



NS - příloha č.7
Znalecký posudek č. 5035-165/2018 o stanovení výše nájemného za užívání pozemků zapsaných u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č.2098 pro katastrální území Krč, obec Praha

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5035-165/2018

o stanovení výše obvyklého nájemného za užívání pozemků zapsaných u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č.2098 pro katastrální území Krč, obec Praha.

Objednavatel znaleckého posudku:

Nová Krč a.s.
V Podzámčí 1/6
140 00 Praha 4 – Krč
IČ : 072 54 997

Účel znaleckého posudku:

Určení obvyklého nájemného za užívání pozemků v katastrálním území Krč

Dle 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. a č. 225/2017 Sb.

znalecký posudek vypracoval:



Posudek obsahuje včetně titulního listu 15 stran textu, z toho 4 strany přílohy.

Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 30.11.2018

4. Vlastnické a evidenční údaje

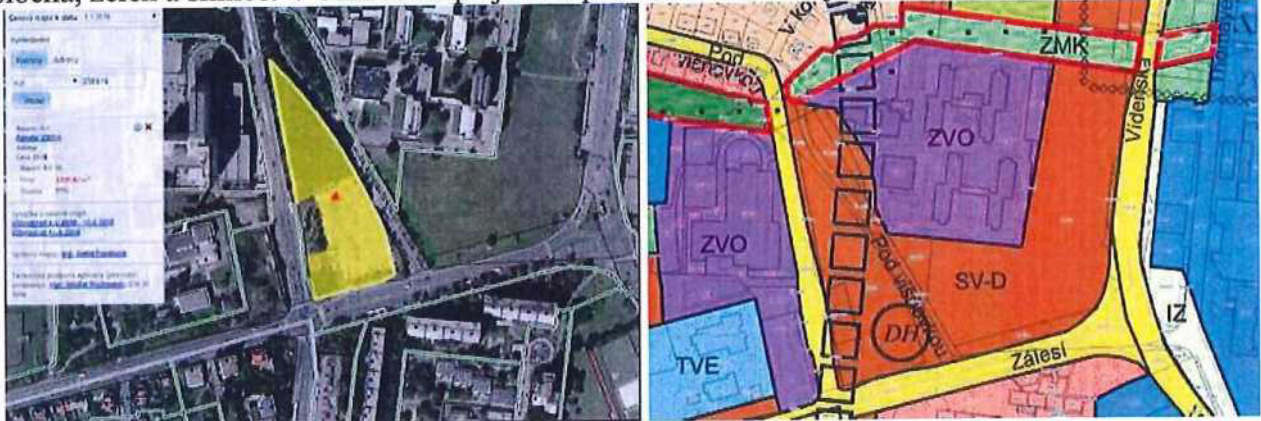
Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví č.2098 vyhotoveného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, dne 29.10.2018, je vlastnické právo k pozemkům vloženo na :

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Janatka Pavel Ing., [redacted] Praha	1/6
Kohout Pavel MUDr., [redacted] Plzeň	1/12
Kohoutová Anna Ing., [redacted] Plzeň	1/12
Procházka Petr, [redacted] Boží Dar	2/6
Vojta Jiří MUDr., [redacted] Praha	1/6
Vojta Radim Ing., [redacted] Praha	1/6

5. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o pozemky vedené v katastru nemovitostí v druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, zeleň a silnice. V cenové mapě je část pozemků vedena s jednotkovou cenou 3700,-Kč/m².



Dle územního plánu města Prahy je pro dané území využití - SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

B. Posudek

Nájemným zde rozumíme opakující se pravidelné peněžní plnění za dočasné užívání cizí věci v našem případě pozemků. **Obvyklé nájemné** lze charakterizovat ve smyslu zákona o oceňování majetku jako *nájemné, které by bylo dosaženo při pronájmech stejného, popřípadě obdobného majetku - pozemku, 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 pronajímatele nebo nájemce ani vliv zvláštní obliby.* Při určení výše obvyklého nájemného se jedná o odhad spojovaný s určitým místem a časem, který by měl vycházet z **porovnání nájmu** ze stejných nebo obdobných pozemků.

1. Určení obvyklého nájemného odvozením z obvyklé ceny pozemku

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.

