalec: JUDr. Karel Mošna



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

Číslo jednací: 1014/2021/OMIR

OBVYKLÁ CENA	570 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 16 stran a 15 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Podle stavu ke dni: 10.1.2022

Vyhotoveno: V Plzni 26.1.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny pozemku parc.č. 91/4 o výměře 50 m² - ostatní plocha, jiná plocha, který vznikne na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku zpracovaného Ing. Milošem Voničkou číslo plánu 3250-370/2021 ze dne 19.1.2022, geometrickým oddělením z pozemku parc.č. 91/1 o výměře 1065 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsaného na LV č. 1707 pro katastrální území Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad obvyklé ceny pozemku pro účely prodeje.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost (spolehlivost) závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.1.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec od zadavatele obdržel výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1707 ze dne 14.12.2021, snímek z katastrální mapy s vyznačením oceňovaného pozemku, pracovní verzi geometrického plánu pro rozdělení pozemku zpracovaný Ing. Milošem Voničkou, číslo plánu 3250-370/2021 ze dne 19.1.2022, nájemní smlouvu ze dne 10.3.2021 a cenovou mapu Hlavního města Prahy pro rok 2021. Dne 19.12.2021 byla provedena prohlídka pozemku a byla pořízena potřebná fotodokumentace. Z veřejně dostupných zdrojů znalec dále opatřil údaje z územního plánu Hlavního města Prahy, cenovou mapu stavebních pozemků Hlavního města Prahy pro rok 2022 a údaje o dosažených cenách srovnatelných pozemků z katastru nemovitostí v letech 2020 a 2021.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1707 ze dne 14.12.2021
2. Snímek z katastrální mapy s vyznačením oceňovaného pozemku
3. Pracovní verze geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 3250-370/2021 ze dne 19.1.2022
4. Nájemní smlouva ze dne 10.3.2021
5. Cenová mapa stavebních pozemků Hlavního města Prahy pro rok 2021
6. Cenová mapa stavebních pozemků Hlavního města Prahy pro rok 2022
7. Územní plán Hlavního města Prahy
8. Skutečnosti zjištěné při prohlídce předmětu ocenění dne 19.12.2021
9. Údaje o dosažených cenách pozemků z katastru nemovitostí
10. Odborná literatura a platný cenový předpis
11. Fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k tomu, že jako zdroj dat pro ocenění byla použita data o oceňovaném pozemku z katastru nemovitostí a tato data byla ověřena při prohlídce na místě samém, dále údaje z územního plánu Hlavního města Prahy, a dále údaje o dosažených cenách srovnatelných pozemků z katastru nemovitostí, je možné všechna tato data považovat za dostatečně věrohodná pro spolehlivý odhad obvyklé ceny i ceny zjištěné podle cenového předpisu.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Kategorie hledané hodnoty

Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se dle §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána 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 znalcem určena i cena zjištěná.

Cena zjištěná dle platného cenového předpisu:

Cenou zjištěnou dle §2 odst. 7 rozumí cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb. jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, tedy cena určená podle ustanovení hlavy druhé zákona č. 151/1997 Sb. a podle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V zásadě se jedná o hodnotu, která je určena podle předem určených postupů a na základě statisticky zpracovaných údajů o cenách pozemků a staveb z minulých let s použitím příslušných koeficientů zohledňujících individuální vlastnosti oceňované nemovité věci. Cena zjištěná podle platného cenového předpisu je určena především pro fiskální účely a její přímá vazba na aktuální situaci na trhu je zejména z důvodu použití neaktuálních statistických údajích z minulých let poněkud problematická.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Z platného územního plánu Hlavního města Prahy bylo zjištěno, že se oceňovaný pozemek parc.č. 91/4, resp. oceňovaná část původního pozemku parc.č. 91/1, se nachází v plochách všeobecně smíšených (SV) a k datu ocenění je na základě nájemní smlouvy ze dne 10.3.2021 užíván společně s objektem č.p. 481 jako předzahrádka a parkovací plocha. Z tohoto důvodu byly v nahlížení do katastru nemovitostí vyhledány pozemky v plochách se stejným či obdobným způsobem využití, tedy pozemky v plochách OB, OV a SV v k.ú. Zbraslav, jejichž prodej byl realizován v letech 2020 a 2021, k těmto pozemkům pak byly následně v dálkovém přístupu vyhledány údaje o dosažených cenách, a tyto pozemky pak byly zařazeny do porovnávací analýzy pro odhad obvyklé ceny oceňovaného pozemku parc.č. 91/4, resp. pro ocenění příslušné části původního pozemku parc.č. 91/1.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Metody ocenění a jejich aplikace

