

ZNALECKÝ POSUDEK

Č. 498 / 69 / 2023

***o obvyklé ceně nemovitých věcí
– pozemku parc. č. 2458/4 vč. příslušenství;
vše v k. ú. Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha.***



Objednatel:

Městská část Praha-Zbraslav

Zbraslavské náměstí 464

156 00 Praha-Zbraslav

IČ: 002 41 857

DIČ:CZ002 41 857

Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudek je vypracován na základě písemné objednávky ev.č. O-0040/2023/OMIR ze dne 9. 8. 2023.

Zhotovitel:

Znalecká kancelář ESTIMMO s. r. o.

Charlese de Gaulla 531/8, 160 00 Praha 6 - Bubeneč

IČ: 49966375, DIČ: CZ49966375

mob: +

e-mail: znaleckakancelar@estimmo.cz

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitých věcí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, určení obvyklého nájemného), byl vypracován podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., podle stavu ke dni 16. 8. 2023.

Znalecký posudek obsahuje 31 stran včetně titulního listu a příloh, je vyhotoven ve 3 vyhotoveních. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele.

V Praze dne 5. 9. 2023

Vyhotovení č. 1 ze 3

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

A.	ZADÁNÍ.....	4
1.	ZNALECKÝ ÚKOL.....	4
B.	VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.	PŘEDMĚT OCENĚNÍ.....	4
2.1.	Informace o nemovitých věcech a vlastníkovi dle KN.....	4
2.2.	Prohlídka nemovitých věcí.....	4
2.3.	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	5
2.4.	Základní předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku.....	6
3.	VYMEZENÍ POJMŮ OBVYKLÁ CENA, TRŽNÍ HODNOTA, ZJIŠTĚNÁ CENA.....	7
3.1.	Obvyklá cena.....	7
3.2.	Tržní hodnota.....	7
3.3.	Zjištěná cena.....	7
4.	METODY OCENĚNÍ.....	7
4.1.	Nákladový způsob ocenění.....	7
4.2.	Výnosový způsob ocenění.....	8
4.3.	Srovnávací způsob ocenění.....	8
4.4.	Metody aplikované v ocenění.....	8
C.	NÁLEZ.....	9
5.	CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI.....	9
5.1.	Poloha a vnější vlivy.....	9
5.2.	Pozemky.....	10
5.3.	Využití ploch – územní plán.....	10
5.4.	Povodňový plán ČR.....	11
5.5.	Práva a závady spojené s předmětem ocenění.....	11
5.6.	Dokumentace a skutečnosti.....	12
5.7.	Shrnutí.....	12
D.	POSUDEK.....	13
6.	URČENÍ OBVYKLÉ CENY.....	13
6.1.	Srovnávací metoda.....	13
6.2.	Stanovení srovnávací hodnoty z obvyklého poměru cen.....	18
6.3.	Zjednodušený propočet z cen parkovacích stání.....	21
6.4.	Vliv závad na obvyklou cenu nemovitých věcí.....	21
7.	URČENÍ ZJIŠTĚNÉ CENY.....	21
E.	ODŮVODNĚNÍ.....	23
F.	ZÁVĚR.....	24

G. SEZNAM PŘÍLOH.....	24
H. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	25

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Rekapitulace předmětu ocenění.....	12
Tabulka 2: Srovnávací metoda.....	15
Tabulka 3: Statistické údaje a stanovení srovnávací hodnoty.....	17
Tabulka 4: Kontrolní propočet srovnávací hodnoty z obvyklého poměru cen.....	19
Tabulka 5: Propočet srovnávací hodnoty přes parkovací stání.....	21
Tabulka 6: Přehled kupních cen za venkovní parkovací stání.....	21
Tabulka 7: Rekapitulace a určení obvyklé ceny.....	23

SEZNAM POUŽÍVANÝCH ZKRATEK

KN – katastr nemovitostí; LV – list vlastnictví; ALV – vlastnické právo; BLV – nemovitě věci; BPEJ – bonitované půdně ekologické jednotky; k. ú. – katastrální úřad; KP – katastrální pracoviště; č. j. – číslo jednací; č. – číslo; parc. č. – parcelní číslo; č. p. – číslo popisné; oc.nem. – oceňovaná nemovitá věc; ÚP – územní plán; poz. – pozemek; KM – katastrální mapa

A. ZADÁNÍ

1. ZNALECKÝ ÚKOL

Úkolem znalecké kanceláře je na základě požadavku objednatele určit obvyklou cenu nemovitých věcí, tj.:

- pozemek parc. č. 2458/4 vč. příslušenství; vše v k. ú. Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalecký posudek je vypracován pro účel: *jednání o prodeji pozemku.*

Objednatelem znaleckého posudku byly doloženy veškeré skutečnosti, které by mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

2. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

2.1. Informace o nemovitých věcech a vlastníkově dle KN

Z výpisu z evidence katastru nemovitostí vyplývá, že se jedná o **nemovité věci**:

*** LV č. 1707 pro k. ú. Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha; ke dni 19. 6. 2023**

ALV: **Vlastník**

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, I 1000 Praha 1; identifikátor: 00064581

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

BLV: **Nemovitosti**

Pozemky

Parcela:	Výměra	Druh pozemku:	Způsob využití:
parc. č. 2458/4	107 m ²	trvalý travní porost	

FLV: *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela:	BPEJ:	Výměra:
parc. č. 2458/4	22654	107 m ²

2.2. Prohlídka nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena při místním šetření konaném dne 16. 8. 2023 bez přítomnosti zástupce objednatele. Pozemek je veřejně přístupný, místní šetření tak mohlo být provedeno v plném rozsahu.

Tento znalecký posudek je proveden pouze na základě informací zjištěných při místním šetření, ze získaných dokumentů a z veřejně dostupných zdrojů.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitých věcí ke dni místního šetření.

2.3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování ocenění nemovitého majetku byly znaleckou kanceláří opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- ✚ Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1707 ze dne 19. 6. 2023, k. ú. Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha – vyhotoveno dálkovým přístupem – viz. příloha
- ✚ Informace získané při místním šetření
- ✚ Barevná fotodokumentace pořízená při místním šetření – viz. příloha
- ✚ Záznam z prohlídky nemovitých věcí
- ✚ Nájemní smlouva ze dne 18. 1. 2018

Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- ✚ Informace zjištěné z katastru nemovitostí – www.cuzk.cz
- ✚ Kopie katastrální mapy, katastrální území Zbraslav – dálkový náhled ze dne 27. 7. 2023 – viz. příloha
- ✚ Územní plán obce Prahy ze dne 27. 7. 2023
- ✚ Mapy oblasti ze dne 27. 7. 2023 – viz. příloha
- ✚ Databáze realizovaných obchodů s nemovitými věcmi
- ✚ Povodňový plán ČR (www.dpocz.cz) ze dne 27. 7. 2023
- ✚ www.reality.cz, www.sreality.cz, www.ceskereality.cz a další webové stránky realitních kanceláří, realitní noviny, informace z realitních kanceláří, konzultace s realitními makléři

Zákony a vyhlášky:

- ✚ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb.
- ✚ Vyhláška MF ČR č. 337/2022 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku
- ✚ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.; Státní správa zeměměřictví a katastru – www.cuzk.cz
- ✚ Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

Použitá literatura:

- ✚ Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. – soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- ✚ Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. Vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009; ISBN 978-80-7204-630-0
- ✚ Ing. David Dušek Ph.D – Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2011, ISBN 978-80-245-1818-3.
- ✚ Ing. Petr Ort, Ph.D – Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd 2006. 76 s. ISBN 80-7265085-8.
- ✚ Ing. Petr Ort, Ph.D – Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd. 2007. 100 s. ISBN 978-80-7265-101.
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty pozemků. Praha: IOM 2007. 256 s. ISBN 978-80-245-1211-2.

- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress, s.r.o., 2006, ISBN 80-86929-14-0
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty nemovitosti, Ekopress, s.r.o., 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
- ✚ Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D. – Oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze 2011, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04032-4
- ✚ Luboš Dörfl, Jindřich Kratěna, Petr Ort, Vladimír Vácha – Soudní znalectví, České vysoké učení technické v Praze, 2009, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04307-3
- ✚ Ivan Brož, Luboš Dörfl, Vladimír Vácha – Soudní znalectví, Chronologický přehled předpisů pro oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze, 2011, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04854-2
- ✚ Časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno, ročníky 1996 až 2023
- ✚ Odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydáný Českou komorou odhadů majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1, ročníky 2003 až 2023
- ✚ Časopis „Znalec“ vydávaný Komorou soudních znalců ČR, o.s., ročníky 2010 až 2023

2.4. **Základní předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku**

Prohlášení:

Znalecká kancelář prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově propojen s objednatel. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znaleckého posudku.

