

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 082164/2024

Interní číslo znalce: 7536-156-24

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Nově oddělená část z pozemku par.č. 2515/7 o výměře 754 m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsáno na LV č. 1919, k.ú. Radotín, obec Praha

Znalec:	Ing. Milan Kroupa
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	Městská část Praha 16, IČ: 00241598
Adresa:	Václava Balého 23/3, 153 00 Praha - Radotín

OBVYKLÁ CENA

6 130 000 Kč

Počet stran: 12 a 3 přílohy

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.10.2024

Vyhotoveno: V Praze 18.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek s odhadem ceny obvyklé v místě a čase nově oddělené části z pozemku par.č. 2515/7 o výměře 754 m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsáno na LV č. 1919, k.ú. Radotín, obec Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude použitý jako podklad pro účely prodeje formou elektronické aukce.

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

Předmětem ocenění je nově oddělená část z pozemku par.č. 2515/7 o výměře 754 m², ostatní plocha, jiná plocha, která dle předloženého geometrického plánu je označena parc.č. 2515/A a dle sdělení bude mít parc.č. 2515/9, vše k.ú. Radotín. Tento stav dosud není zapsán v KN.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.10.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací zjištěných znalcem při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1919, k.ú. Radotín, obec Praha ze dne 11.10.2024
- návrh geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 139/2024 vyhotovený Geodetickou kanceláří Nedoma & Řezník s.r.o.

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Radotín, obec Praha pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán hlavního města Prahy
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele, z informací poskytnutých zástupcem vlastníka při místním šetření a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Pro odhad obvyklé ceny byla použita pouze metoda porovnávací, neboť byl dostupný dostatečný počet realizovaných prodejů pozemků srovnatelných parametrů v místě.

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet realizovaných srovnatelných pozemků v místě, byla porovnávací metoda použita pro odhad aktuální ceny obvyklé jako jediná metoda - nejvíce objektivní.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při sběru a tvorbě dat postupoval tak, že vycházel z informací předaných od objednatele posudku či vlastníka (např. LV, stavební povolení, ústní sdělení, místní šetření) a dále hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Odhad obvyklé ceny - ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Radotín
Adresa nemovité věci: Zderaská, 153 00 Radotín

Vlastnické a evidenční údaje

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1919, k.ú. Radotín, obec Praha ze dne 11.10.2024
oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

Vlastnické právo

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce

Městská část Praha 16, Václava Balého 23/3, Radotín, 153 00 Praha 5

oddíl B - nemovitosti:

POZEMKY

- pozemek parc.č. 2515/7 o výměře 1321, ostatní plocha, ostatní komunikace

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Bez zápisu

oddíl D - poznámky s další obdobné údaje:

Bez zápisu

Plomby a upozornění:

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Vzhledem k tomu, že znalci byla umožněna prohlídka pozemku, byly veškeré výpočty a odhad ceny uskutečněny z hodnot a skutečností zjištěných při místním šetření znalcem, z předloženého geometrického plánu a dále z veřejně dostupných podkladů.

Místopis

Radotín je městská čtvrť a katastrální území o rozloze 930,69 ha, které jako jediné tvoří pražskou městskou část Praha 16. Radotín se rozkládá na levém břehu Berounky, na jihozápadě hlavního města Prahy. Zastavěná část území je ohraničena na západě a severu zalesněnými kopci Velký a Malý háj a na jihovýchodě řekou Berounkou. Mezi oběma kopci protéká Radotínský potok.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nově oddělená část z pozemku parc.č. 2515/7, ostatní plocha, ostatní komunikace. Dle předloženého GP se jedná o pozemek parc.č. 2515/A (dle sdělení bude nové parc.č. 2521/9) o výměře 754 m², ostatní plocha, jiná plocha. Pozemek tvoří místní komunikaci z části zpevněnou plochou s poškozeným asfaltovým povrchem. Přístup je z ulice Zderazská, pozemky parc.č. 1041/1, parc.č. 1041/2 a parc.č. 2515/8, která je ve vlastnictví hlavního města Prahy.

Dle územního plánu hlavního města Prahy se pozemek nachází ve funkčním využití ploch OB – čistě obytné.

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 přípustné 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.

Nepřípustné 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.

Oceňovaný pozemek je v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu pro rok 2024 zařazen v mapovém listu 117, skupina parcel č. 7091 s cenou 14890,- Kč/m². Z důvodu, že se jedná o místní komunikaci či parkoviště nebyla tato cena použita.