Odhad obvyklé ceny pozemků:

Porovnávací přístup vychází z přímé reflexe trhu a je založen na předpokladu, že na hodnotu nemovitosti lze usuzovat z úrovně aktuálně dosahovaných prodejních cen obdobných nemovitostí. 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 pozemek, který se dle platného územního plánu nachází v plochách SV, a který je prokazatelně užíván společně se stavebním pozemkem parc.č. 84, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 481, tvoří pozemek parc.č. 91/4 s pozemkem parc.č. 84 jednotný funkční celek, a proto bylo pro jeho ocenění použito 6 pozemků s obdobným způsobem využití, tedy stavebních pozemků, jejichž prodej byl v k.ú. Zbraslav realizován v letech 2020 a 2021.

V rámci porovnávací analýzy byly oceňované pozemky porovnávány na základě přímého (párového) porovnání se všemi vybranými porovnávanými pozemky s tím, že jako základní jednotka porovnání byla použita výměra pozemku, a na základě tohoto porovnání byla odhadnuta jeho obvyklá cena.

Vzhledem k tomu, že byla pro ocenění použita kvantitativní porovnávací analýza, byly vstupní cenové údaje v rámci adjustace upraveny koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávaných pozemků od pozemku oceňovaného, u kterých lze předpokládat, že budou mít vliv na jeho postavení na trhu (tzv. cenotvorné faktory).

Za základní cenotvorný faktor je považován faktor času, tedy přesněji řečeno časový odstup data realizace prodeje porovnávaného objektu od data ocenění pozemku oceňovaného s tím, že s ohledem na vývoj cen obdobných pozemků v místě v letech 2020 a 2021 byl předpokládán meziroční nárůst cen ve výši cca 12%, tzn. cca 1% měsíčně.

Jako další cenotvorný faktor byl uvažován faktor polohy pozemků z pohledu vzdálenosti pozemku od centra MČ Praha - Zbraslav, která však byla s výjimkou dvou porovnávaných pozemků vyhodnocena jako srovnatelná.

Třetím cenotvorným faktorem, který byl v rámci porovnávací analýzy zohledněn, byl faktor výrazně odlišné velikosti pozemku, u něhož byly za srovnatelné považovány pozemky do výměry 500 m², za větší pozemky do výměry 2.000 m² a za výrazně větší pozemky nad 2.000 m².

Dalším cenotvorným faktorem, který byl v rámci porovnávací analýzy zohledněn, byl faktor intenzity využití pozemku, a vzhledem k tomu, že do porovnávací analýzy byly zařazeny pozemky využitelné podle platného územního plánu k obdobnému účelu (plochy OB, OV a SV), byly všechny porovnávané pozemky vyhodnoceny z tohoto hlediska jako srovnatelné.

Posledním cenotvorným faktorem je faktor zohledňující skutečnost, zda se pozemek nachází v záplavovém území či nikoliv, popř. o jaké pásmo záplavového území se jedná.

