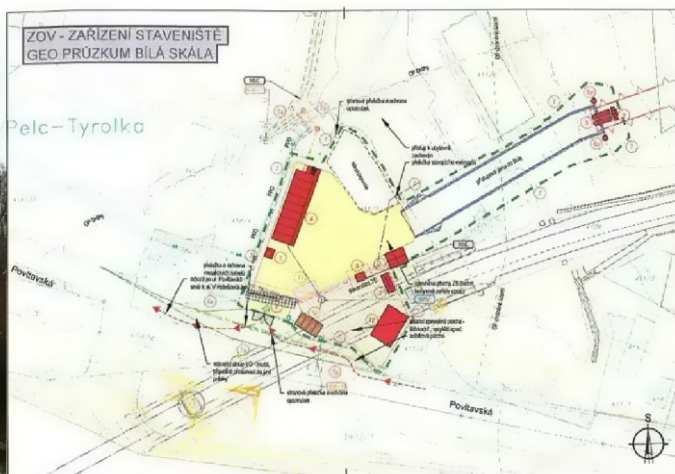


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 039624/2025

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně za nájem části pozemku o výměře 4300 m² na pozemcích parc.č. 411/1 ostatní plocha, jiná plocha a parc.č. 417/1 ostatní plocha - dráha, v katastrálním území Libeň, obec Praha.

Znalec:



Číslo posudku v evidenci znalce: 140-61/2025

Zadavatel: **Hlavní Město Praha, IČ: 00064581**

Mariánské náměstí 2

110 01 Praha 1

Číslo jednací: OBJ/INV/21/10/00009/2025

MÍSTNĚ OBVYKLÉ NÁJEMNÉ

860 000,- Kč/rok

200,- Kč/m²/rok

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 4

Vyhotovení číslo: 1/4

Podle stavu ke dni: 06.05.2025

Vyhotoveno: V Ledči nad Sázavou 28.05.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně za nájem části pozemku o výměře 4300 m² na pozemcích parc.č. 411/1 ostatní plocha, jiná plocha a parc.č. 417/1 ostatní plocha-dráha, v katastrálním území Libeň, obec Praha.

Prohlášení znalce:

I. Zpracovatel tohoto znaleckého posudku prohlašuje, že nemá a ani v budoucnosti nebude mít žádnou majetkovou účast, případně jiné výhody plynoucí ze skutečností, které jsou v tomto ocenění uvedeny. Zpracovatel není s objednatelem posudku propojen ani personálně ani majetkově. Všechny údaje a skutečnosti uvedené v tomto posudku jsou zpracovány na základě poskytnutých podkladů a vlastních zjištění a jsou jen vlastním názorem znalce na celou problematiku, aniž by byly jakkoliv ovlivněny třetími osobami.

II. Nezávislost znalce:

Znalec je osobou nezávislou a tak i vystupuje a jedná. Odměna za vypracování posudku není závislá, ani nevychází z konečných závěrů v tomto ocenění.

III. Předpoklady ocenění:

Informace pro toto ocenění byly převzaty od objednatele posudku a současně byly použity podklady z veřejně dostupných zdrojů. Ocenění je provedeno na základě všech dostupných zjištěných skutečností, které byly poskytnuty objednatelem, a současně na zjištění, která jsme byli schopni zajistit při celkovém posouzení a z veřejně dostupných zdrojů. Zpracovatel posudku neodpovídá za případné vady poskytnutých podkladů nebo omyly ve veřejně dostupných podkladech, které byly v ocenění použity. Znalec předpokládá, že vlastnická práva i jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná.

Výsledné hodnoty uvedené v tomto posudku jsou zjištěny pro účely uvedené v zadání posudku. V případě použití výsledných hodnot pro jiné, než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky případně škody tímto použitím vzniklé.