3.4. Obsah

1. Hodnota pozemků

1.1. Nově oddělený pozemek parc.č. 2515/A

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Nově oddělený pozemek parc.č. 2515/A

Porovnávací metoda

Jedná se o mírně svažité pozemek s asfaltovým povrchem, využívaný jako místní komunikace a parkování. S pozemky s využitím jako komunikace se běžně neobchoduje, z tohoto důvodu byly pro porovnání vybrány stavební pozemky a tyto ceny byly upraveny koeficienty na úroveň pozemků komunikace. Porovnáním nabídkových cen prodeje pozemků umístění v lokalitě Radotín a okolí, vybraných z nabídek realitních serverů a posouzením parametrů vztažených k oceňovaným pozemkům, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 657 m2 Prvomájová, Praha - Radotín
Lokalita: Praha, Praha 5, Radotín
Popis: Exkluzivní nabídka pozemku v Radotíně, kousek od centra. Nabízím 657 m2 oploceného pozemku v jedinečné lokalitě, která splňuje sny o pohodlném bydlení. Pozemek se nachází ve slepé ulici, která Vám zaručí soukromí. Díky jihozápadní orientaci je pozemek slunný po celý den. Snadný vjezd z příjezdové cesty a nově vybudovaný chodník zajišťují maximální komfort. Získáte kompletní projekt moderní vily s povolením k výstavbě, takže s budováním Vašeho domova můžete začít velice rychle. Pozemek disponuje všemi inženýrskými sítěmi: elektřinou, vodovodní přípojkou, kanalizací a plynovou přípojkou v dosahu. Bonus: Vlastní studna. Důležité: Pozemek má již územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, takže s výstavbou Vašeho vysněného domu můžete začít bez zbytečných průtahů. Aktuální stav: Travnatý porost, drobné keře, oplocení, manuální vjezdová brána a stará kůlna. Zde je shrnutí klíčových vlastností: Pozemek: 657 m2 Lokalita: Radotín, slepá ulice Orientace: Jihozápadní Přístup: Pohodlný vjezd, chodník Projekt: Hotový projekt moderní vily s povolením k výstavbě Inženýrské sítě: Elektřina, voda, kanalizace a plyn v dosahu Bonus: Vlastní studna **DŮLEŽITÉ:** Územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru Těším se na Vás na prohlídce

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,85
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
9 490 000	657	14 444,44	0,55	7 944,44

Název: Prodej stavebního pozemku 1610 m2 Minerální, Praha - Radotín

Lokalita: Praha, Praha 5, Radotín

Popis: Soubor dvou stavebních pozemků ležících na jedinečném místě v Praze 5 nad soutokem

Berounky s Vltavou, přímo u přírodní rezervace Slavičí údolí a v blízkosti přírodního parku Radotínsko-Chuchelský háj umožňuje vytvořit klidné bydlení v objetí přírody a navíc i s veškerým komfortem města. Plocha se dle územního plánu nachází v zastavitelném území s čistě obytnou funkcí (OB-A), koeficient podlažních ploch činí 0,2. Veškeré inženýrské sítě jsou již na pozemku. Bezproblémový příjezd umožňuje slepá komunikace (asfaltová a ze zámkové dlažby). Rovinatou zatravněnou plochu obklopují vzrostlé stromy. Možnost využití jako celku či pro výstavbu dvou rodinných domů. Krásné místo obklopené přírodními parky a zároveň dobře dostupné autem i MHD. Autobusem z blízké zastávky je možné během chvíle dojet k železniční stanici Praha-Radotín a odtud pokračovat vlakem do centra, autem je rychlé napojení na Pražský okruh i rychlostní silnici R4, asi 10 minut jízdy autem je vzdálena nová tramvajová zastávka ve Slivenci. V krátké dojezdové vzdálenosti funguje mateřská a základní škola, ZUŠ, supermarkety, restaurace i pošta, nedaleko je i oblíbené koupaliště Biotop Radotín. Celková výměra 1 610 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,85
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
24 200 000	1 610	15 031,06	0,55	8 267,08