Předpoklady:

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalecká kancelář neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalecká kancelář při ocenění vycházela, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Při zpracování tohoto posudku nebyly prováděny žádné sondy do stavebních konstrukcí, a proto nemůže být hodnocen stavebně technický stav zakrytých konstrukcí. Je předpokládáno, že zakryté a nedostupné konstrukce a prvky jsou v dobrém stavu.

Při zpracování tohoto posudku nebyl proveden statický průzkum, a proto není hodnoceno statické zajištění objektů.

Věcná omezení:

S výslednou obvyklou cenou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v zadání znaleckého úkolu. V případě použití výsledné obvyklé ceny pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalecká kancelář za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné obvyklé ceny zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení:

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

3. VYMEZENÍ POJMŮ OBVYKLÁ CENA, TRŽNÍ HODNOTA, ZJIŠTĚNÁ CENA

3.1. Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.“

Podle odst. 3:

„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“

3.2. Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 4:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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.“

3.3. Zjištěná cena

„Zjištěná cena nemovitých věcí je cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky MF České republiky č. 337/2022 Sb.“

Podle stanoviska k ceně zjištěné po 1. 1. 2021, které bylo zveřejněno na webových stránkách Ministerstva financí dne 12. 5. 2022, a odpovědi na často kladené otázky k DPH při určování cen a hodnot, které byly zveřejněny na webových stránkách Ministerstva financí dne 26. 1. 2022, cena zjištěná podle judikatury nejvyššího správního soudu nezahrnuje DPH.

4. METODY OCENĚNÍ

4.1. Nákladový způsob ocenění

Nákladový způsob ocenění zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovité věci. Předmětem ocenění jsou však pouze pozemky, účelem znaleckého posudku je určit obvyklou cenu nemovitých věcí, a proto tato metoda

není v případě tohoto znaleckého posudku použitelná. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovité věci, používá se spíše pro účely zjištění výše škody na stavbách, např. v rámci pojišťovacích řízení.

4.2. Výnosový způsob ocenění

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovité věci. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora, jehož cílem je maximalizace užitku ze svého majetku a bude proto pronajatelné pozemky pronajímat. To se však u podobných pozemků nepředpokládá, odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikujeme.

4.3. Srovnávací způsob ocenění

Srovnávací metoda, též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovité věci (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

4.4. Metody aplikované v ocenění

Ve znaleckém posudku je určována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu. Z této definice vyplývá, že obecně nejsprávnějším způsobem, jak určit výši obvyklé ceny nemovitých věcí, je použití tzv. srovnávacího způsobu ocenění - srovnávací metody, která spočívá v porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenou porovnatelných nemovitých věcí, které byly v nedávné době prodány. Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Předmětem ocenění je **pozemek** umístěný **v zastavěném území**, který je **sice veřejně přístupný, je ale užíván ve funkčním celku s cizími pozemky vč. rodinného domu**, není napojen na inženýrské sítě, je samostatně velmi obtížně využitelný (díky malé velikosti a tvaru), není samostatně zastavitelný z důvodu minimálních odstupových vzdáleností. Potenciálním kupujícím jsou především majitelé sousedních pozemků, ideálně majitel nemovitých věcí užívaných ve funkčním celku. Obdobných pozemků se na trhu v daném místě a čase obchoduje velmi malé množství. Většinou se jedná o transakce, kdy dochází k narovnávání vlastnických vztahů, při kterých je kupujícím vlastník navazujících nemovitých věcí ve funkčním celku. S ohledem na absenci dostatečného statisticky významného množství uskutečněných realizovaných transakcí v daném místě a čase s obdobnými pozemky nelze provést pro oceňovaný pozemek 100% věrohodné srovnání s realizovanými transakcemi. **Ve znaleckém posudku je proto namísto obvyklé ceny určována tržní hodnota na základě porovnání s realizovanými**

transakcemi s obdobnými pozemky, která je následně ověřena na základě obvyklého poměru kupních cen za obdobné pozemky bez přístupu k tržní hodnotě samostatně zastavitelného pozemku určeného územním plánem k zastavění. Srovnávací hodnota je také ověřena zjednodušeným propočtem na základě cen, které jsou dosahovány v případě venkovních parkovacích míst v rámci nové obytné zástavby na Zbraslavi. V souladu s požadavkem vyhlášky je kromě obvyklé ceny ve znaleckém posudku pro srovnání určena **zjištěná cena** pomocí aktuální oceňovací vyhlášky.

Uvedený postup je v souladu se zákonem o oceňování majetku v platném znění.

C. NÁLEZ

5. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

5.1. Poloha a vnější vlivy

Popis polohy:

Oceňované nemovité věci se nachází na jižním okraji Prahy v okrajové městské části a katastrálním území Zbraslav, v souvisle zastavěné části obce, v intravilánu.

Konkrétně se jedná o pozemek umístěný v zahradě rodinného domu č. p. 1271 mezi ulicí Nad Dálnicí a hlavní čtyřproudou silnicí Strakonická. Přístup na pozemek je přímo z ulice Nad Dálnicí, která je kolmá na příjezdovou ulici Na Baních. Centrum městské části Zbraslav (Zbraslavské náměstí) je vzdáleno cca 3,8 km jízdy autem.

Absolutní centrum města (Václavské náměstí) je vzdáleno cca 16,4 km jízdy autem severním směrem.

Zbraslav leží na jihu Prahy mezi levým břehem řeky Vltavy a pravým břehem řeky Berounky. Díky blízkosti centra Prahy, potřebné občanské vybavenosti v místě, veškeré občanské vybavenosti v dojezdové vzdálenosti MHD a dostatku pracovních příležitostí se jedná o žádanou lokalitu pro bydlení.

Okolní zástavba:

Jedná se o tradiční lokalitu bydlení, v nejbližším okolí převažuje zástavba rodinných domů. Na zahrady rodinných domů zde západním směrem navazuje silnice I. třídy č. I/4. V místě je hluk od dopravy po hlavní silnici Strakonická (silnice č. I/4). Veřejnou zeleň zastupuje cca 250 m vzdálený přírodní park Hřebeny, k vodě (řeka Vltava) je to cca 3,9 km.

Občanská vybavenost:

V docházkové vzdálenosti v rámci MČ Zbraslav je k dispozici potřebná občanská vybavenost – poliklinika, lékárna, úřad městské části Praha-Zbraslav, supermarket, restaurace, penzion, bankomat, ZŠ, MŠ, ústav sociální péče, knihovna, muzeum, divadlo, galerie, městská policie, sportoviště, kostel, aj. Veškerá občanská vybavenost je v dosahu MHD v rámci Prahy.

Dopravní dostupnost:

Lokalita je dobře dostupná osobní i veřejnou dopravou. Západní obchvat městské části tvoří silnice I/4 Strakonická (Praha – Písek). Nájezd na Pražský okruh v Lahovicích (dálnici D0 - exit 10) je vzdálen cca 4,5 km jízdy autem. Z veřejné dopravy je asi 250 m pěší chůzí zastávka autobusů MHD - dobré spojení ke stanici metra linky B Smíchovské nádraží (čas jízdy cca 20 minut). Nejbližší vlaková stanice je vzdálena cca 4,2 km jízdy autem (trať Praha – Vrané nad Vltavou).

Přístup a příjezd k nemovitým věcem:

Pozemek je přístupný po zpevněné veřejné komunikaci, z ulice Nad Dálnicí, z pozemku parc. č. 2497/2 (druh pozemku: ostatní plocha; způsob využití: ostatní komunikace; vlastník: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, I 1000 Praha 1). Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

Parkovací možnosti:

Parkování je možné na vlastním pozemku pro max. cca 5 osobních vozidel za sebou, nebo také v ulici na okolním veřejném prostranství, ale v nedostatečné kapacitě.

Inženýrské sítě:

Z inženýrských sítí je v ulici Nad Dálnicí vedena elektřina, vodovod, kanalizace, plyn i telefon. Oceňovaný pozemek není napojen na žádné inženýrské sítě. Na veškeré inženýrské sítě jsou napojeny nemovité věci užívané ve funkčním celku.

5.2. Pozemky

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 2458/4, který je zapsaný na LV č. 1707 ze dne 19. 6. 2023 pro k. ú. Zbraslav, okres Hlavní město Praha. Výměra pozemku byla převzata z podkladů z evidence katastru nemovitostí a nebyla podrobně ověřována.

Pozemek parc. č. 2458/4

Parcelní číslo:	2458/4
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Zbraslav [791733]
Číslo LV:	1707
Výměra [m ²]:	107
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Pozemek je rovinný, má podlouhlý obdélníkový tvar s šířkou cca 3,3 m až 4 m a délkou cca 30 m, slouží jako zahrada a parkovací plocha u rodinného domu č. p. 127 I, se kterým slouží ve funkčním celku. Pozemek je částečně travnatý a částečně zpevněný šedou zámkovou dlažbou a zatravněvacími dlaždicemi. U pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí částečně v souladu se skutečným stavem. Druhem pozemku se jedná spíše o ostatní plochu nebo zahradu.