IV. Časové omezení:

Toto ocenění je vypracováno k výše uvedenému datu, všechny údaje uvedené v tomto posudku se vztahují k období ocenění. Z případné změny podmínek, které se vyskytnou po datu zpracování posudku a za případné změny tržních podmínek nelze převzít odpovědnost.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je zpracován jako podklad pro uzavření nájemní smlouvy.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti mající vliv na závěry znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.5.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- Objednávka ke stavbě č. 0081 MO Pelc/Tyrolka- U Kříže, číslo objednávky OBJ/INV/21/10/00009 /2025 ze dne 28.4.2025.
- Výpis z katastru nemovitosti č. 1398 pro katastrální území Podolí, obec Praha, okres Hlavní město Praha.
- Situace zařízení staveniště - Průzkumná štola tunelu Bílá skála.
- Cenová mapa pozemků
- Registr smluv pro nalezení nájemních vztahů
- Evidence smluv - portál Hlavního města Prahy pro nalezení nájemních vztahů
- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích

- Informace od zadavatele
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém
- Schválený územní plán hl. m. Prahy
- Indexy inflace vydané ČSÚ

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1) Výpis z katastru nemovitostí - viz. příloha

2) Kopie katastrální mapy - viz. příloha

3) Ortofotomapa

4) Použité předpisy a literatura

- Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 - změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - § 19 a § 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákona č. 340/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 344/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon - upraven počet let užívání autorských práv), zákona č. 225/2017 Sb. (rozšířena definice nezastavěných stavebních pozemků) a zákona č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb. a č. 284/2021 Sb.

- Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. 53/2016 Sb. 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021 Sb., č. 337/2022 a č. 434/2023 Sb. oceňovací vyhláška

- Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství

- Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí

- Bradáč A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z

5) Cenové údaje katastru nemovitostí, realitní servery

6) Jiné podklady

Cenová mapa pozemků

Evidence smluv - portál Hlavního města Prahy pro nalezení nájemních vztahů
Registr smluv.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla posuzovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí. Údaje z Katastru nemovitostí považuji za důvěryhodné s výhradou, že nelze znát všechny okolnosti obchodního vztahu. Údaje z registru smluv a evidence smluv považuji za důvěryhodné, je nutné uvést, že jsou zde smlouvy jen ve vztahu ke státu a veřejným institucím, resp. ve vztazích mezi státními institucemi a podniky s majetkovou účastí státu, u kterých je výše nájmu v mnoha případech ovlivněna netržními důvody. Ceny z nájemních smluv jsou z časového hlediska upraveny indexem inflace ČSÚ.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Metody zjištění místně obvyklého nájemného

Obvyklé nájemné

Obvyklé nájemné je takové nájemné, za které lze předmět nájmu pronajmout ke dni ocenění mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Pro zjištění místně obvyklého nájemného máme k dispozici, stejně jako při ocenění libovolného jiného aktiva, tři skupiny metod – nákladovou, výnosovou a porovnávací.

Nákladová metoda - dolní hranice nájemného

Nákladový přístup hledá vztah mezi investovanými náklady a jejich uplatněním na trhu. U objektů můžeme za dobu ekonomické životnosti počítat dobu 30 let – po této době technicky i morálně dožijí stavební prvky krátkodobé životnosti a stavbu nelze dále pronajímat bez provedení rekonstrukce. Výnos z nájemného mu proto musí minimálně zajistit to, že vložená investice se mu za těchto třicet let vrátí.

Při výše uvažované době ekonomické životnosti je potom dolní hranice místně obvyklého nájemného 1/30 stavebních, finančních, provozních a ostatních nákladů s uvažováním nějakého referenčního zisku (např. úrokové míry bezpečných cenných papírů) s odečtením předpokládané budoucí hodnoty majetku po třiceti letech.

Výnosová metoda

Výnosová metoda hledá vztah mezi výnosem z majetku a jeho cenou. Tento vztah (zjednodušeně) vyjadřuje tzv. kapitalizační míra.

Výpočet místně obvyklého nájemného je potom „obráceným“ výpočtem výnosu z majetku ze známé prodejní ceny a známé kapitalizační míry. U komerčních (nebytových) objektů typu administrativních budov lze velmi zhruba říci, že se obchodují za desetinásobek ročního výnosu (kapitalizační míra je rovna 10 %).

Porovnávací metoda

V oceňování na tržních principech je porovnávací metoda obvykle tou nejlepší a nejvhodnější. Jedná se o metodu „hlavní“, ostatní dvě metody jsou pouze pomocné a mohou sloužit jen jako korektor.

Aby mohla být použita pro konkrétní případ ocenění, musí být nezbytně splněny dvě základní podmínky:

- S oceňovaným aktivem se musí běžně obchodovat
- Údaje o realizovaných obchodech musí být dostupné

Je otázkou, zda jsou tyto podmínky splněny pro I stanovení výše místně obvyklého nájemného.