Název: Prodej stavebního pozemku 886 m² Minerální, Praha - Radotín

Lokalita: Praha, Praha 5, Radotín

Popis: Rovinatý stavební pozemek ležící na jedinečném místě v Praze 5 nad soutokem Berounky s Vltavou, přímo u přírodní rezervace Slavičí údolí a v blízkosti přírodního parku Radotínsko-Chuchelský háj umožňuje vytvořit klidné bydlení v objetí přírody a navíc i s veškerým komfortem města. Plocha se dle územního plánu nachází v zastavitelném území s čistě obytnou funkcí (OB-A), koeficient podlažních ploch činí 0,2. Veškeré inženýrské sítě jsou již na pozemku. Bezproblémový příjezd umožňuje slepá komunikace (asfaltová a ze zámkové dlažby). Rovinatou zatravněnou plochu obklopují vzrostlé stromy. Krásné místo obklopené přírodními parky a zároveň dobře dostupné autem i MHD. Autobusem z blízké zastávky je možné během chvíle dojet k železniční stanici Praha-Radotín a odtud pokračovat vlakem do centra, autem je rychlé napojení na Pražský okruh i rychlostní silnici R4, asi 10 minut jízdy autem je vzdálena nová tramvajová zastávka ve Slivenci. V krátké dojezdové vzdálenosti funguje mateřská a základní škola, ZUŠ, supermarkety, restaurace i pošta, nedaleko je také oblíbené koupaliště Biotop Radotín. Celková výměra 886 m². Vyobrazená stavba stojí na sousedním pozemku. Možná je také koupě jako celek se sousedícím pozemkem, celková výměra tohoto celku je 1 610 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00

dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,85
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
11 900 000	886	13 431,15	0,55	7 387,13

Název: Prodej stavebního pozemku 724 m2 Minerální, Praha - Radotín

Lokalita: Praha, Praha 5, Radotín

Popis: Rovinatý stavební pozemek ležící na jedinečném místě v Praze 5 nad soutokem Berounky s Vltavou, přímo u přírodní rezervace Slavičí údolí a v blízkosti přírodního parku Radotínsko-Chuchelský háj umožňuje vytvořit klidné bydlení v objetí přírody a navíc i s veškerým komfortem města. Plocha se dle územního plánu nachází v zastavitelném území s čistě obytnou funkcí (OB-A), koeficient podlažních ploch činí 0,2. Veškeré inženýrské sítě jsou již na pozemku. Bezproblémový příjezd umožňuje slepá komunikace (asfaltová a ze zámkové dlažby). Rovinatou zatravněnou plochu obklopují vzrostlé stromy. Krásné místo obklopené přírodními parky a zároveň dobře dostupné autem i MHD. Autobusem z blízké zastávky je možné během chvíle dojet k železniční stanici Praha-Radotín a odtud pokračovat vlakem do centra, autem je rychlé napojení na Pražský okruh i rychlostní silnici R4, asi 10 minut jízdy autem je vzdálena nová tramvajová zastávka ve Slivenci. V krátké dojezdové vzdálenosti funguje mateřská a základní škola, ZUŠ, supermarkety, restaurace i pošta, nedaleko je také oblíbené koupaliště Biotop Radotín. Celková výměra 724 m². Možná je také koupě jako celek se sousedícím pozemkem, celková výměra tohoto celku je 1 610 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,85
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
12 300 000	724	16 988,95	0,55	9 343,92

Název: Prodej stavebního pozemku 900 m2 Praha - Radotín

Lokalita: Praha, Praha 5, Radotín

Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek v atraktivní lokalitě Radotín, který je ideální pro výstavbu rodinného domu či rezidenčního projektu. Pozemek se nachází v klidné a přitom dobře dostupné části Prahy, vhodné jak pro rodiny, tak pro investory hledající perspektivní nemovitost. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost včetně škol, školek, obchodů a restaurací. Díky dobré dostupnosti veřejnou dopravou a rychlému spojení s centrem města je tato lokalita ideální pro život i práci. **Parametry

pozemku:** Celková plocha cca 2 700 m² Pozemek se skládá ze dvou parc. č. 2086/8 a 2086/13. Pozemky jsou přístupné z ulice Kalabisova, MČ Praha Radotín. Lokalita je klidným ostrovem umístěným vysoko nad údolím řeky Berounky. Dle platného územního plánu HLMP je pozemek umístěn ve funkční ploše OB-A (převážná část pozemku) a OB-B (část přiléhající k uliční čáře). Lokalita je určena k zastavění izolovanými rodinnými domy. Dle současné výměry je zde přípustných 551 m² HPP, podmíněčně přípustných je 832 m² HPP. Minimální koeficient zeleně je stanoven na 0,65 při průměrné podlažnosti 1NP. Při průměrné podlažnosti umístěných staveb převyšující 2NP (včetně) je přípustný koeficient zeleně 0,8. Nabízí se zde rozdělení na tři pozemkové parcely o velikosti 900 m² (současný majitel je ochoten po domluvě zajistit). Dle níže uvedeného plánu je zachován přístup z veřejně přístupné komunikace pro všechny parcely tak, aby na nich bylo možné umístit stavbu pro bydlení. **Lze umístit:** Přístup na pozemky je možný z ulice Kalabisova, která je v majetku Prahy (spravuje MČ Praha 16). Technická infrastruktura na pozemku je dotažena v zadní části, nachází se tam elektřina (3x220V) a kopaná studna . V přilehlé komunikaci vede vodovod, kanalizace a plynovod. Tento pozemek poskytuje široké možnosti využití a je ideální pro vaše budoucí bydlení či investici.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,85
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
12 600 000	900	14 000,00	0,55	7 700,00