5.3. Využití ploch – územní plán

Podle územního plánu obce Prahy se oceňované pozemky nachází v území vymezeném jako **OB - čistě obytné**.

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

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.

Podmíněně přípustně využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

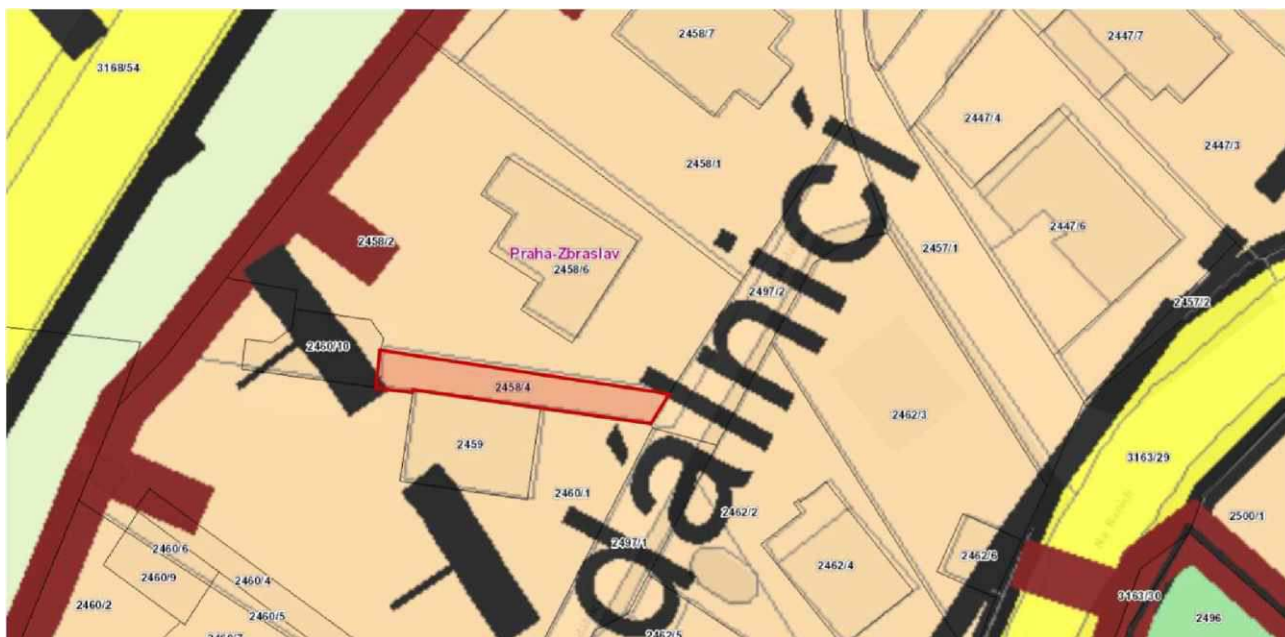
Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustně 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.

Územní plán – grafická část**5.4. Povodňový plán ČR**

Dle povodňového plánu České republiky www.dppcr.cz se nejedná o záplavové území.

5.5. Práva a závady spojené s předmětem ocenění**Věcná břemena - oprávnění**

Ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí nejsou dle výpisu z katastru nemovitosti (sekce B I – LV) zřízena žádná věcná břemena, která by zvyšovala obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.

Věcná břemena - povinnosti

K tíži oceňovaných nemovitých věcí nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí (sekce C – LV) zřízena žádná věcná břemena, která by snižovala obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.

Zástavní práva

K oceňovaným nemovitým věcem nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná zástavní práva.

Předkupní práva

K oceňovaným nemovitým věcem nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná předkupní práva.

Nájemní vztahy

K pozemku byla doložena nájemní smlouva ze dne 18. 1. 2018, na základě které je pozemek pronajatý vlastníkem sousedního RD ve funkčním celku. Nájemní smlouva je sjednána na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3-ti měsíců a nájemným ve výši 11 Kč/m²/rok, tj. celkem 1.177,- Kč/rok. Sjednané nájemné je posouzeno jako nízké. Nájemní smlouvu lze ale vypovědět, a proto má pouze zanedbatelný negativní vliv na obvyklou cenu pozemků.

Užívací nebo jiná obdobná práva

Z poskytnutých dokumentů pro vypracování tohoto znaleckého posudku ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná práva.

Jiná omezení vlastnického práva

Ze získaných dokumentů a ani při místním šetření nebyla zjištěna a ani nikým doložena žádná jiná omezení vlastnického práva, která by mohla mít vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.

5.6. Dokumentace a skutečnosti

Pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku jsme měli k dispozici podklady, které uvádíme v bodě č. 2.3. tohoto znaleckého posudku, popř. při nesouladu skutečného stavu s doloženými dokumenty se vychází ze skutečného užití nemovitých věcí.

Výměry pozemků byly převzaty z podkladů z evidence katastru nemovitostí a nebyly podrobně ověřovány.

5.7. Shrnutí**Tabulka 1: Rekapitulace předmětu ocenění**

Parcela	Druh pozemku	Způsob využití	Územní plán	Skutečné využití	Výměry
2458/4	trvalý travní porost		OB - čistě obytné	parkovací plocha a zahrada u RD	107 m ²
Výměra pozemků celkem - zahrada / parkovací plocha ve funkčním celku s RD, samostatně využitelná s přístupem z veřejné komunikace					107 m²

D. POSUDEK

6. URČENÍ OBVYKLÉ CENY

6.1. Srovnávací metoda

Srovnání je provedeno pomocí indexové porovnávací metody. Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání, ve které jsou porovnávány jednotlivé vlastnosti oceňovaných nemovitých věcí se srovnávanými nemovitými věcmi. Jako srovnatelné transakce jsou uvažovány realizované prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, předpokládané využití, velikost, stav a vybavení. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované kupní ceny vztažené na 1 m² pozemku.

Srovnávací kritéria

Ve srovnávací hodnotě nemovitých věcí byly použity kupní ceny porovnatelných nemovitých věcí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

K₁ - Koeficient **lokality** v sobě odráží rozdíl v poloze a umístění nemovitých věcí v daném místě především z hlediska: umístění nemovitých věcí v obci (zda se jedná o souvisle zastavěné území, či okraj obce); občanské vybavenosti; možnosti dalšího rozvoje; okolní zástavby, obyvatelstva, životního prostředí; parkovací možnosti v okolí nemovitých věcí; atraktivitě okolí; změny v okolí s vlivem na obvyklou cenu nemovitých věcí.

K₂ - Koeficient **obslužnost veřejnou dopravou** v sobě odráží četnost dopravního spojení, zda je v obci autobusová zastávka, železniční zastávka, MHD, atd., a jaké je spojení do lokalit s občanskou vybaveností a pracovními příležitostmi.

K₃ - Koeficient **dostupnost osobní dopravou** v sobě odráží dopravní dostupnost centra obce, případně okresních a krajských měst s občanskou vybaveností, napojení na dálniční síť apod.

K₄ - Koeficient **tvaru** zohledňuje rozdíl ve tvaru s ohledem na využitelnost porovnávaných a oceňovaných pozemků.

K₅ - Koeficient **svažitost a orientace pozemku** zohledňuje rozdíl ve svažitosti a orientaci s ohledem na využitelnost porovnávaných a oceňovaných pozemků.

K₆ - Koeficient **stavu** v sobě odráží stav pozemku, zda je udržovaný, obdělávaný, obhospodařovatelný, stav porostů, připravenost k zastavění.

K₇ - Koeficient **vybavení IS** v sobě odráží možnosti napojení na inženýrské sítě, případně zda je již provedeno napojení na některé inženýrské sítě.

K₈ - Koeficient **příslušenství** v sobě odráží příslušenství, které se na pozemku nachází, např. venkovní úpravy, vedlejší stavby, studny, aj.

K₉ - Koeficient **velikost pozemku** v sobě odráží celkovou výměru pozemku a případnou maximální možnou zastavitelnost.

K₁₀ - Koeficient **přístup** v sobě odráží charakter přístupové komunikace / cesty, zda je zpevněná či nezpevněná, popř. vzdálenost od zpevněné komunikace, či možnost napojení na komunikaci.

K₁₁ - Koeficient **zdroje informací** vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu, úpravu dle kvality informace o reprezentantech. U nabídkových cen se cena obvykle redukuje koeficientem 0,8 až 0,95, kterým by měla být vyjádřena skutečnost, že realizované ceny u nemovitých věcí tohoto typu bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové. U realizovaných transakcí v sobě koeficient zdroje informací zohledňuje datum uskutečnění prodeje s ohledem na vývoj cen v čase podle HB indexu.