Pro vlastní výpočet máme k dispozici dvě skupiny metod:

Metoda přímého porovnání

Obvyklé nájemné se zpravidla zjišťuje porovnáním s realizovanými nájmy obdobných nemovitých věcí v daném, resp. srovnatelném místě a čase, pokud jsou tyto informace dostupné.

Dále jsou používány i realitní nabídky srovnatelných nájmů.

Proto, abychom mohli provádět přímé porovnání, musíme mít k dispozici kvalitní a neustále aktualizovanou databázi nájmů sestavenou z jednotlivých databázových karet, které budou obsahovat potřebné údaje pro porovnání. Při vlastním výpočtu bude přitom nutné provádět přímé porovnání minimálně se třemi vzorky, ale raději se čtyřmi a pěti.

Metoda nepřímého porovnání

Další metodou pro stanovení nájmu, je stanovení nájemného odvozením procentuálního podílu z hodnoty nemovitých věcí. Nepřímé porovnání – adjustujeme nějaký průměrný údaj o nájemném.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci.**

Data o nemovité věci, které je předmětem nájmu byla opatřena v rámci místního šetření (tj. např. druhu a účelu užití oceňované nemovité věci, výměry, stavebně technického stavu a vybavení) a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí, územního plánu obce apod. Místní šetření proběhlo dne 30.1.2025 za účasti znalce.

Dále byl zjišťován způsob ocenění pro stanovený úkol:

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
(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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(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.

(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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Nájemné lze chápat jako službu. Obvyklé nájemné je takové nájemné, za které lze předmět nájmu pronajmout ke dni ocenění mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Vyhláška č. 370/2024 Sb. v § 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky

Obvyklé nájemné se zjišťuje porovnáním s realizovanými nájmy obdobných nemovitých věcí v daném, resp. srovnatelném místě a čase, pokud jsou tyto informace dostupné.

Na základě zjištěných dat byla vyhledána data z pronájmů obdobných nemovitých věcí z registru smluv a evidence smluv.

Nájemní smlouvy pro daný výpočet byly tříděny podle těchto hledisek:

- Nájemné sjednané nájemní smlouvou odpovídá obvyklým tržním podmínkám

- Nájemné je určeno právním vztahem

Na výši nájemného bude mít vliv zejména:

- poloha nemovitosti

- využitelnost nemovitosti

- přístupnost nemovitosti

- celková situace ekonomiky

- schopnost facility managementu

Na základě zjištěných údajů o pronajímané věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nájemních vztahů:

Kritérium	Popis
Časové hledisko	nájmy v posledních 3 letech
Lokalita	stejná obec, případně podobná svou polohou
Způsob využití pronajímané nem. věci	na stavební účely, zařízení staveniště apod.
Další vlivy	další okolnosti

Na základě vyhodnocení kritérií byl nalezen vzorek srovnatelných pronájmů.

Základní jednotkou pro porovnání bylo stanoveno obvyklé nájemné za metr čtvereční pozemku.

Dále byla provedena srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění.

Byla provedena úprava sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětu ocenění jejich korekcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro určení obvyklého nájemného v předmětných nemovitých věcech byl použit porovnávací způsob:

Porovnávací metoda přímého porovnání ze skutečně realizovaných nájemní vztahů.

Porovnávací hodnota majetku je cena majetku stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně pronajímanými majetky. Do porovnání vstupují skutečně realizované ceny transakcí. Prvním krokem při indikaci místně obvyklého nájemného bude analýza kvality nájemního vztahu (na jakou dobu je smlouva uzavřena popř. zda je uzavřena na dobu neurčitou, jaké služby jsou spojeny s nájemným - zda jsou stanoveny nějaké sankce při předčasném vypovězení smlouvy, zda je dohodnuta inflační doložka, zda smlouva řeší problematiku podnájmu (pronájmu podnájemníkovi), podle jakého práva byla smlouva uzavřena, jakým způsobem (anticipativně, dekurzivně) a v jakém intervalu bude placeno nájemné, jaké jsou povinnosti nájemníka (např. provádět správu a drobnou údržbu).

Dále musí být analyzovány i technické aspekty jako je technický stav a vybavenost nemovité věci a komerční aspekty – poloha, dopravní dostupnost a obslužnost, pohledové horizonty, atraktivita a mnoho dalších.

Výběr srovnatelných nájemních vztahů byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení obvyklého nájemného věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nájemních vztahů, srovnatelných nemovitých věcí, umístěných ve stejné nebo srovnatelné lokalitě. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K7 včetně jejich zdůvodnění.

