

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1594-108/2018

**NEMOVITÁ VĚC:** Obvyklá cena pozemků parc.č. 1373/29 a 1373/30 v k.ú. Zbraslav

Vlastníci pozemků:

**OBJEDNATEL:** Městská část Praha - Zbraslav

Adresa objednatele: Zbraslavské nám. 464, 156 00 Praha - Zbraslav

**ZHOTOVITEL :** JUDr. Karel Mošna

Adresa zhotovitele: Jasanová 345/16, 326 00 Plzeň

IČ: 64875806

telefon:

e-mail:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Určení obvyklé ceny pozemků pro převod



**OBVYKLÁ CENA POZEMKŮ CELKEM**

**540 000 Kč**

Stav ke dni: 10.7.2018

Datum místního šetření: 10.7.2018

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 8 stran

Počet vyhotovení: 2

V Plzni, dne 15.7.2018

JUDr. Karel Mošna



## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny pozemku parc.č. 1373/29 o výměře 59 m<sup>2</sup> - ostatní plocha, jiná plocha, a pozemku parc.č. 1373/30 o výměře 190 m<sup>2</sup> - ostatní plocha, manipulační plocha, vše zapsáno na LV č. 1458 pro katastrální území Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto ocenění rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

#### Použité metody ocenění:

Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je jeden pozemek ostatní plochy se způsobem využití manipulační plocha, a dva pozemky ostatní plochy se způsobem využití jiná plocha, které jsou ke dni ocenění užívány jako komunikace pro pěší s pásy veřejné zeleně, byla pro ocenění použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání s použitím vzorků získaných ze skutečně realizovaných prodejů pozemků komunikací na území Hlavního města Prahy, indexová metoda založená na bázi nepřímého porovnání a ocenění dle platného cenového předpisu.

#### Ocenění porovnávací metodou:

Tato metoda pro ocenění pozemků je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (max. 6 měsíců) realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu pozemku. Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných pozemků. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu možnosti využití pozemku tak i z pohledu jeho ekonomického efektu. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců. Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách a úkolem znalce je co nejdříve popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být pouze pozemky stejného charakteru.

Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění jsou pozemky užívané jako komunikace pro pěší s pásy veřejné zeleně, byly pro přímé porovnání použity vzorky ze skutečně realizovaných prodejů komunikací a obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách Hlavního města Prahy v letech 2014 - 2016, získané z kupních smluv, kde kupujícím bylo Hlavní město Praha s tím, že hodnota trvalých

porostů je již zahrnuta v ceně pozemků.

### **Ocenění indexovou metodou - nepřímé porovnání:**

Indexové metody jsou variantou nepřímého porovnání založené na technické koncepci cenotvorby, v nichž základní ceny referenčních vzorků i hodnocení případných rozdílů jsou založeny na empiricky předdefinovaných veličinách, takže aplikace probíhá pomocí jednoduchých početních algoritmů. Použitá indexová metoda vychází z průměrné ceny stavebních pozemků v Praze Zbraslavi (oblast 16) dle statistických údajů ČSÚ a klasifikuje oceňované pozemky pomocí soustavy indexů, nabývajících hodnot v přesně určeném rozmezí a kvantifikuje následující hodnotící kritéria v následujících oblastech:

- poloha pozemků v rámci obce
- účel užití pozemku a jeho stavební připravenost pozemku
- zařazení v rámci oblasti
- okolní zástavba
- infrastruktura okolí pozemku a jeho dopravní dostupnost
- zvláštní zlepšující a zhoršující podmínky

Při ocenění pozemků byla základní cena odvozena od průměrné ceny stavebních pozemků v Praze - oblast 16 (Zbraslav) v letech 2014-2016 dle údajů ČSÚ, která činila 5.121,- Kč, a pro výpočet obvyklé ceny pozemků byly použity příslušné koeficienty, které zohledňují jednak polohu pozemku v okrajové části města s převážně obytnou zástavbou a velmi dobrou infrastrukturou, a zejména pak skutečnost, že se jedná o pozemky užívané jako veřejná komunikace pro pěší s pásy zeleně. Hodnota porostů je již zahrnuta v ceně pozemků.