K₁₂ - Koeficient **právní vztahy** v sobě odráží vliv právních vztahů na prodejnost nemovitých věcí, věcná břemena, ochranná pásma a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

K₁₃ - Koeficient **ostatní** v sobě odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, mj. celkový dojem.

Analýza trhu s obdobnými pozemky

Obdobných pozemků je na trhu velmi malé množství. V inzerci se obdobné pozemky prakticky nevyskytují, protože jsou většinou nejlépe prodejné vlastníkům navazujících nemovitých věcí a to především vlastníkům nemovitých věcí užívaných ve funkčním celku. Tato skutečnost výrazně negativně ovlivňuje obchodovatelnost a dosažitelnou cenu, která záleží hlavně na motivaci smluvních stran pozemek koupit nebo prodat. Podmínkou je také dostatečná bonita vlastníků navazujících nemovitých věcí. Pozemky se tak většinou obchodují jen při narovnávání vlastnických vztahů v lokalitě. I když oceňovaný pozemek lze vzhledem k tvaru a rozměrům využít i samostatně k parkování osobních vozidel, obytných vozidel nebo přívěsů. Obchodovatelnost oceňovaného pozemku proto posuzujeme jako špatnou - obtížnou.

Tabulka 2: Srovnávací metoda

	Oceňované nemovitě věci	Reprezentant č. 1	Reprezentant č. 2	Reprezentant č. 3	Reprezentant č. 4	Reprezentant č. 5
Adresa:	Nad Dálnicí, Praha 5 - Zbraslav	Na Vyhliďce, Rostoky	Elišky Přemyslovny, Praha 5 - Zbraslav	most Závodu Míru, Praha 5 - Zbraslav	Ječná, Beroun	Zderazská, Praha 5 - Radotín
GPS:	49°57'07.14"N, 14°22'33.84"E	50°09'55.34"N, 14°23'56.20"E	49°57'56.79"N, 14°23'02.15"E	49°58'20.00"N, 14°23'45.45"E	49°57'47.66"N, 14°02'43.06"E	49°58'50.17"N, 14°21'04.87"E
Vzdálenost cca od oc. nem.:	x	25,1 km	870 m	1,5 km	36,6 km	7,6 km
Fotografie / katastrální mapa:						
Doplňující popis:	x	Oplocená zahrada ze všech stran ohraničená zástavbou, bez přístupu z veřejné komunikace, bez přípojek IS. IS jsou vedeny v okolních ulicích - napojení je možné jen přes sousední pozemky. Pozemek koupil vlastník sousedního pozemku.	Pozemek se zelení a chodník obklopující ze všech stran administrativní budovu č. p. 380, se kterou je užíván ve funkčním celku. Přes pozemek jsou vedeny přípojky IS. Pozemek po celém svém obvodu sousedí s veřejným prostranstvím, samostatně není zastavitelný.	Okrajová část zahrady u rodinného domu oddělená od veřejné komunikace oplocením, je umístěna u frekventovaného kruhového objezdu. IS jsou vedeny v ulici podél pozemku. Pozemek je díky velikosti a umístění samostatně nevyužitelný.	Pozemek je ze všech stran oplocený, slouží jako zahrada okolo rekreační chaty, se kterou je užíván ve funkčním celku. Pozemek se nachází v chatové osadě. Přístup na pozemek je přímo z komunikace, přes pozemek vede přípojka elektřiny.	Neudržovaná zahrada s porosty v jihových. orientovaném svahu ohraničená okolní obytnou zástavbou s RD a na východě cestou pro pěší se schodištěm. Po obvodu pozemku je provedeno oplocení. Inženýrské sítě jsou vedeny nejbližší v okolních ulicích. V chodníku podél pozemku je pouze veřejné osvětlení.
Pozemky parc. č. s výměrou:	pč. 2458/4 - 107 m ²	pč. 166 - 466 m ²	pč. 2910/9 - 663 m ²	pč. 1793/2 - 44 m ²	pč. 1646/27 - 312 m ²	pč. 1595/1 - 944 m ²
Územní plán:	OB - čistě obytné	Bl - plochy bydlení	SV-C - všeobecně smíšené	OV - všeobecně obytné	RZ.2 - individuální rekreace - zahrádkové osady - potenciálně přestavbová osada	OB-B - čistě obytné
Výměra pozemků [m ²]:	107 m ²	466 m ²	663 m ²	44 m ²	312 m ²	944 m ²
Prodejní cena [Kč]:	x	2 000 000 Kč	3 600 000 Kč	88 000 Kč	910 000 Kč	1 850 000 Kč
Jednotková cena [Kč/m ² poz.]:	x	4 292 Kč/m ²	5 430 Kč/m ²	2 000 Kč/m ²	2 917 Kč/m ²	1 960 Kč/m ²
Variační koeficient [%]:	40,75%					
Srovnání pomocí indexové metody						
K₁ - Lokalita:	Nad Dálnicí, Praha 5 - Zbraslav; hluk od dopravy po ulici Strakonická	obdobná - mimo Prahu, ale klidnější místo	lepší - klidnější místo, blíž občanské vybavenosti	horší - záplavové území, hluk z ulice	horší - okraj okresního města, klidnější místo	lepší - klidnější místo
Koeficient úpravy		1,00	0,97	1,05	1,15	0,95
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	-108 000 Kč	4 400 Kč	136 500 Kč	-92 500 Kč

K₂ - Obslužnost veřejnou dopravou:	dobrá - autobusy MHD	horší - bez MHD, příměstský autobus a vlak	lepší - více spojení, blíže centra Prahy	lepší - více spojení, blíže centra Prahy	horší - autobusová MHD v rámci města	lepší - více spojení, blíže centra Prahy
Koeficient úpravy		1,01	0,99	0,99	1,01	0,99
tj. číselná úprava v hodnotě		20 000 Kč	-34 920 Kč	-924 Kč	10 465 Kč	-17 575 Kč
K₃ - Dostupnost osobní dopravou:	dobrá	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient úpravy		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
K₄ - Tvar pozemku:	lichoběžníkový kompaktní	obdobný kompaktní	horší - úzký pruh kolem dokola administrativní budovy	obdobný kompaktní	obdobný - kompaktní + pruh okolo chaty kolem dokola	obdobný - kompaktní obdélníkový
Koeficient úpravy		1,00	1,05	1,00	1,00	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	172 854 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
K₅ - Svažitost a orientace:	rovinný	horší - mírná	horší - rovinný nebo svažitý	obdobná - rovinný	horší - mírná k jihu	horší - střední k jihovýchodu
Koeficient úpravy		1,01	1,02	1,00	1,01	1,04
tj. číselná úprava v hodnotě		20 200 Kč	72 599 Kč	0 Kč	10 570 Kč	69 597 Kč
K₆ - Stav:	zahrad a parkovací plocha - travnatý a částečně zpevněný pozemek	obdobný - zahrada s porosty	obdobný - travnatý s porosty nebo chodník	obdobný - zahrada s porosty	obdobný - zahrada s porosty	horší - neudržovaná zahrada s porosty
Koeficient úpravy		1,00	1,00	1,00	1,00	1,02
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	36 190 Kč
K₇ - Vybavení IS:	bez přípojek IS, veškeré IS v ulici podél pozemku	horší - bez přípojek IS, veškeré IS v ulici daleko od pozemku	lepší - veškeré IS při okraji pozemku, přípojky vedoucí přes pozemek	obdobné - veškeré IS při okraji pozemku	horší - jen elektrina, vč. přípojky přes pozemek	horší - bez přípojek IS, veškeré IS v ulici daleko od pozemku
Koeficient úpravy		1,10	1,00	1,00	1,05	1,10
tj. číselná úprava v hodnotě		204 020 Kč	0 Kč	0 Kč	53 377 Kč	184 571 Kč
K₈ - Příslušenství:	bez příslušenství, zpevněná plocha dělaná pravděpodobně vlastníkem nemovitých věcí ve funkčním celku	obdobné - bez příslušenství	obdobné - bez příslušenství	obdobné - bez příslušenství	obdobné - bez příslušenství	lepší - oplocení
Koeficient úpravy		1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	-20 303 Kč
K₉ - Velikost pozemku:	samostatně obtížně využitelný pozemek - např. k parkování osobních vozidel za sebou, 107 m ²	větší výměry, rozměry dostačující pro samostatné využití	větší výměry, rozměry dostačující pro samostatné využití	menší výměry, malý samostatně nevyužitelný	větší výměry, rozměry dostačující pro samostatné využití	větší výměry, rozměry dostačující pro samostatné využití
Koeficient úpravy		0,98	1,00	1,07	0,96	1,07
tj. číselná úprava v hodnotě		-44 884 Kč	0 Kč	6 403 Kč	-44 836 Kč	140 699 Kč
K₁₀ - Přístup:	ze zpevněné veřejné komunikace	horší - pouze přes sousední cizí pozemky	lepší - ze zpevněné veřejné komunikace	horší - jen možnost z veřejného prostranství	lepší - z komunikace v rámci zahrádkářské osady	obdobný - pouze pro pěší po cestě se schodištěm
Koeficient úpravy		1,20	1,00	1,10	1,05	1,15
tj. číselná úprava v hodnotě		439 867 Kč	0 Kč	9 788 Kč	53 804 Kč	322 602 Kč