Obdobné nájemní vztahy jsou srovnatelné především z hlediska polohy - lokality a způsobu využití. Rozdíly byly upraveny korekcí.

K dispozici byly aktuální údaje o nájemních vztazích z registru smluv a evidence smluv.

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Libeň

Adresa nemovité věci: Povltavská, 180 00 Praha 8 - Libeň

Vlastnické a evidenční údaje

Pozemky jsou evidovány na listu vlastnictví č. 2396 pro katastrální území Libeň.

část A vlastník:

Špaček Petr, Březová 278, 25073 Přezletice

Dokumentace a skutečnost

KATASTR NEMOVITOSTÍ

Pozemek parc.č. 411/1 má v druhu využití uvedeno ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha a pozemek parc.č. 417/1 má v druhu využití uvedeno ostatní plocha se způsobem využití dráha a to v katastrálním území Libeň a obci Praha. Ve skutečnosti se jedná o svažitý pozemek, po levé straně železničního koridoru u železničního tunelu Bílá skála. Ze severovýchodní strany pozemku navazuje lesopark Bílá skála. Pozemek bude užíván **ke stavbě č.0081 MO Pelc/Tyrolka – U Kříže za účelem zařízení staveniště pro průzkumnou štolu budoucího tunelu Městského okruhu. Jde o pruh vjezdu do portálu štoly mezi budovou ubytovna a tělesem železniční trati. Poté se plocha záboru rozšiřuje k jihu na plochu vlastního ZS a napojuje na stávající komunikaci.**

CENOVÁ MAPA

V cenové mapě pozemků hl.m. Prahy pro rok 2025 jsou pozemky parc.č. 411/1 a parc.č. 417/1 evidovány v mapových listech 34 ve skupině parcel 1763 s cenou 3 000,- Kč/m².

ÚZEMNÍ PLÁN

Podle schváleného územního plánu, který nabyl účinnosti 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 1000/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, vydané formou Opatření obecné povahy č. 6/2009, s účinností od 12.11.2009, jsou pozemky v ploše

DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály
IZ - izolační zeleň
LR - lesní porosty
S1 - nadřazené sběrné komunikace celoměstského významu
ZMK - zeleň městská a krajinná
ZVS - vysokoškolské

Místopis

Část pozemku o velikosti 4300 m² na pozemcích parc.č. 411/1 ostatní plocha, jiná plocha a parc.č. 417/1 ostatní plocha - dráha, v katastrálním území Libeň, obec Praha. **Jde o pruh vjezdu do portálu štol mezi budovou ubytovna a tělesem železniční trati. Poté se plocha záboru rozšiřuje k jihu na plochu vlastního ZS a napojuje na stávající komunikaci.**

Pozemek se nachází po levé straně železničního koridoru u železničního tunelu Bílá skála. Ze severovýchodní strany pozemku navazuje lesopark Bílá skála.

Celkový popis nemovité věci

Část pozemku o výměře 4300 m² na pozemcích parc.č. 411/1 ostatní plocha, jiná plocha a parc.č. 417/1 ostatní plocha - dráha, v katastrálním území Libeň, obec Praha. **Jde o pruh vjezdu do portálu štol mezi budovou ubytovna a tělesem železniční trati. Poté se plocha záboru rozšiřuje k jihu na plochu vlastního ZS a napojuje na stávající komunikaci.**

Pozemky se nachází po levé straně železničního koridoru u železničního tunelu Bílá skála. Ze severovýchodní strany pozemku navazuje lesopark Bílá skála a ze severozápadní strany je situován areál Matematicko-fyzikální fakulty.

KATASTR NEMOVITOSTÍ

Pozemek parc.č. 411/1 má v druhu využití uvedeno ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha a pozemek parc.č. 417/1 má v druhu využití uvedeno ostatní plocha se způsobem využití dráha a to v katastrálním území Libeň a obci Praha. Ve skutečnosti se jedná o svažitý pozemek v části porostlý náletovým porostem, po levé straně železničního koridoru u železničního tunelu Bílá skála. Ze severovýchodní strany pozemku navazuje lesopark Bílá skála. Pozemek bude užíván **ke stavbě č.0081 MO Pelc/Tyrolka – U Kříže za účelem zařízení staveniště pro průzkumnou štolu budoucího tunelu Městského okruhu. Jde o pruh vjezdu do portálu štol mezi budovou ubytovna a tělesem železniční trati. Poté se plocha záboru rozšiřuje k jihu na plochu vlastního ZS a napojuje na stávající komunikaci.**

CENOVÁ MAPA

V cenové mapě pozemků hl.m. Prahy pro rok 2025 jsou pozemky parc.č. 411/1 a parc.č. 417/1 evidovány v mapových listech 34 ve skupině parcel 1763 s cenou 3 000,- Kč/m².