Obvyklá cena, kterou by bylo možno při prodeji pozemků v katastrálním území Krč dosáhnout, vychází z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů realizovaných transakcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek parc.č.2272/1 - ostatní plocha jiná plocha, LV č.7622, V-78830/2014/101
Popis: Smlouva kupní ze dne 27.11.2014, právní účinky zápisu ke dni 28.11.2014.
 Zápis proveden dne 7.1.2015.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - KS	1,00
velikost a tvar pozemku -	1,20
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,10
intenzita využití poz. -	1,10
vybavenost pozemku -	1,00
přepočtový koeficient na CÚ 2018 -	1,08



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
17 500 000	7 105	2 463,05	1,72	4 248,70

Název: Pozemek parc.č.3447 - ostatní plocha jiná plocha, LV č.10193, V-23950/2015-101
Popis: Smlouva kupní ze dne 24.2.2015, právní účinky zápisu ke dni 31.3.2015.
 Zápis proveden dne 27.4.2015.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - KS	1,00
velikost a tvar pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,25
dopravní dostupnost -	1,15
možnost zastavění poz. -	1,10
intenzita využití poz. -	1,20
vybavenost pozemku -	1,00



2. Určení obvyklého nájemného z pozemků metodou cenového porovnání

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Jako podklady pro ocenění byly použity uzavřené nájemní smlouvy – uvedené v Centrální evidenci smluv hlavního města Prahy (CES) a poskytnutých nájemních smluv MČ Prahy 4 a 10. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době pronajaty pro účely parkování tyto pozemky:

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Pachtovní smlouva

Pronájem pozemků parc.č.2869/182 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 2355 m²,
parc.č.1047/2 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 576 m²
121 parkovacích míst

Nájemní smlouva č. NAP/35/01/000428/2017

Pronájem pozemků parc.č.4400/140 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 242 m²,
parc.č.4400/141 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 187 m²

Nájemní smlouva č. NAP/83/01/014190/2014

Pronájem pozemků parc.č.3172/8, parc.č.3172/31, parc.č.3172/1

Nájemní smlouva č. NAP/83/01/016118/2014

Pronájem části pozemku parc.č.708/1 - ostatní plocha zeleň o výměře 40 m² v k.ú. Hloubětín za účelem parkovacího stání.

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1.10.2014.

Nájemní smlouva č. NAP/83/01/013828/2014

Pozemek parc.č.1207/8 - ostatní plocha o výměře 1430 m²

Nájemní smlouva č. NAP/35/01/001017/2017

pozemek parc.č.1256/22 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 36 m²

Nájemní smlouva č. NAP/83/01/025676/2016

pozemek parc.č.1293/805 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 399 m²
pozemek parc.č.1293/806 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 2 907 m²
pozemek parc.č.1293/808 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 54 m²

Poznámka:

Pronájem pozemků za účelem provozování parkovišť pro parkování osobních aut na území MČ Prahy 4 je stanoveno ve výši 900,- Kč/parkovací stání /měsíc (bez DPH).

Pronájem pozemků za účelem výstavby (př. ČS PHM k.ú. Modřany) po dobu výstavby činí 200,- Kč ročně.

Název: Nájemní smlouva č. NAP/83/01/016118/2014**Lokalita:** Praha - Hloubětín**Zdroj:** CES Hl. m. Prahy**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti a tvar pozemku	1,00
K3 Poloha pozemku	1,00
K4 Vybavení pozemku IS	1,00
K5 Ekonom. potenciál	1,00
K6 Přepočtový koeficient na CÚ 2018	1,06

Výměra pozemku40 m²**Celkový nájem**

6 000 Kč

**Jednotkový nájem**150,00 Kč/m²**Celkový koef.****K_C**

1,06

Upravené j.**nájemné****159,00Kč/m²****Název: Nájemní smlouva č.NAP/83/01/013828/2014****Lokalita:** Praha k.ú. Vysočany**Zdroj:** CES**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti a tvar pozemku	1,03
K3 Poloha pozemku	1,00
K4 Vybavení pozemku IS	1,00
K5 Ekonom. potenciál	0,75
K6 Přepočtový koeficient na CÚ 2018	1,06