K₁₁ - Zdroj informací:	podklady a místní šetření	KS V-53/2022-210, na KN 4. 1. 2022; nižší ceny o cca 24%	KS V-1655/2022-101, na KN ze dne 10. 1. 2022; nižší ceny o cca 24%	KS V-93323/2021-101, na KN 13. 12. 2021; nižší ceny o cca 27%	KS V-92/2022-202, na KN 6. 1. 2022; nižší ceny o cca 24%	KS V-11903/2022-101, na KN 21. 2. 2022; nižší ceny o cca 22%
Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě		1,24	1,24	1,27	1,24	1,22
		633 409 Kč	888 608 Kč	29 070 Kč	271 171 Kč	544 122 Kč
K₁₂ - Právní vztahy:	bez závad - nebyly zjištěny	bez závad - předpoklad	bez závad - předpoklad	bez závad - předpoklad	bez závad - předpoklad	bez závad - předpoklad
Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
K₁₃ - Ostatní:	nejlépe využitelný dohromady s RD ve funkčním celku, případně samostatně k parkování	obdobné - důležitější pozemek pro sousední RD - RD je jinak prakticky bez zahrady a bez vstupu do kůlny	obdobné - důležitý pro sousední pozemek s budovou č. p. 380 (přístup, vedení IS apod.)	horší - pouze 1 potenciální kupující, pozemek je nepodstatný pro fungování RD se zahradou (2 koeficienty 1,2, tj. 1,2 * 1,2)	obdobné - důležitý pro sousední pozemek s chatou č. ev. 1009 (přístup, vedení IS, zahrada apod.)	horší - využitelný prakticky jen se sousedními pozemky zahrad u RD
Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě		1,00	1,00	1,44	1,00	1,20
		0 Kč	0 Kč	60 164 Kč	0 Kč	603 481 Kč
Váhy:		0,25	0,25	0,25	0,05	0,20
Vážený průměr [Kč/m² poz.]:	5 597 Kč/m²	7 023 Kč/m²	6 925 Kč/m²	4 475 Kč/m²	4 491 Kč/m²	3 836 Kč/m²
Vážený průměr upr. cen [Kč]:	598 913 Kč	751 437 Kč	740 953 Kč	478 830 Kč	480 488 Kč	410 418 Kč
Variační koeficient [%]:	25,18%					

Tabulka 3: Statistické údaje a stanovení srovnávací hodnoty

Papís řádku	Od	Do	Aritmetický průměr	Vážený průměr	Směrodatná odchylka	Variační koeficient
Kupní cena srovnávaných reprezentantů:	88 000 Kč	3 600 000 Kč	1 689 600 Kč	1 837 500 Kč	1 178 525 Kč	40,75%
	1 960 Kč/m ²	5 430 Kč/m ²	3 320 Kč/m ²	3 468 Kč/m ²	1 353 Kč/m ²	
Upravená kupní cena srovnávaných reprezentantů:	410 418 Kč	751 437 Kč	572 425 Kč	598 913 Kč	144 157 Kč	25,18%
	3 836 Kč/m ²	7 023 Kč/m ²	5 350 Kč/m ²	5 597 Kč/m ²	1 347 Kč/m ²	
Srovnávací hodnota - vážený průměr						598 913 Kč

Komentář ke srovnávací metodě

Srovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání s 5-ti realizovanými transakcemi s obdobnými nemovitými věcmi v daném místě a čase ve výši váženého průměru upravených realizovaných cen.

S ohledem na vysoký variační koeficient upravených sjednaných cen je pro kontrolu srovnávací metody provedeno také odvození srovnávací hodnoty pozemku z obvyklého poměru cen obdobných pozemků vzhledem k odhadované tržní hodnotě volného nezastavěného pozemku v daném místě a čase.

6.2. Stanovení srovnávací hodnoty z obvyklého poměru cen

Níže v tabulce je provedeno odvození obvyklého poměru kupních cen za obdobné pozemky vzhledem ke kupním cenám nezastavěných pozemků určeným v daném místě a čase k zastavění obytnou stavbou. Odvození je provedeno na základě 4 porovnání pozemků umístěných v okrajových částech Prahy nebo těsně za Prahou.

K porovnání dvou pozemků v rámci jedné lokality je potřeba nejdříve u jednoho z pozemků provést korekci kupní ceny pomocí indexové srovnávací metody. V rámci této korekce jsou zohledněny odlišnosti v datu uskutečnění transakce a v možnostech využití podle územního plánu.

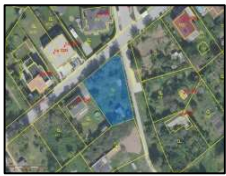





Ze 4 uvedených porovnání dostáváme rozmezí obvyklého poměru cen dosahující od 0,146 do 0,404.




Průměrný poměr cen je 0,280.

Poměr cen se tedy velmi liší pravděpodobně v závislosti na motivaci smluvních stran. Pro kontrolu výsledků srovnávací metody je ale tato metoda z našeho pohledu dostačující.

Pro stanovení srovnávací hodnoty oceňovaného pozemku touto metodou je ještě potřeba odhadnout tržní hodnotu. Odhad je proveden na základě porovnání s jednou realizovanou transakcí v rámci Zbraslavi. Srovnávací hodnota volného pozemku k zastavění v daném místě a čase na základě tohoto porovnání vychází ve výši 14.182 Kč/m². Po vynásobení poměrem 0,280 dostáváme **srovnávací hodnotu** oceňovaného **pozemku ve výši 3.965 Kč/m²** pozemku, tj. 424.203,- Kč za celý pozemek. Jedná se o kontrolní srovnávací hodnotu pozemku.

Tabulka 4: Kontrolní propočet srovnávací hodnoty z obvyklého poměru cen

R.	Katastrální mapa	Srovnávaný pozemek č. 1		Srovnávaný pozemek č. 2					
1		Katastrální území	Roztoky u Prahy		Katastrální území	Roztoky u Prahy	Odlišnosti	Koef.	
		Ulice	Braunerova		Ulice	Na Vyhliďce	vývoj cen v čase	1,17	
		Parc. č.	886		Parc. č.	166		1,00	
		Územní plán	SM - plochy smíšené obytné městské		Územní plán	Bl - plochy bydlení		1,00	
		Kupní smlouva	V-221/2023-210		Kupní smlouva	V-53/2022-210		1,00	
		KS podaná na KN	09.01.2023		KS podaná na KN	04.01.2022		1,00	
		Výměra	781 m²		Výměra	466 m²		1,00	
		Kupní cena	9 700 000 Kč		Kupní cena	2 000 000 Kč	Koef. odlišnosti celkem	1,17	
			12 420 Kč/m²			4 292 Kč/m²	Upravená kupní cena	5 021 Kč/m²	
		Stanovený poměr kupních cen							
2		Katastrální území	Modřany		Katastrální území	Modřany	Odlišnosti	Koef.	
		Ulice	Babská		Ulice	Babská	vývoj cen v čase	1,06	
		Parc. č.	2467/10, 3952/7		Parc. č.	3952/7		1,00	
		Územní plán	OB-A - čistě obytné		Územní plán	OB-A - čistě obytné		1,00	
		Kupní smlouva	V-34564/2022-101		Kupní smlouva	V-19021/2022-101		1,00	
		KS podaná na KN	02.06.2022		KS podaná na KN	23.03.2022		1,00	
		Výměra	769 m²		Výměra	53 m²		1,00	
		Kupní cena	10 700 000 Kč		Kupní cena	250 000 Kč	Koef. odlišnosti celkem	1,06	
			13 914 Kč/m²			4 717 Kč/m²	Upravená kupní cena	5 000 Kč/m²	
		Stanovený poměr kupních cen							
3		Katastrální území	Zbraslav		Katastrální území	Zbraslav	Odlišnosti	Koef.	
		Ulice	Ottova		Ulice	most Závodu Míru	vývoj cen v čase	1,05	
		Parc. č.	1803/1, 1803/2		Parc. č.	1793/2		1,00	
		Územní plán	OB - čistě obytné		Územní plán	OV - všeobecně obytné		1,00	
		Kupní smlouva	V-6475/2022-101		Kupní smlouva	V-93323/2021-101		1,00	
		KS podaná na KN	31.01.2022		KS podaná na KN	13.12.2021		1,00	
		Výměra	1 956 m²		Výměra	44 m²		1,00	
		Kupní cena	19 700 000 Kč		Kupní cena	88 000 Kč	Koef. odlišnosti celkem	1,05	
			10 072 Kč/m²			2 000 Kč/m²	Upravená kupní cena	2 100 Kč/m²	
		Stanovený poměr kupních cen							