ÚZEMNÍ PLÁN

Podle schváleného územního plánu, který nabyl účinnosti 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 1000/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, vydané formou Opatření obecné povahy č. 6/2009, s účinností od 12.11.2009, jsou pozemky v ploše

DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály
IZ - izolační zeleň
LR - lesní porosty
S1 - nadřazené sběrné komunikace celoměstského významu
ZMK - zeleň městská a krajinná
ZVS - vysokoškolské

3.4. Obsah

3.1. Přímá metoda - pronájmy

3.1.1. Stanovení místně obvyklého nájemného přímým porovnáním

3.1.1.1. Nájemné na základě přímého porovnání

4. POSUDEK**4.1. Popis postupu při analýze dat****Popis postupu při analýze dat pro určení obvyklého nájemného**

Obvyklé nájemné je takové nájemné, za které lze předmět nájmu pronajmout ke dni ocenění mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Prvním krokem při pokusu o výpočet místně obvyklého nájemného musí být správná analýza kvality nájemního vztahu, aby nedocházelo k pokusům o porovnání neporovnatelného. Kvalitou se rozumí jak právní, tak i komerční a technická kvalita. Hlavním faktorem, který ovlivňuje výši nájemného je lokalita. Výrazně jí mohou ale ovlivnit i takové faktory jako je rozsah služeb spojených s nájmem (teplé a studené nájemné), způsob placení nájmu – zda není požadováno větší kumulované nájemné předem, jaké jsou povinnosti nájemníka, apod.

Rozhoduje i stav objektu a jeho poloha

Dále musí být analyzovány i technické aspekty jako je stav a vybavenost a komerční aspekty – poloha, dopravní dostupnost a obslužnost, pohledové horizonty, atraktivita a mnoho dalších.

Pro zjištění místně obvyklého nájemného máme k dispozici, stejně jako při ocenění libovolného jiného aktiva, tři skupiny metod – nákladovou, výnosovou a porovnávací.

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob.

Byla použita **metoda přímého porovnání na základě skutečně realizovaných smluv**. V registru smluv a evidenci smluv, byl stanoven vzorek nájemních smluv v dané oblasti se shodným případně podobným způsobem využití nemovitých věcí. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nájmu. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry pronajímané nemovité věci a srovnatelných nájemních vztahů prostřednictvím koeficientů.

4.2. Ocenění**4.1. Přímá metoda - pronájmy****4.1.1. Stanovení místně obvyklého nájemného přímým porovnáním****4.1.1.1. Nájemné na základě přímého porovnání**

Oceňovaná nemovitá věc	
Lokalita:	Libeň
Popis:	nájemné z pozemku parc.č. 411/1 a parc.č. 417/1
Plocha pozemku:	4 300,00 m ²

Popis:

Byla použita **metoda přímého porovnání na základě skutečně realizovaných smluv**. V registru smluv a evidenci smluv, byl stanoven vzorek nájemních smluv v dané oblasti se shodným případně podobným způsobem využití nemovitých věcí. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nájmu.

Z celkového množství 25 nájemních smluv bylo vybráno na základě kritérií 5 vzorků nájemních smluv z registru smluv a z evidence smluv (veřejně přístupné údaje).

Nájemní smlouva č. č. 2657016324

Nájemní smlouva č. č. 2657002325

Nájemní smlouva č. č. NAO/21/05/008040/2024

Nájemní smlouva č. č. 2657001025

Nájemní smlouva č. č. NAP/35/05/020484/2024

Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry pronajímané nemovité věci a srovnatelných nájemních vztahů prostřednictvím koeficientů.