Určení ceny pozemků zjištěné podle cenového předpisu:

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, který přímo navazuje na pozemek v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na kterém je umístěna stavba rodinného domu, byl tento pozemek oceněn jako stavební pozemek podle §4 odst.1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Zbraslav
Adresa nemovité věci: ul. U Národní Galerie, 156 00 Praha 5, Zbraslav

Vlastnické a evidenční údaje

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 1/1, 110 00 Praha 1, Staré Město, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha – Zbraslav, Zbraslavské náměstí 464, 156 00 Praha 5, Zbraslav

Místopis

Oceňovaný pozemek je situován v severní části zastavěného území MČ Zbraslav po pravé straně ulice U Národní Galerie ve směru do centra města, ve vzdálenosti cca 200 m severně od Zbraslavského náměstí. Okolí zástavba je smíšená a je tvořena především původními rodinnými domy. V místě jsou uloženy všechny inženýrské sítě, v pěší vzdálenosti se nachází veškerá občanská vybavenost, nejbližší zastávka veřejné dopravy se nachází ve vzdálenosti cca 200 m od oceňovaného pozemku.

Městská část Praha-Zbraslav je okrajovou částí Hlavního města Prahy, ležící na jižním okraji zastavěného území města vlevo od rychlostní komunikace ve směru do Dobříše a Strakonic, oceňovaný pozemek se nachází na levém břehu řeky Vltavy v blízkosti Zbraslavského zámku.

Situace

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

Přístup přes pozemky

Pozemek parc.č. 91/1 ostatní plocha, ostatní komunikace - Hlavní město Praha

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o geometricky oddělenou východní část pozemku parc.č. 91/1, který je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, která je k datu ocenění užívána na základě nájemní smlouvy jako předzahrádka a jako soukromé parkovací místo k rodinnému domu č.p. 481. Oceňovaná část pozemku je rovinná, má lichoběžníkový tvar a její povrch je převážně zpevněn betonovou zámkovou dlažbou. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek, který je prokazatelně užíván ke společnému účelu s pozemkem parc.č. 84, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 481, jedná se o pozemek v jednotném funkčním celku s pozemkem v druhu zastavěná plocha a nádvoří, a tedy o pozemek stavební ve smyslu §9 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění.

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: Pozemek je řádně zapsán v KN, přístup k pozemku je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Celá plocha pozemku parc.č. 91/4 se nachází v záplavovém území Q100

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář: Pozemek je k datu ocenění pronajat na dobu neurčitou za nájemné ve výši 200,- Kč/m²/rok

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Cena zjištěná podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 91/4 v k.ú. Zbraslav
Adresa předmětu ocenění:	ul. U Národní Galerie 156 00 Praha 5, Zbraslav
LV:	1707
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Zbraslav
Počet obyvatel:	1 335 084

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **5 763,00 Kč/m²**

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. 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku - nezastavěný pozemek	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) - celý pozemek se nachází v záplavovém území Q100	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli - obec s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,459}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,007}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - rodinný dům	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití - dle nájemní smlouvy možnost využití jako restaurační zahrádka	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,517}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,047}$$

1. Pozemek parc.č. 91/4 v k.ú. Zbraslav

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,007$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,007 * 1,000 * 1,040 = 1,047$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	5 763,-	1,047		6 033,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, ostatní komunikace	91/1	50	6 033,86	301 693,-
Stavební pozemek - celkem			50		301 693,-

Pozemek parc.č. 91/4 v k.ú. Zbraslav - zjištěná cena celkem = 301 693,- Kč

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 91/4 v k.ú. Zbraslav

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	50,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Pozemky parc.č. 2038/2, 2038/3 v k.ú. Zbraslav				
Lokalita: Praha 5				
Pozemek: 4 952,00 m²				
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 15.6.2021		1,06	Zdroj: V-49476/2021-101	
K2 Poloha - horší poloha		1,10		
K3 Velikost - výrazně větší		1,20		
K4 Intenzita využití - plochy SV-C		1,00		
K5 Ostatní vlivy - záplavové území Q5		1,10		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
34 000 000	4 952	6 866	1,54	10 574

Název: Pozemky parc.č. 328, 329 v k.ú. Zbraslav				
Lokalita: Praha 5				
Pozemek: 1 035,00 m²				
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 23.12.2020		1,12	Zdroj: V-80060/2021-101	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost - větší výměra		1,10		
K4 Intenzita využití - plochy OB-B		1,00		
K5 Ostatní vlivy - mimo záplavové území		0,95		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
8 490 000	1 035	8 203	1,17	9 598