### **Ocenění dle platného cenového předpisu:**

Tento způsob ocenění je určen především pro daňové účely, popř. pro účely stanovené zvláštními právními předpisy. Základní cena pozemků je stanovena na základě statistických údajů z minulých let, a takto určená základní cena je následně upravena koeficienty zohledňujícími polohu, tržní aspekty a možnost využití, popř. omezení užívání pozemků. Tento způsob ocenění vyjadřuje obvyklou cenu pozemků pouze ve zcela výjimečných případech.

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky ostatní plochy užívané jako veřejná komunikace pro pěší s pásy zeleně, byly pozemky oceněny dle §4 odst.3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, jako pozemky veřejně přístupné komunikace, situované v zastavěném území mimo sídelní část města, skutečnost, že se na pozemku nacházejí zpevněné plochy a veřejná zeleň, byla zohledněna koeficientem ostatních vlivů, trvalé porosty byly oceněny dle §46 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, a vzhledem k tomu, že se jedná o částečně pěstebně zanedbané porosty v plném nebo částečném zápoji, byla použita srážka ve výši 50%.

### **Ocenění dle platné cenové mapy:**

Oba oceňované pozemky jsou zařazeny do platné cenové mapy stavebních pozemků Hlavního města Prahy do skupiny parcel č. 7621 s cenou 2.790,- Kč/m<sup>2</sup>.

### **Přehled podkladů**

1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1458 ze dne 18.6.2018
2. Snímek z katastrální mapy ze dne 13.7.2018
3. Územní plán Hlavního města Prahy včetně legendy a funkčního využití ploch
4. Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR v letech 2014 - 2016
5. Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2018 ze dne 15.7.2018
6. Skutečnosti zjištěné při prohlídce předmětu ocenění dne 10.7.2018

7. Fotodokumentace
8. Platný cenový předpis a odborná literatura

### Místopis

Oceňované pozemky jsou situovány v na jižním okraji zastavěného území Hlavního města Prahy, v části Zbraslav, po levé straně ulice Elišky Přemyslovny ve směru z centra, ve vzdálenosti cca 15 km jižně od centra města, v místě mezi komunikací pro motorová vozidla a částí bytového domu č.p. 395 a částí dvojdomu č.p. 396, 397. Okolní zástavba je smíšená a je tvořena převážně bytovými domy, rodinnými domy, obchodními objekty a objekty občanské vybavenosti. V místě jsou uloženy všechny inženýrské sítě a je zde dosažitelná veškerá občanská vybavenost města. Dopravní spojení veřejnou dopravou je zajištěno autobusovými spoji MHD se zastávkou v těsné blízkosti oceňovaných pozemků.

| SOUČASNÝ STAV |                                                             |                                                                | BUDOUCÍ STAV                  |                                                                |                                                          |
|---------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Okolí:        | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna             | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                       | Okolí :                       | <input type="checkbox"/> bytová zóna                           | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                 |
|               | <input type="checkbox"/> ostatní                            | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                          |                               | <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"/> plyn | Přípojky:                                                      | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda |
| veř. / vl.    | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                               |                               | <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):  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:

### Celkový popis

Jedná se o dva na sebe navazující pozemky evidované v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, v jednom případě se způsobem využití jiná plocha a v jednom případě se způsobem využití manipulační plocha, které jsou ke dni ocenění užívány jako veřejná komunikace pro pěší a veřejná zeleň. Pozemky jsou rovinné, mají podélný tvar s orientací JZ - SV a zajišťují přístup ke třem sekcím přilehlého bytového domu. Ve střední části pozemků je provedena zpevněná asfaltová komunikace pro pěší, po obou stranách lemovaná pásy vzrostlé veřejné zeleně (2x bříza, 2x lípa, 1x borovice, 15x pámelník, 2x pustomyl).

Dle platného územního plánu se pozemky nacházejí v území všeobecném smíšeném (SV) sloužícím pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60% celkové kapacity území vymezeného danou funkcí. Toto využití je však s ohledem na podélný tvar pozemků a návaznost pozemků na bytový dům prakticky nereálné.