Srovnatelné nemovité věci

Název:	Nájemní smlouvy č. 2657016324
Lokalita:	katastrální území Žižkov parc.č. 4447/1 a parc.č. 4449
Pozemek:	2 685,00 m ²

Předmětem nájmu jsou části pozemků na kterých se nachází stavba Most Y516, Nad Kapličkou, Praha P3, č. 1000152, jedná se o: část pozemku parc. č. 4447/1 o výměře 39 m² a část pozemku parc.č. 4449 o výměře 2646 m² v katastrálním území Žižkov, v obci Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 9981, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště

Praha. Dočasný pronájem po dobu stavby.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - registr smluv	1,00
K2 Lokalita - obdobná	1,00
K3 Velikost - obdobný	1,00
K4 Tvar pozemku - obdobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobné	1,00



Zdroj: registr smluv

Celkový roční nájem	Výměra pozemku	Jednotkový roční nájem	Celkový koef. Kc	Upravené j. nájemné
394 685 Kč	2 685 m ²	147,00 Kč/m ²	1,00	147,00 Kč/m²

Název: Nájemní smlouvy č. 2657002325

Lokalita: katastrální území Modřany parc.č. 4100/34

Pozemek: 544,00 m²

Předmětem nájemní smlouvy je závazek pronajímatele přenechat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci a současně závazek nájemce tento předmět nájmu převzít a platit za jeho užívání nájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou. Předmětem nájmu jsou tyto pozemky (nebo jejich část): část pozemku parcelní číslo 4100/34 o výměře 544 m², v katastrálním území Modřany, v obci Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 8368, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Účelem nájemního vztahu je realizace stavby „Novostavba centra vodáckých sportů Modřanský cukrovar“ – dočasné kotvy, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - registr smluv	1,00
K2 Lokalita - obdobná	1,00
K3 Velikost - oceňovaný větší - horší pronajímatelnost	0,90
K4 Tvar pozemku - obdobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobné	1,00



Zdroj: registr smluv

Celkový roční nájem	Výměra pozemku	Jednotkový roční nájem	Celkový koef. Kc	Upravené j. nájemné
163 200 Kč	544 m ²	300,00 Kč/m ²	0,90	270,00 Kč/m²

Název: Nájemní smlouvy č. NAO/21/05/008040/2024

Lokalita: katastrální území Jinonice parc,č, 229/2

Pozemek: 2 067,00 m²

Předmětem této nájemní smlouvy je pronájem pozemku parc_ č. 229/2 o výměře 2067 m², druh pozemku zahrada, v obci Praha, k.ú. Jinonice, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 994. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu výhradně ke zřízení deponie pro materiál v rámci akce „Praha 13, Jinonice, Stodůlky, Walter III., nové KVN, VOTS, DTS“.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - evidence smluv	1,00
K2 Lokalita - obdobná	1,00
K3 Velikost - obdobná	1,00
K4 Tvar pozemku - obdobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobné	1,00



Zdroj: evidence smluv				
Celkový roční nájem	Výměra pozemku	Jednotkový roční nájem	Celkový koef. Kc	Upravené j. nájemné
303 849 Kč	2 067 m ²	147,00 Kč/m ²	1,00	147,00 Kč/m ²

Název: Nájemní smlouvy č. 2657001025
Lokalita: katastrální území Libeň parc,č, 4037/1
Pozemek: 45,00 m²

Předmětem nájemní smlouvy je závazek pronajímatele přenechat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci a současně závazek nájemce tento předmět nájmu převzít a platit za jeho užívání nájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou. Předmětem nájmu jsou tyto pozemky (nebo jejich část):

část pozemku parcelní číslo 4037/1 o výměře 45 m², číslo pozemku dle SAP: 1000/1/1073, IC 5000115660, v katastrálním území Libeň (ČSÚ 730891) v obci Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 7327, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu: umístění a užívání stavebních buněk pro realizaci stavby „Nástavba PO STEP, Malletova 2477/3, 190 00 Praha 9“, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - registr smluv	1,00
K2 Lokalita - obdobná	1,00
K3 Velikost - oceňovaný větší - horší pronajímatelnost	0,90
K4 Tvar pozemku - obdobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobné	1,00



Zdroj: registr smluv

Celkový roční nájem	Výměra pozemku	Jednotkový roční nájem	Celkový koef. Kc	Upravené j. nájemné
13 500 Kč	45 m ²	300,00 Kč/m ²	0,90	270,00 Kč/m ²

Název: Nájemní smlouvy č. NAP/35/05/020484/2024
Lokalita: katastrální území Chodov parc,č, 2412
Pozemek: 135,00 m²