4		Katastrální území	Radotín		Katastrální území	Radotín	Odlišnosti	Koef.
		Ulice	Na Výšince		Ulice	Zderazská	vývoj cen v čase	1,11
		Parc. č.	931		Parc. č.	1595/1	horší územní plán	1,05
		Územní plán	SV - všeobecně smíšené		Územní plán	OB-B - čistě obytné		1,00
		Kupní smlouva	V-43815/2022-101		Kupní smlouva	V-11903/2022-101		1,00
		KS podaná na KN	20.07.2022		KS podaná na KN	21.02.2022		1,00
		Výměra	959 m²		Výměra	944 m²		1,00
		Kupní cena	15 000 000 Kč		Kupní cena	1 850 000 Kč	Koef. odlišnosti celkem	1,17
	15 641 Kč/m²		1 960 Kč/m²	Upravená kupní cena		2 284 Kč/m²		
	Stanovený poměr kupních cen							
Průměrná výše poměru cen								0,280
Odhad tržní hodnoty volného pozemku určeného k zastavění obytnou stavbou v místě oceňovaného pozemku								
Srovnávaný pozemek		Katastrální území	Zbraslav	Odlišnosti				Koef.
		Ulice	Ottova	vývoj cen v čase				1,24
		Parc. č.	1803/1, 1803/2	záplavové území				1,05
		Územní plán	OB - čistě obytné	hluk z ulice, dál od občanské vybavenosti				1,03
		Kupní smlouva	V-6475/2022-101	veliká výměra, ale možnost 2 parcel, samostatně využitelné pozemky				1,05
		KS podaná na KN	31.01.2022					1,00
		Výměra	1 956 m²					1,00
		Kupní cena	19 700 000 Kč	Koef. odlišnosti celkem				1,41
	10 072 Kč/m²		Upravená kupní cena				14 182 Kč/m²	
Srovnávací hodnota oceňovaného pozemku stanovená pomocí obvyklého poměru kupních cen								3 965 Kč/m²

6.3. Zjednodušený propočet z cen parkovacích stání

Oceňovaný pozemek je také využitelný samostatně k parkování osobních vozidel, přívěsů, případně karavanů a obytných vozidel.

Pozemek má délku cca 30 m a šířku max. 4 m. Na šířku se tedy vejde pouze 1 osobní vozidlo (případně větší vozidlo) a na délku max. 5 osobních vozidel. Při stání za sebou by ale užívání takto velkého počtu vozidel bylo problematické s ohledem na potřebu parkování. Reálně je tak pozemek využitelný k parkování cca 2 osobních vozidel a případné motorky a přívěsu.

Pro potřeby propočtu je užitná hodnota parkovacího místa u silnice nejvyšší a dále od silnice se velmi výrazně snižuje. Pro potřeby propočtu proto uvažujeme pro 1 parkovací místo odhadovanou tržní hodnotu ve výši 240.000,- Kč (tj. 2x dosažená kupní cena za parkovací místo v rámci MČ Zbraslav). U navazujícího místa o jednu třetinu nižší, tj. ve výši 160.000,- Kč. U dalších tří navazujících dále uvažujeme stejné pravidlo vždy o jednu třetinu snižující se srovnávací hodnotu. Celkově tak dostáváme odhadovanou srovnávací hodnotu pozemku ve výši 625.185,- Kč, tj. 5.843 Kč/m² pozemku.

Tabulka 5: Propočet srovnávací hodnoty přes parkovací stání

<i>Parkovací místa - pořadí směrem od ulice do zahrady</i>	<i>Uvažovaná srovnávací hodnota</i>
1. parkovací místo	240 000 Kč
2. parkovací místo	160 000 Kč
3. parkovací místo	106 667 Kč
4. parkovací místo	71 111 Kč
5. parkovací místo	47 407 Kč
Srovnávací hodnota pozemku parc. č. 2458/4 celkem	625 185 Kč
	5 843 Kč/m ²

Tabulka 6: Přehled kupních cen za venkovní parkovací stání

<i>Kupní smlouva</i>	<i>Podaná na KN</i>	<i>Katastrální území</i>	<i>Ulice</i>	<i>Kupní cena za podíl na pozemku - 1 parkovací místo pro osobní vozidlo</i>
V-29404/2023-101	02.06.2023	Zbraslav	Karla Černého	200 000 Kč
V-64090/2022-101	07.11.2022	Zbraslav	Faltysova	240 000 Kč
V-31918/2023-101	14.06.2023	Zbraslav	Neumannova	240 000 Kč

6.4. Vliv závad na obvyklou cenu nemovitých věcí

Znaleckou kanceláří nebyly zjištěny žádné závady, které by mohly mít výrazný vliv na výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí.

7. URČENÍ ZJIŠTĚNÉ CENY

Účelem znaleckého posudku je určit obvyklou cenu, ocenění podle oceňovací vyhlášky je provedeno pouze informativně z důvodu § 1c (1) oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

U venkovních úprav předpokládáme, že byly realizovány majitelem pozemku ve funkčním celku, a proto nejsou ve znaleckém posudku zohledněny.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Zbraslav
Počet obyvatel: 1 275 406

Obsah ocenění zjištěnou cenou

I. Pozemek

Ocenění cenou zjištěnou**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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek

Pozemek slouží ve funkčním celku s pozemkem zastavěným rodinným domem a dalšími stavebními pozemky, a proto je a musí být oceněn jako stavební podle Cenové mapy Prahy pro rok 2023.

Ocenění**Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	2458/4	107	9 100,00	973 700,-
Cenová mapa - celkem		107		973 700,-

Pozemek - zjištěná cena celkem = **973 700,- Kč**

Výsledky analýzy dat

I. Pozemek 973 700,- Kč

Výsledná cena - celkem: **973 700,- Kč**

slovy: Devětsetšedesátřitisícšedsmset Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

V rámci postupu vyhotovení znaleckého posudku byla provedena prohlídka nemovitých věcí. Dále byly analyzovány doložené dokumenty a při místním šetření zjištěné informace. S ohledem na poměrně malé množství realizovaných transakcí s obdobnými pozemky v daném místě a čase je namísto obvyklé ceny v souladu se zákonem určována tržní hodnota.

Jako podklad pro určení tržní hodnoty bylo provedeno srovnání s realizovanými transakcemi s obdobnými nemovitými věcmi v rámci regionu. Informace o realizovaných cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů a databáze znalecké kanceláře. Tato data byla analyzována a na jejich základě byla stanovena srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí k datu ocenění vč. DPH.

S ohledem na velkou rozdílnost cen obdobných pozemků (viz. variační koeficient upravených kupních cen v porovnání) bylo pro kontrolu provedeno odvození srovnávací hodnoty pozemku z obvyklého poměru kupních cen obdobných pozemků a kupních cen volných pozemků využitelných k zastavění.

Dále byl proveden kontrolní propočet na základě porovnání s cenami venkovních parkovacích stání v rámci lokality.

Obě kontrolní metody ocenění vychází v obdobných řádech, jako srovnávací hodnota pozemku. Tržní hodnota je proto určena na základě provedené srovnávací metody.

V souladu se zákonem a prováděcí vyhláškou bylo provedeno ocenění nemovitých věcí zjištěnou cenou podle aktuální oceňovací vyhlášky (zjištěná cena je bez DPH).

Tabulka 7: Rekapitulace a určení obvyklé ceny

<i>Předmět ocenění</i>	<i>Srovnávací hodnota</i>	<i>Kontrolní metoda 1</i>	<i>Kontrolní metoda 2</i>	<i>Zjištěná cena</i>	<i>Určená tržní hodnota</i>
Pozemek parc. č. 2458/4	598 913 Kč	424 203 Kč	625 185 Kč	973 700 Kč	600 000 Kč

Silné stránky

- o potřebná občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti
- o dobrá dopravní dostupnost a návaznost
- o možnost napojení na kompletní IS

Slabé stránky

- o pozemek je využitelný k parkování vozidel nebo jako zahrada, zastavění samostatně není možné

F. ZÁVĚR

Úkolem znalecké kanceláře je na základě požadavku objednatele určit obvyklou cenu nemovitých věcí, tj.:

- pozemek parc. č. 2458/4 vč. příslušenství; vše v k. ú. Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalecký posudek je vypracován pro účel: *jednání o prodeji pozemku.*

Objednatelům znaleckého posudku byly doloženy veškeré skutečnosti, které by mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.