Oba oceňované pozemky jsou zařazeny do platné cenové mapy stavebních pozemků Hlavního města Prahy do skupiny parcel č. 7621 s cenou 2.790,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k tomu, že ceny uvedené v cenové mapě se vztahují ke stavebním pozemkům s možností výstavby, popř. ke stavebním pozemkům již stavbami zastavěným, neodpovídají tyto ceny skutečnému účelu užití oceňovaných pozemků.

Z hlediska vlastnických vztahů jsou pozemky v podílovém spoluvlastnictví několika fyzických osob, zpevněné plochy provedené na pozemcích jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, a proto nejsou předmětem ocenění.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Pozemky jsou řádně zapsány v katastru nemovitostí, jejich části jsou zastavěny stavbou zpevněné komunikace pro pěší ve vlastnictví jiného vlastníka

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

NE Žádná

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouva nebyla předložena, všechny pozemky jsou však užívány jako veřejná komunikace pro pěší s pásy veřejné zeleně (institut veřejného užívání)

## OBSAH

### Pozemky ostatní plochy

1. Cena dle platného cenového předpisu
2. Indexová hodnota - nepřímé porovnání
3. Porovnávací hodnota - přímé porovnání
4. Cena dle platné cenové mapy

## OCENĚNÍ

### Pozemky ostatní plochy

#### 1. Cena dle platného cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Obvyklá cena pozemků parc.č. 1373/29, 1373/30 v k.ú. Zbraslav  
 Adresa předmětu ocenění: ul. Elišky Přemyslovny  
 156 00 Praha 5, Zbraslav  
 LV: 1458  
 Kraj: Hlavní město Praha  
 Okres: Hlavní město Praha  
 Obec: Praha  
 Katastrální území: Zbraslav  
 Počet obyvatel: 1 280 508  
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **5 186,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace**

#### **Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

| <b>Znak</b>                                                                                  | <b>P<sub>i</sub></b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah                |                      |
| IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství) | -0,10                |
| P2. Charakter a zastavěnost území                                                            |                      |
| II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce                              | -0,05                |
| P3. Povrchy                                                                                  |                      |
| III Veřejné parky nebo veřejná zeleň                                                         | 0,00                 |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené                                                                  |                      |
| I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)                            | 0,10                 |
| P5. Komerční využití                                                                         |                      |
| I Bez možnosti komerčního využití                                                            | 0,30                 |

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,285}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                  | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty    | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace</b> |                                    |                |                                   |
| § 4 odst. 3                                                                | 5 186,-                            | 0,285    1,000 | 1 478,01                          |

| Typ                               | Název          | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]         |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 3                       | ostatní plocha | 1373/29        | 59                       | 1 478,01                        | 87 202,59         |
| § 4 odst. 3                       | ostatní plocha | 1373/30        | 190                      | 1 478,01                        | 280 821,90        |
| Ostatní stavební pozemky - celkem |                |                | 249                      |                                 | <b>368 024,49</b> |