Výměra pozemku1 430 m²**Celkový nájem**

753 610 Kč

**Jednotkový nájem**527,00 Kč/m²**Celkový koef.****K_C**

0,82

Upravené j.**nájemné****431,53Kč/m²****Název: Nájemní smlouva č.NAP/35/01/001017/2017****Lokalita:** Praha k.ú. Krč**Zdroj:** CES**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti a tvar pozemku	1,00
K3 Poloha pozemku	1,00
K4 Vybavení pozemku IS	1,00
K5 Ekonom. potenciál	1,00
K6 Přepočtový koeficient na CÚ 2018	1,00

Výměra pozemku36 m²**Celkový nájem**

4 320 Kč

**Jednotkový nájem**120,00 Kč/m²**Celkový koef.****K_C**

1,00

Upravené j.**nájemné****120,00Kč/m²**

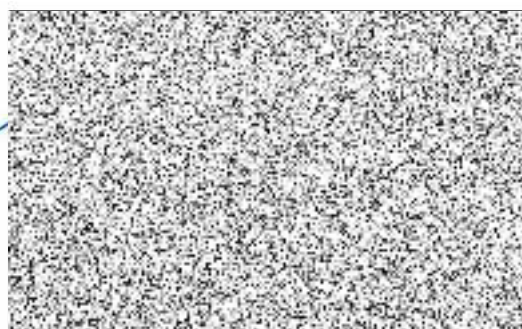
C. Závěr

Obvyklé nájemné za užívání pozemků zapsaných u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č.2098 pro katastrální území Krč, obec Praha, je určeno variantně odvozením procentní sazbou z obvyklé ceny pozemků a na základě statistického vyhodnocení již realizovaných pronájmů srovnatelných pozemků uveřejněných v centrální evidenci smluv MHMP a MČ Prahy 4 a MČ Prahy 10

- | | |
|--|------------------------------|
| 1) nájemné určené odvozením z obvyklé ceny pozemků | 215,- Kč/m ² /rok |
| 2) nájemné určené porovnávací metodou | 235,- Kč/m ² /rok |

Jednotkové obvyklé nájemné za užívání pozemků je stanoveno v intervalu

215,- Kč/m²/rok až 235,- Kč/m²/rok



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Ministra spravedlnosti ČR ze dne 17.2.92 č.j. ZT 2130/91, pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5035-165/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 140/2018



V Praze dne 30.11.2018

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 020100 Katastrální území: Praha 1
Kat.uzemi: 727324 Katastrální stav evidovaný k datu 29.10.2018 11:36:01

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 2098

Lisčina

o pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2249/1993 s nab. PM dne 18.5.1993.

POLVZ:84/1994

Z-5900084/1994-101

[redacted] Praha
[redacted] Praha
[redacted] Praha
RČ/IČO: 25
58
61
63

2251/1993

POLVZ:86/1994

Z-5900086/1994-101

[redacted] Praha
RČ/IČO: 25
63

2253/1993

POLVZ:86/1994

Z-5900086/1994-101

[redacted] Praha
RČ/IČO: 25
63

2254/1993

POLVZ:334/1994

Z-5900334/1994-101

[redacted] Praha
[redacted] Praha
[redacted] Praha
RČ/IČO: 58
63
61
25

2255/1993

POLVZ:376/1994

Z-5900376/1994-101

[redacted] Praha
[redacted] Praha
RČ/IČO: 61
58

2256/1993

POLVZ:30/1996

Z-5900038/1996-101

[redacted] Praha
RČ/IČO: 25

2257/1993

POLVZ:89/1999

Z-5900089/1999-101

[redacted] Praha
[redacted] Praha
RČ/IČO: 58
61

2258/1993

POLVZ:20/1999

Z-5900097/1999-101

[redacted] Praha
[redacted] Praha
[redacted] Praha
[redacted] Praha
RČ/IČO: 610727/2402
63
58
25

části PK(2581/1) - GP 885-8/95 (Pův. díl

2259/1993

POLVZ:22/1999

Z-5900097/1999-101

[redacted] Praha
[redacted] Praha
[redacted] Praha
[redacted] Praha
RČ/IČO: 58
63
25
61

části PK(2581/1) - GP 885-8/95 (Pův. díl
pracoviště Praha, kód: 101.