Z výše uvedených důvodů ve znaleckém posudku namísto obvyklé ceny v souladu se zákonem určujeme tržní hodnotu. Výslednou **tržní hodnotu** nemovitých věcí, příslušenství nemovitých věcí, práv a závad uvedených **určujeme** na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím srovnávací metody a aktuální oceňovací vyhlášky, se zohledněním rizikových faktorů; podle stavu **ke dni 16. 8. 2023, ve výši:**

600.000,- Kč

slovy: Šestsettisíc korun českých

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jako obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být redukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro použití v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného zhotovitele.

G. SEZNAM PŘÍLOH

-  Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1707 ze dne 19. 6. 2023
-  Příloha č. 2: Katastrální mapa – dálkový náhled
-  Příloha č. 3: Mapy oblasti
-  Příloha č. 4: Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 16. 8. 2023

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář, která byla rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 17. 3. 2015 pod čj. MSP-21/2015-OSD-SZN/9 zapsána do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitých věcí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, určení obvyklého nájemného) a práv k nemovitým věcem (zástav, břemen), a rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 21. 2. 2020 pod č. j. MSP-28/2020-OINS-SZN/4 zapsán do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor oceňování podniků, nehmotného majetku, oceňování jmění obchodních společností při fúzi, rozdělení nebo změně právní formy.

Znalecký úkon je zapsán do znaleckého deníku pod pořadovým číslem 498 / 69 / 2023.
Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem č. 69 - 2023.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně před započítáním výkonu znalecké činnosti.

V Praze dne 5. 9. 2023

Znalecká kancelář ESTIMMO, s. r. o.
se sídlem: Charlese de Gaulla 531/8, 160 00 Praha 6 - Bubeneč

Na vypracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant. Na vypracování celého znaleckého posudku se podíleli Ing. Dagmar Musilová, Ing. Jan Rejmon a Bc. Zdeněk Záhoř a mohou osobně stvrdit nebo doplnit správnost tohoto znaleckého posudku a blíže vysvětlit jeho obsah před orgánem veřejné moci. Údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku:

.....
Ing. Dagmar Musilová

.....
Ing. Jan Rejmon

.....
Bc. Zdeněk Záhoř

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.06.2023 15:33:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-230619140329 pro Městská část Praha - Zbraslav

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 1707

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha-Zbraslav, Zbraslavské náměstí 464, Zbraslav, 15600 Praha 5	00241857	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2458/4	107	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení města o svěřeni majetku městské části 201-2524/2003 /Star ze dne 25.08.2003.

Z-34890/2003-101

Pro: Městská část Praha-Zbraslav, Zbraslavské náměstí 464, Zbraslav, 15600 Praha 5

RČ/IČO: 00241857

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 25.08.2003.

Z-34890/2003-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 00064581

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2458/4	22654	107

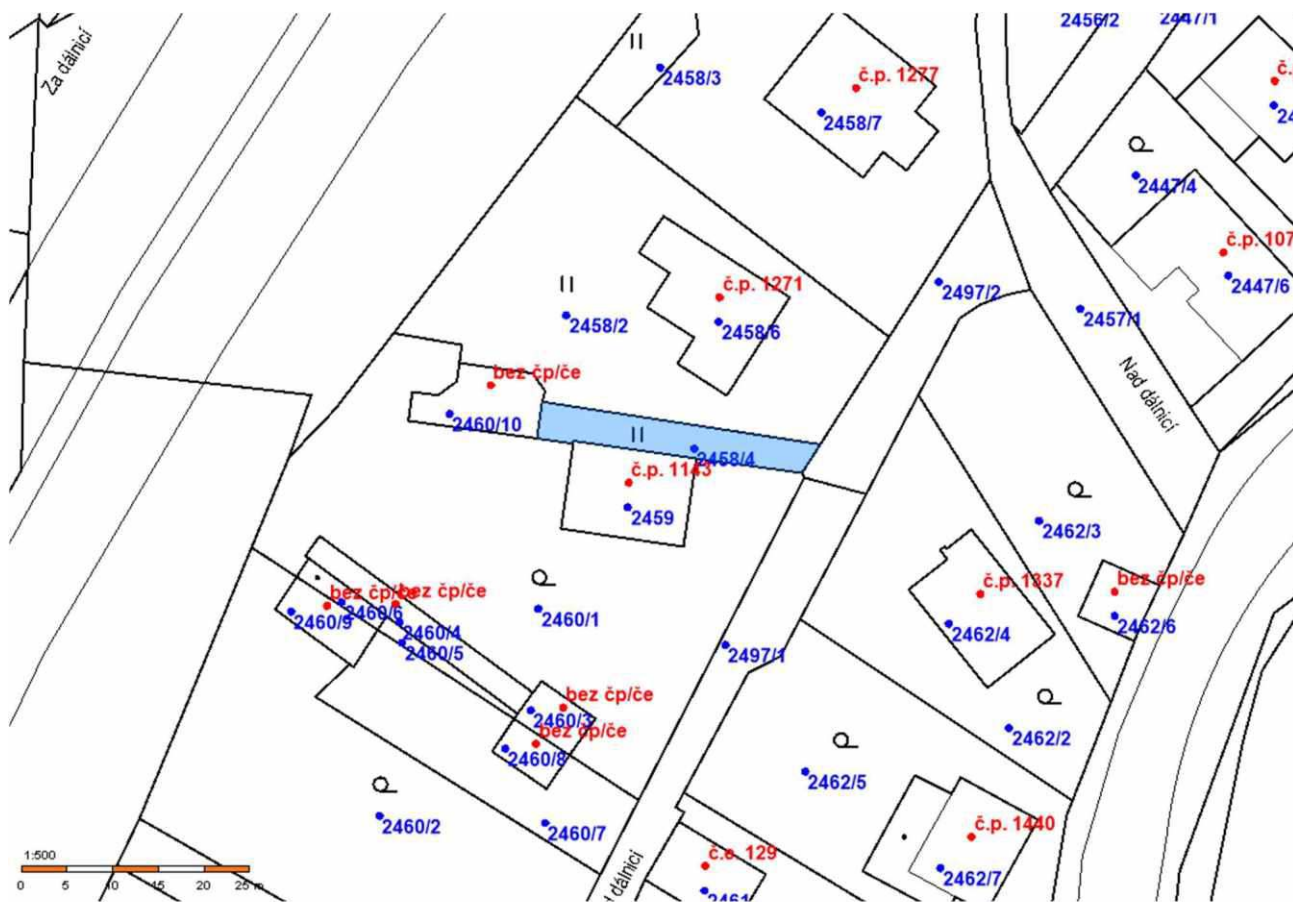
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

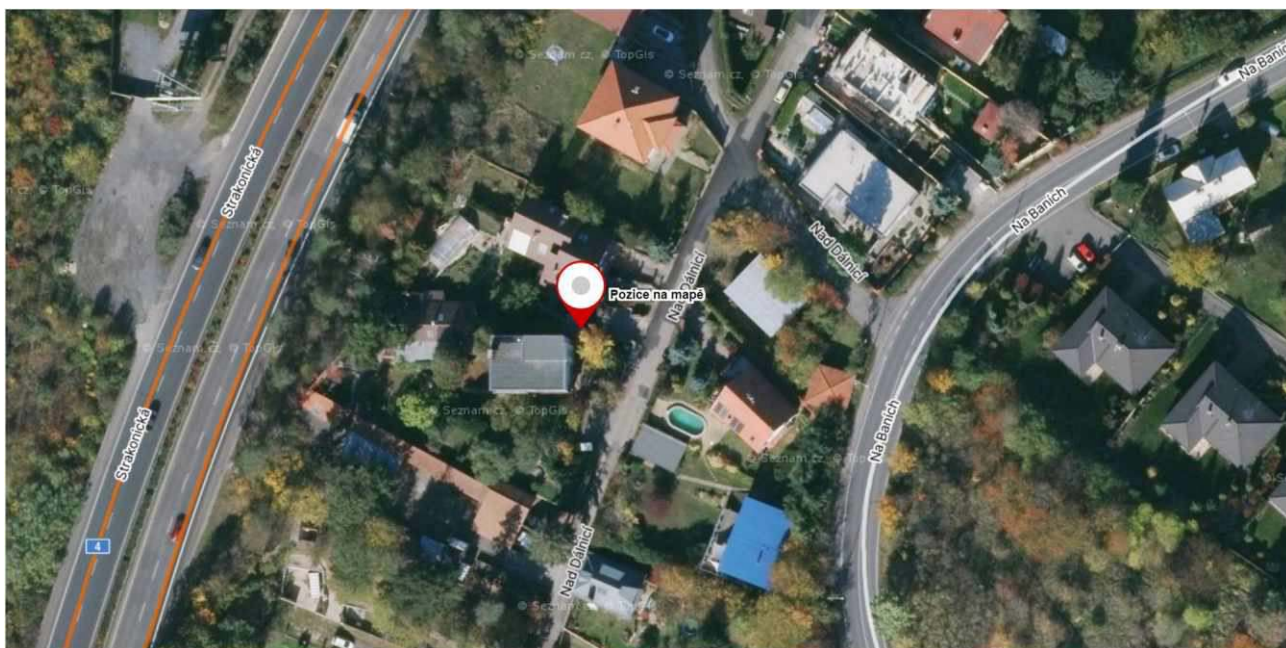
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