### Trvalé porosty

#### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

| Název<br>Typ                                               | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úpravy [%] | Stáří<br>Upr. cena [Kč / jedn.] | Počet / Výměra<br>Cena [Kč] |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|---------------------------------|-----------------------------|
| borovice lesní                                             |                         |            | 50 roků                         | 1,00 ks                     |
| Jehličnaté stromy I                                        | 25 760,-                | - 50 %     | 12 880,-                        | 12 880,-                    |
| bříza bělokorá                                             |                         |            | 50 roků                         | 2,00 ks                     |
| Listnaté stromy I                                          | 32 410,-                | - 50 %     | 16 205,-                        | 32 410,-                    |
| lípa obecná                                                |                         |            | 50 roků                         | 2,00 ks                     |
| Listnaté stromy III                                        | 40 160,-                | - 50 %     | 20 080,-                        | 40 160,-                    |
| Pámelník bílý                                              |                         |            | 30 roků                         | 15,00 ks                    |
| Listnaté keře opadavé a stálezelené I                      | 1 660,-                 | - 50 %     | 830,-                           | 12 450,-                    |
| pustoryl (jasmín) nevonný                                  |                         |            | 30 roků                         | 2,00 ks                     |
| Listnaté keře opadavé a stálezelené I                      | 1 660,-                 | - 50 %     | 830,-                           | 1 660,-                     |
| Součet:                                                    |                         |            |                                 | 99 560,-                    |
| Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):    |                         |            | *                               | 0,750                       |
| Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)             |                         |            | *                               | 1,200                       |
| Celkem - okrasné rostliny                                  |                         |            | =                               | <b>89 604,- Kč</b>          |
| <b>Trvalé porosty - zjištěná cena</b>                      |                         |            | =                               | <b>89 604,- Kč</b>          |
| <b>1.1. Pozemky:</b>                                       |                         |            |                                 | <b>368 024,49 Kč</b>        |
| <b>Cena dle platného cenového předpisu - zjištěná cena</b> |                         |            | =                               | <b>457 628,49 Kč</b>        |

## 2. Indexová hodnota - nepřímé porovnání

**Výchozí cena** [Kč/m<sup>2</sup>] = **5 121,00**

### **Korekce výchozí ceny**

A – územní struktura: okrajové polohy obce \* 0,60

B – typ stavebního pozemku: pozemek komunikace \* 0,40

C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: Praha - Zbraslav \* 1,00

D – obchodní resp. průmyslová poloha: obytné domy \* 1,30

E – územní připravenost, infrastruktura: velmi dobrá \* 1,25

F – speciální charakteristiky volitelné: nejsou \* 1,00

**Výchozí cena upravená** [Kč/m<sup>2</sup>] = **1 997,19**

**Jednotková cena stavebních pozemků** [Kč/m<sup>2</sup>] = **1 997,19**

### **Oceňované stavební pozemky**

| <u>Název</u>                     | <u>P.Č.</u> | <u>Výměra [m<sup>2</sup>]</u> |
|----------------------------------|-------------|-------------------------------|
| ostatní plocha, zeleň            | 1373/29     | 59                            |
| ostatní plocha, jiná plocha      | 1373/30     | 190                           |
| <b>Výměra stavebních pozemků</b> |             | <b>249 m<sup>2</sup></b>      |

### **Cena stavebních pozemků**

[Kč]  
 $249 \text{ m}^2 * 1 997,19 \text{ Kč/m}^2 = 497 300,31$

**Výsledná cena** = **497 300,- Kč**



### 3. Porovnávací hodnota - přímé porovnání

#### **Přehled srovnatelných pozemků:**

|                                                  |                                                                                                   |                          |                   |                       |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                                    | <b>Pozemek komunikace v k.ú. Strašice</b>                                                         |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b>                                 | Praha 10                                                                                          |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                                    | Pozemek asfaltové komunikace v Ondřejovské ulici, Praha 10, Strašnice. Kupní smlouva z roku 2015. |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                              |                                                                                                   |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny - kupní smlouva z roku 2015 |                                                                                                   |                          | 1,08              |                       |
| velikost pozemku - srovnatelná                   |                                                                                                   |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku - lepší poloha                    |                                                                                                   |                          | 0,90              |                       |
| 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              |                       |
| <b>Cena</b>                                      | <b>Výměra</b>                                                                                     | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                           | [ m <sup>2</sup> ]                                                                                | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 793 000                                          | 362                                                                                               | 2 190,61                 | 0,97              | <b>2 129,27</b>       |

|                                                  |                                                                                                                    |                          |                   |                       |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                                    | <b>Pozemek komunikace v k.ú. Hodkovičky</b>                                                                        |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b>                                 | Praha 4                                                                                                            |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                                    | Geometricky oddělená část lesního pozemku užívaná jako komunikace se zpevněným povrchem, kupní smlouva z roku 2016 |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                              |                                                                                                                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny - kupní smlouva z roku 2016 |                                                                                                                    |                          | 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              |                       |
| <b>Cena</b>                                      | <b>Výměra</b>                                                                                                      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                           | [ m <sup>2</sup> ]                                                                                                 | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 511 000                                          | 267                                                                                                                | 1 913,86                 | 1,05              | <b>2 009,55</b>       |