Název: Pozemek parc.č. 2874/107 v k.ú. Zbraslav				
Lokalita: Praha 5				
Pozemek: 398,00 m²				
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 4.9.2020		1,16	Zdroj: V-53343/2020-101	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost - srovnatelná		1,00		
K4 Intenzita využití - plochy OB-B		1,00		
K5 Ostatní vlivy - mimo záplavové území		0,95		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
5 600 000	398	14 070	1,10	15 477

Název: Pozemky parc.č. 1803/1, 1803/2 v k.ú. Zbraslav				
Lokalita: Praha 5				
Pozemek: 1 956,00 m²				
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 5.8.2021		1,03	Zdroj: V-64492/2021-101	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost - větší výměra		1,10		
K4 Intenzita využití - plochy OB		1,00		
K5 Ostatní vlivy - záplavové území Q5		1,10		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
19 100 000	1 956	9 765	1,25	12 206

Název: Pozemek parc.č. 2385/6 v k.ú. Zbraslav				
Lokalita: Praha 5				
Pozemek: 928,00 m²				
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 31.3.2021		1,05	Zdroj: V-26493/2021-101	
K2 Poloha - horší poloha		1,10		
K3 Velikost - větší výměra		1,10		
K4 Intenzita využití - plochy OB-A		1,00		
K5 Ostatní vlivy - mimo záplavové území		0,95		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
7 372 000	928	7 944	1,21	9 612

Název: Pozemky parc.č. 1653, 1654 v k.ú. Zbraslav				
Lokalita: Praha 5				
Pozemek: 337,00 m²				
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 7.12.2020		1,13	Zdroj: V-75993/2020-101	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost - srovnatelná		1,00		
K4 Intenzita využití - plochy OV		1,00		
K5 Ostatní vlivy - mimo záplavové území		0,95		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
4 100 000	337	12 166	1,07	13 018

Minimální jednotková porovnávací cena	9 598 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 748 Kč/m ²
Medián	11 390 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 477 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Medián jednotkových cen	11 390 Kč/m²
Výměra pozemku	50,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	569 500 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Cena zjištěná podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc.č. 91/4 v k.ú. Zbraslav 301 693,- Kč

Cena zjištěná podle cenového předpisu - celkem: 301 693,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

301 690 Kč

slovy: Třistajedentisícšestsetdevadesát Kč

Obvyklá cena

1. Pozemek parc.č. 91/4 v k.ú. Zbraslav

Porovnávací hodnota 569 500,- Kč

Obvyklá cena

570 000 Kč

slovy: Pětsetsedmdesáttisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro ocenění pozemku byla použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání, která nejlépe ukazuje na jeho reálné postavení na současném trhu v daném segmentu. Vzhledem k tomu, že nejlepšímu a nejvyššímu využití této části pozemku odpovídá jak podle územního plánu (SV), tak podle aktuálního způsobu využití, který je mimo jiné uveden i v uzavřené nájemní smlouvě. A tento způsob využití je stvrzen i v cenové mapě stavebních pozemků, v níž zatímco převážná část pozemku parc.č. 91/1 nemá určenou cenu, oceňovaná část tohoto pozemku má určenou cenu shodnou se stavebními pozemky v okolí.

Trh v oblasti stavebních pozemků v části Zbraslav je poměrně aktivní, a realizované ceny se pohybují ve velmi širokém pásmu od cca 6.000 Kč/m² do téměř 19.000,- Kč/m² s tím, že i po vyloučení obou těchto extrémních zůstává toto pásmo poměrně široké v rozmezí od cca 8.000 Kč/m² do cca 14.000,- Kč/m², a s ohledem na stále se zvyšující vzácnost pozemků na území Hlavního města Prahy lze z hlediska vývoje cen očekávat stoupající trend.