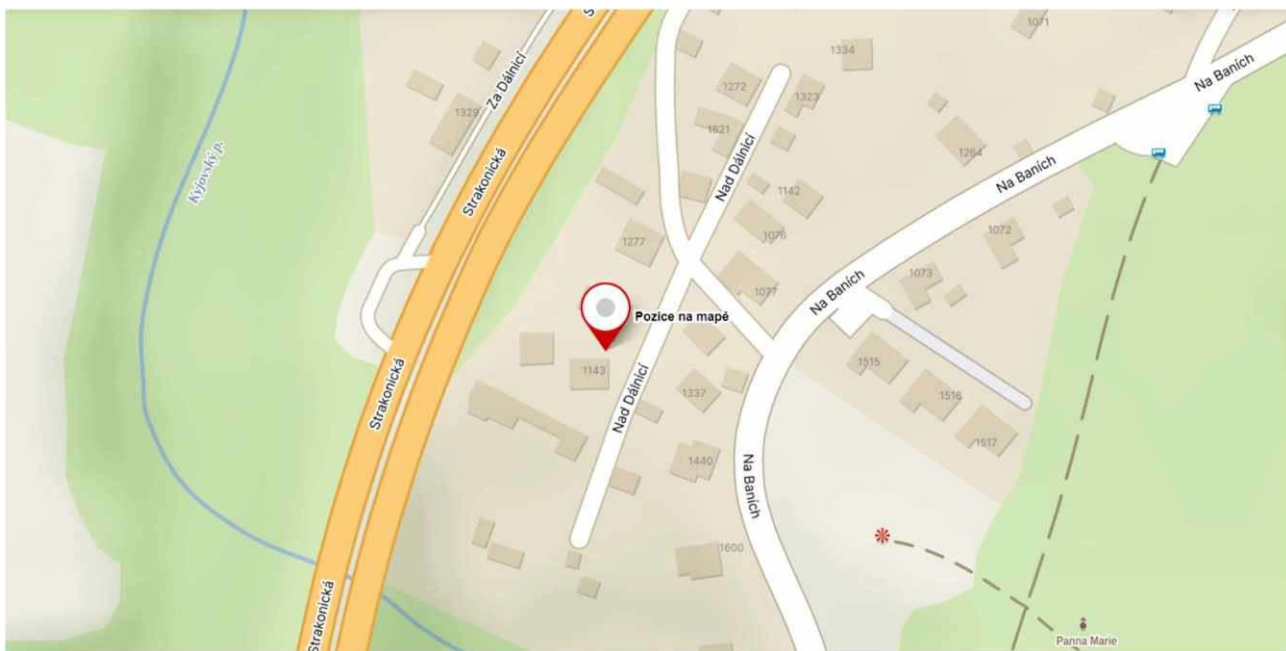
Příloha č. 2: Katastrální mapa - dálkový náhled



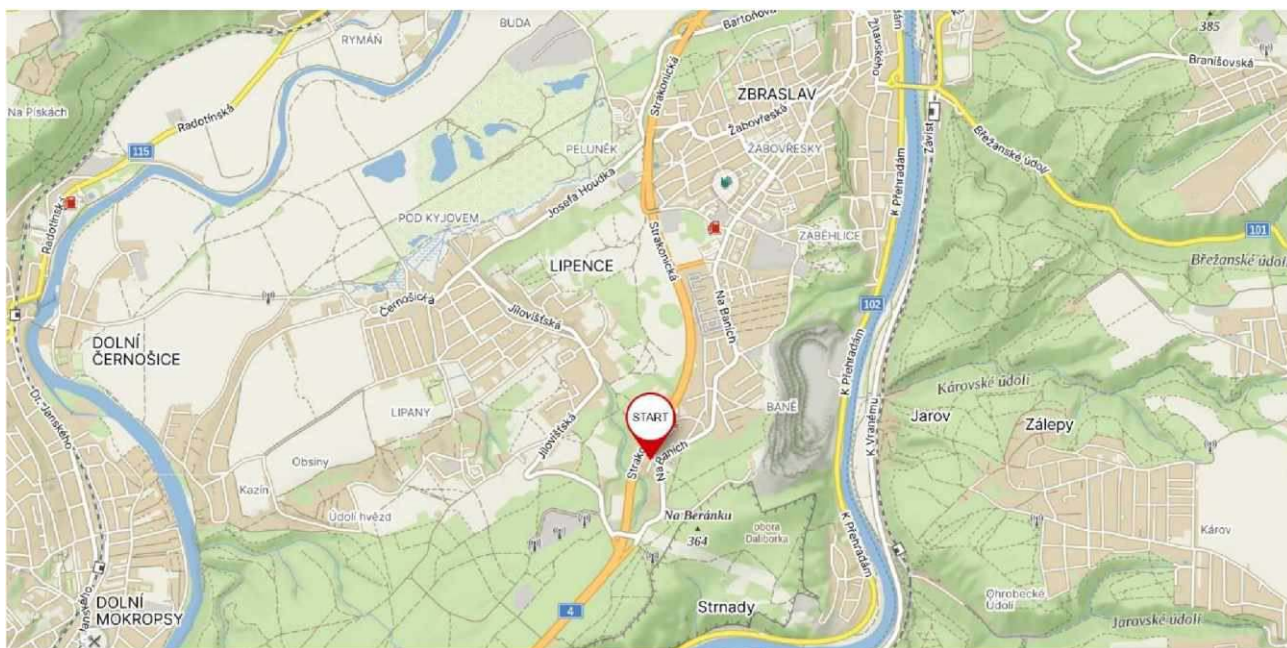
Příloha č. 3: Mapy oblasti



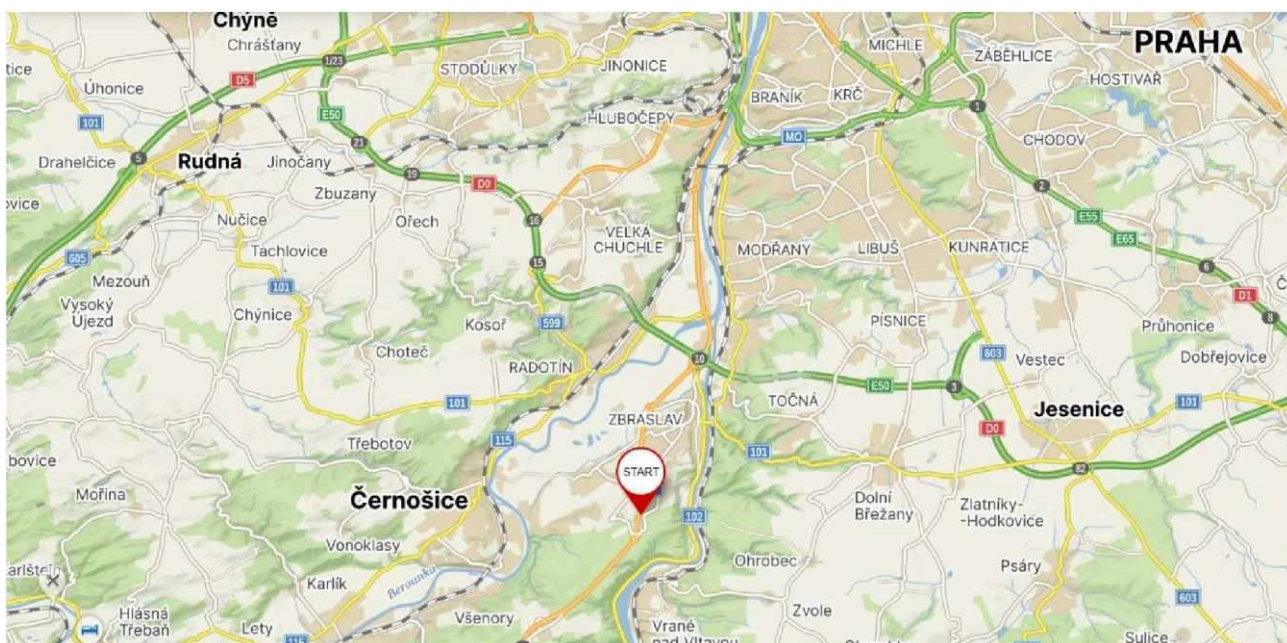
Letecká fotomapa



Umístění nemovitých věcí v rámci ulice



Umístění nemovitých věcí v rámci městské části Zbraslav



Umístění nemovitých věcí v rámci jižní části Prahy a okolí

Príloha č. 4: Fotodokumentace nemovitých věcí