|                                                  |                                                                                       |  |      |  |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|------|--|
| <b>Název:</b>                                    | <b>Pozemek komunikace v k.ú. Libeň</b>                                                |  |      |  |
| <b>Lokalita:</b>                                 | Praha 8                                                                               |  |      |  |
| <b>Popis:</b>                                    | Pozemek tvořící veřejnou komunikaci s asfaltovým povrchem, kupní smlouva z roku 2016. |  |      |  |
| <b>Koeficienty:</b>                              |                                                                                       |  |      |  |
| redukce pramene ceny - Kupní smlouva z roku 2016 |                                                                                       |  | 1,05 |  |
| velikost pozemku - menší výměra                  |                                                                                       |  | 0,95 |  |
| poloha pozemku - lepší poloha                    |                                                                                       |  | 0,90 |  |
| 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              |                       |
| <b>Cena</b>                            | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                 | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 74 000                                 | 34                 | 2 176,47                 | 0,90              | <b>1 953,93</b>       |

|                                                  |                                                                                       |                          |                   |                       |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                                    | <b>Pozemek komunikace v k.ú. Podolí</b>                                               |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b>                                 | Praha 4                                                                               |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                                    | Pozemek tvořící veřejnou komunikaci s asfaltovým povrchem, kupní smlouva z roku 2014. |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                              |                                                                                       |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny - kupní smlouva z roku 2014 |                                                                                       |                          | 1,10              |                       |
| velikost pozemku - srovnatelná                   |                                                                                       |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku - lepší poloha                    |                                                                                       |                          | 0,90              |                       |
| 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              |                       |
| <b>Cena</b>                                      | <b>Výměra</b>                                                                         | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                           | [ m <sup>2</sup> ]                                                                    | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 390 000                                          | 179                                                                                   | 2 178,77                 | 0,99              | <b>2 156,98</b>       |

|                                                  |                                                                                            |                          |                   |                       |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                                    | <b>Pozemky komunikace v k.ú. Petrovice</b>                                                 |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b>                                 | Praha 10                                                                                   |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                                    | Soubor pozemků tvořící místní komunikaci s asfaltovým povrchem, kupní smlouva z roku 2015. |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                              |                                                                                            |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny - kupní smlouva z roku 2015 |                                                                                            |                          | 1,08              |                       |
| 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              |                       |
| <b>Cena</b>                                      | <b>Výměra</b>                                                                              | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                           | [ m <sup>2</sup> ]                                                                         | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 1 140 000                                        | 475                                                                                        | 2 400,00                 | 1,08              | <b>2 592,00</b>       |

|                                                  |                                         |  |      |  |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|--|------|--|
| <b>Název:</b>                                    | <b>Pozemek komunikace v k.ú. Libeň</b>  |  |      |  |
| <b>Lokalita:</b>                                 | Praha 8                                 |  |      |  |
| <b>Popis:</b>                                    | Pozemky užívané jako veřejná komunikace |  |      |  |
| <b>Koeficienty:</b>                              |                                         |  |      |  |
| redukce pramene ceny - kupní smlouva z roku 2016 |                                         |  | 1,05 |  |
| velikost pozemku - srovnatelná                   |                                         |  | 1,00 |  |
| poloha pozemku - lepší poloha                    |                                         |  | 0,90 |  |
| 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 |                    |                          |                   |                       |
| <b>Cena</b>                            | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | 1,00                  |
| [ Kč ]                                 | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | <b>Upravená JC.</b>   |
| 1 290 000                              | 576                | 2 239,58                 | 0,95              | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|                                        |                    |                          |                   | <b>2 116,40</b>       |

|                                          |                                  |
|------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b> | <b>2 159,69 Kč/m<sup>2</sup></b> |
|------------------------------------------|----------------------------------|

| <b>Druh pozemku</b>            | <b>Parcela č.</b> | <b>Výměra<br/>[ m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Jednotková cena<br/>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Celková cena<br/>pozemku [Kč]</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|
| ostatní plocha, zeleň          | 1373/29           | 59                                  | 2 160,00                                        | 127 440                              |
| ostatní plocha, jiná<br>plocha | 1373/30           | 190                                 | 2 160,00                                        | 410 400                              |
| <b>Celková výměra pozemků</b>  |                   | <b>249</b>                          | <b>Hodnota pozemků<br/>celkem</b>               | <b>537 840</b>                       |