Minimální jednotková porovnávací cena	7 387,13 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 128,51 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 343,92 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2515/A	754	8 130,00		6 130 020
Celková výměra pozemků		754	Hodnota pozemků celkem		6 130 020

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Nově oddělený pozemek parc.č. 2515/A

6 130 020,- Kč

Hodnota pozemku	6 130 020 Kč
------------------------	---------------------

Obvyklá cena	6 130 000 Kč
slovy: Šest milionů jedno sto třicet tisíc Kč	

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro určení ceny obvyklé:

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí ve městě Praha, k.ú. Radotín a v okolní. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K7 včetně jejich zdůvodnění.

Obdobné pozemky jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, vybavení, výměry, možnosti využití, aj. K dispozici byly aktuální údaje o nabídkách k prodeji srovnatelných nemovitých věcí, tyto nabídkové ceny byly upraveny korekcí.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze.

Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených jednotkových cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben výměrou oceňovaného pozemku a následně provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z KN a realitních webových stránek
- vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována
- na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny
- na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek s odhadem ceny obvyklé v místě a čase nově oddělené části z pozemku par.č. 2515/7 o výměře 754 m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsáno na LV č. 1919, k.ú. Radotín, obec Praha.

Obvyklá cena

6 130 000 Kč

slovy: Šest milionů jedno sto třicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při odhadu výsledné obecné ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka pozemků takovýchto parametrů v místě a okolí není
- b) parametry povyšující cenu - nejsou
- c) parametry ponižující cenu - úzký pozemek nevhodný k zastavění

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 14.10.2024 cenu obvyklou ve výši 6.130.000,- Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 082164/2024.

V Praze 18,10.2024

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 47/24.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1919, k.ú. Radotín, obec Praha ze dne 11.10.2024
- 2) návrh geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 139/2024 vyhotovený Geodetickou kanceláří Nedoma & Řezník s.r.o.
- 3) fotopříloha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.10.2024 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: OMH pro Městská část Praha 16

Okres: Obec: 554782 Praha

Kat.území: 738620 Radotín List vlastnictví: 1919

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
<i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</i>		
Městská část Praha 16, Václava Balého 23/3, Radotín, 15300 Praha 5	00241598	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2515/7

1321 ostatní plocha

ostatní
komunikace

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 Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:334/1999

Z-12100334/1999-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 00064581

o Ohlášení města o svěření majetku městské části (Usnesení č.j. 6/48) ze dne 25.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2019 14:56:16. Zápis proveden dne 06.08.2019.

Z-17737/2019-101

Pro: Městská část Praha 16, Václava Balého 23/3, Radotín, 15300 Praha 5 RČ/IČO: 00241598

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 11.10.2024 09:56:40

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	výměr	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
													ha	m ²			
2515/7	13	21	ostat.pl. ostat.komunikace	2515/7	5	67	ostat.pl. ostat.komunikace					2	2515/7	1919	5	67	
				2515/A	7	54	ostat.pl. jiná půcha						2	2515/7	1919	7	54
	13	21			13	21											

Návrh geometrického plánu pro rozdělení pozemku	Osoba odborně způsobilá vykonávat zeměměřičké činnosti Jméno, příjmení: <i>Alena Ličenková</i> Dne: <i>18.6.2024</i>
Vyhotovitel: <i>Geodetická kancelář Nedoma & Rezník s.r.o. Plukovníka Mráze 1425/1 102 00 Praha 10 – Hostivař</i>	<div style="text-align: center;"> Geodetická kancelář Nedoma & Rezník, s.r.o. Plukovníka Mráze 1425/1, 102 00 Praha 10 IČ: 26695103, DIČ: CZ26695103 ^① </div>
Číslo plánu: <i>139/2024</i>	
Okres: <i>---</i>	
Obec: <i>Praha</i>	
Kat. území: <i>Radotín</i>	
Mapový list: <i>Praha 9-7/12</i>	
Dosavadním vlastníkům pozemků bylo poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz seznam souřadnic	

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		kód kv.	Poznámka
	Y	X		
2311-177	749272.14	1054022.41	3	
2353-95	749293.88	1054022.54	3	původní hřeb