Výhodou oceňovaného pozemku je jeho poloha v centrální části MČ Zbraslav nedaleko Zbraslavského náměstí, přímý přístup k pozemku z veřejné komunikace a možnost využití pozemku k rezidenčnímu parkování, naopak nevýhodou je jeho malá výměra a umístění v zástavbě, které umožňuje pouze omezenou možnost jeho využití k výstavbě, a dále skutečnost, že se pozemek nachází v záplavovém území Q100.

Po právní stránce není oceňovaný pozemek zatížen žádnými právními vadami, hodnota pozemku není dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí a ani objekt sám nevykazuje žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí.

Rozdíl mezi obvyklou cenou a cenou zjištěnou je v tomto případě poměrně výrazný a 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 je v tomto případě založeno na tzv. porovnání nepřímém, jehož spolehlivost je oproti přímému porovnání výrazně nižší, a dále skutečností, že pro určení ceny zjištěné jsou v rámci cenového předpisu použity údaje o cenách realizovaných v předcházejících letech, což spolehlivost ocenění dále snižuje.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny pozemku parc.č. 91/4 o výměře 50 m² - ostatní plocha, jiná plocha, který vznikne na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku zpracovaného Ing. Milošem Voničkou číslo plánu 3250-370/2021 ze dne 19.1.2022, geometrickým oddělením z pozemku parc.č. 91/1 o výměře 1065 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsaného na LV č. 1707 pro katastrální území Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti odhaduje znalec hodnotu pozemku parc.č. 91/4 v katastrálním území Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha, v souladu s jeho porovnávací hodnotou a navrhuje vyjádřit tuto hodnotu níže uvedenou obvyklou cenou, která nezahrnuje složku DPH.

OBVYKLÁ CENA	570 000 Kč
slovy: Pětsetdsedmdesáttisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vzhledem k tomu, že pro odhad obvyklé ceny pozemku byly použity cenové údaje o prodeji srovnatelných pozemků z databáze Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu, jejichž prodej byl realizován v letech 2020 a 2021 a variační koeficient v rámci porovnávací analýzy se pohybuje na úrovni cca 18%, lze považovat odhadnutou obvyklou cenu za poměrně spolehlivou.

7. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1707 ze dne 14.12.2021	2
Snímek z katastrální mapy s vyznačením oceňovaného pozemku	1
Pracovní verze geometrického plánu pro rozdělení pozemku zpracovaný Ing. Milošem Voničkou, číslo plánu 3250-370/2021 ze dne 19.1.2022	2
Nájemní smlouva ze dne 10.3.2021	6
Mapa oblasti z územního plánu Hlavního města Prahy včetně legendy	1
Mapa oblasti z Povodňového ČR	1
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2022 ze dne 26.1.2022	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní a byla účtována dokladem č. 008/2022.

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

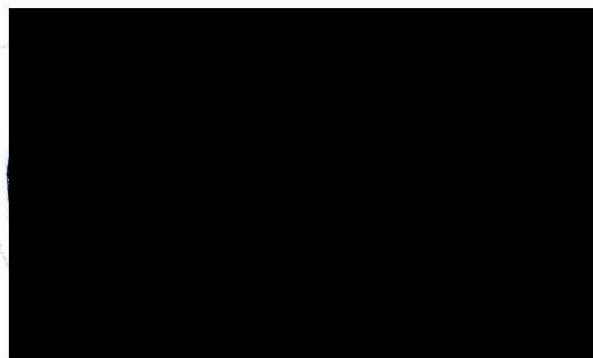
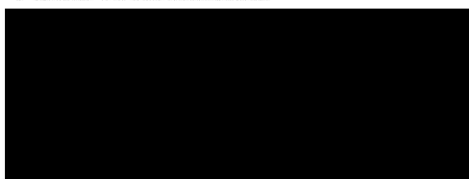
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitostí.

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. 2191-007/2022 znaleckého deníku.

V Plzni 26.1.2022

JUDr. Karel Mošna



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

Fotodokumentace