#### **4. Cena dle platné cenové mapy**

##### **Oceňované pozemky**

| Název                      | P.Č.    | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]         |
|----------------------------|---------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| ostatní plocha             | 1373/29 | 59                       | 2 790,00                        | 164 610,00        |
| zastavěná plocha a nádvoří | 1373/30 | 190                      | 2 790,00                        | 530 100,00        |
| <b>Celkem</b>              |         | <b>249</b>               |                                 | <b>694 710,00</b> |

**Výsledná cena** = **694 710,- Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro ocenění pozemků byly použity čtyři metody, a to porovnávací metoda na bázi přímého porovnání, indexová metoda představující metodu nepřímého porovnání, cena dle platné cenové mapy a ocenění dle platného cenového předpisu. Hodnoty zjištěné jednotlivými metodami se od sebe částečně liší, což je dáno různými principy, na nichž jsou jednotlivé metody založeny.

Výhodou oceňovaných pozemků je jejich poloha v obytné lokalitě části Zbraslav s dobrou dopravní dostupností a veškerou občanskou vybaveností v místě, skutečnost, že jsou v místě uloženy všechny inženýrské sítě a skutečnost, že se dle platného územního plánu nacházejí v plochách všeobecně obytných. Naopak nevýhodou těchto pozemků je skutečnost, že jsou všechny ke dni ocenění užívány jako veřejná komunikace pro pěší s pásy veřejné zeleně, a skutečnost, že z důvodu podélného tvaru pozemků a jejich návaznosti na vícepodlažní bytový dům, je jejich využití k výstavbě v souladu s platným územním plánem nereálné.

Po právní stránce nejsou pozemky zatíženy žádnými právními vadami, hodnota pozemků není dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí ani pozemky samy nevykazují žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti a s ohledem na to, že obvyklou cenu pozemků na trhu zpravidla nejlépe vystihuje porovnávací hodnota, se znalec přiklání k určení hodnoty pozemků v souladu s jejich porovnávací hodnotou a navrhuje vyjádřit celkovou hodnotu všech pozemků níže uvedenou obvyklou cenou.

## REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN

### Pozemky ostatní plochy

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| 1. Cena dle platného cenového předpisu   | 457 630,- Kč |
| 2. Indexová hodnota - nepřímé porovnání  | 497 300,- Kč |
| 3. Porovnávací hodnota - přímé porovnání | 537 840,- Kč |
| 4. Cena dle platné cenové mapy           | 694 710,- Kč |

### Obvyklá cena pozemků celkem

**540 000 Kč**

slovy: Pětsetčtyřicettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.7

V Plzni 15.7.2018

JUDr. Karel Mošna  
Jasanová 345/16  
326 00 Plzeň  
telefon:  
e-mail:



|                          |                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Znalecká doložka:</b> | 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 je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění. 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. 1594-108/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1594-108/2018.



## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| <b>Podklady a přílohy</b>                                                                   | <b>počet stran A4 příloze</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Fotodokumentace                                                                             | 1                             |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1458 ze dne 18.6.2018                                | 2                             |
| Snímek z katastrální mapy ze dne 13.7.2018                                                  | 1                             |
| Mapa oblasti z územního plánu Hlavního města Prahy včetně legendy a funkčního využití ploch | 2                             |
| Průměrné kupní ceny stavebních pozemků pro oblast Praha 16 v letech 2014 - 2016             | 1                             |
| Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2018 ze dne 15.7.2018                                | 1                             |

## Fotodokumentace