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání pozemek parc.č. 2412, o výměře 135 m² v kat. území Chodov, obec Praha. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem užívání pozemku pod stavbou bez čp/če, tech. vybavení ve vlastnictví nájemce.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - registr smluv	1,00
K2 Lokalita - obdobná	1,00
K3 Velikost - oceňovaný větší - horší pronajímatelnost	0,90
K4 Tvar pozemku - obdobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobné	1,00



Zdroj: evidence smluv

Celkový roční nájem	Výměra pozemku	Jednotkový roční nájem	Celkový koef. Kc	Upravené j. nájemné
27 000 Kč	135 m ²	200,00 Kč/m ²	0,90	180,00 Kč/m ²

Porovnání nájmů provádět na základě výměry pozemku

Minimální roční jednotkové srovnatelné nájemné:	147,00 Kč/m ²
Průměrné roční jednotkové srovnatelné nájemné:	202,80 Kč/m ²
Maximální roční jednotkové srovnatelné nájemné:	270,00 Kč/m ²
Stanovené jednotkové nájemné:	200,00 Kč/m ²

Výměra pozemku		4 300 m ²
Nájemné stanovené přímým porovnáním:	[Kč / rok]	860 000,-
	[Kč / m ² / rok]	200,-

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace

Místně obvyklé nájemné:

860 000,- Kč/rok

200,- Kč/m²/rok

slovy: Osm set šedesát tisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Interpretace výsledků analýzy

Pro určení obvyklého nájemného v předmětných nemovitých věcech byl použit porovnávací způsob: Porovnávací metoda přímého porovnání ze skutečně realizovaných nájemních vztahů.

Porovnávací hodnota majetku je cena majetku stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně pronajímanými majetky. Do porovnání vstupují skutečně realizované ceny transakcí. Výběr srovnatelných nájemních vztahů byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení obvyklého nájemného věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nájemních vztahů, srovnatelných nemovitých věcí, umístěných ve stejné nebo srovnatelné lokalitě. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K5 včetně jejich zdůvodnění.

Obdobné nájemní vztahy jsou srovnatelné především z hlediska polohy - lokality a způsobu využití. Rozdíly byly upraveny korekcí.

K dispozici byly aktuální údaje o nájemních vztazích z registru smluv a evidence smluv.

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

5.2. Kontrola postupu

Pro určení obvyklého nájemného:

- A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze.
- B. Vytvořená data o nájemních vztazích jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- C. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nájemních vztahů nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- D. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklého nájemného.
- E. Na základě interpretace výsledků analýzy bylo určeno obvyklé nájemné nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně za nájem části pozemku o velikosti 4300 m² na pozemcích parc.č. 411/1 ostatní plocha, jiná plocha a parc.č. 417/1 ostatní plocha, dráha, v katastrálním území Libeň, obec Praha.

MÍSTNĚ OBVYKLÉ NÁJEMNÉ

860 000,- Kč/rok

200,- Kč/m²/rok

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklé nájemné se pohybuje kolem určené částky.

Předpisy a literatura:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 01. 01. 1998. ISSN 1211-1244.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

BRADÁČ Albert a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

Úřední oceňování majetku: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb.: vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 188/2019 Sb., vybrané předpisy související: tabelární přehled postupů ocenění věcí nemovitých. Brno: Akademické nakladatelství CERM, [1995]. ISBN 978-80-7623-051-4.

BRADÁČ Albert a kol. Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2018. ISBN 978-80-7204-995-0.

Přílohy znaleckého posudku:

listy vlastnictví	strana č. 13
snímek katastrální mapy	strana č. 14
situace zařízení staveniště	strana č. 15
mapy	strana č. 16-17
cenové mapy	strana č. 18
územní plán	strana č. 19
technická mapa	strana č. 19
fotodokumentace	strana č. 20-22

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	411/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Libeň [730891]
Číslo LV:	2396
Výměra [m ²]:	11045
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Špaček Petr, Březová 278, 25073 Přezletice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

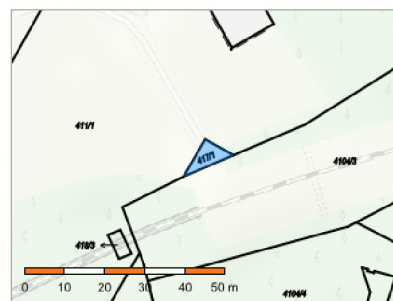
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	417/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Libeň [730891]
Číslo LV:	2396
Výměra [m ²]:	43
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	dráha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Špaček Petr, Březová 278, 25073 Přezletice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

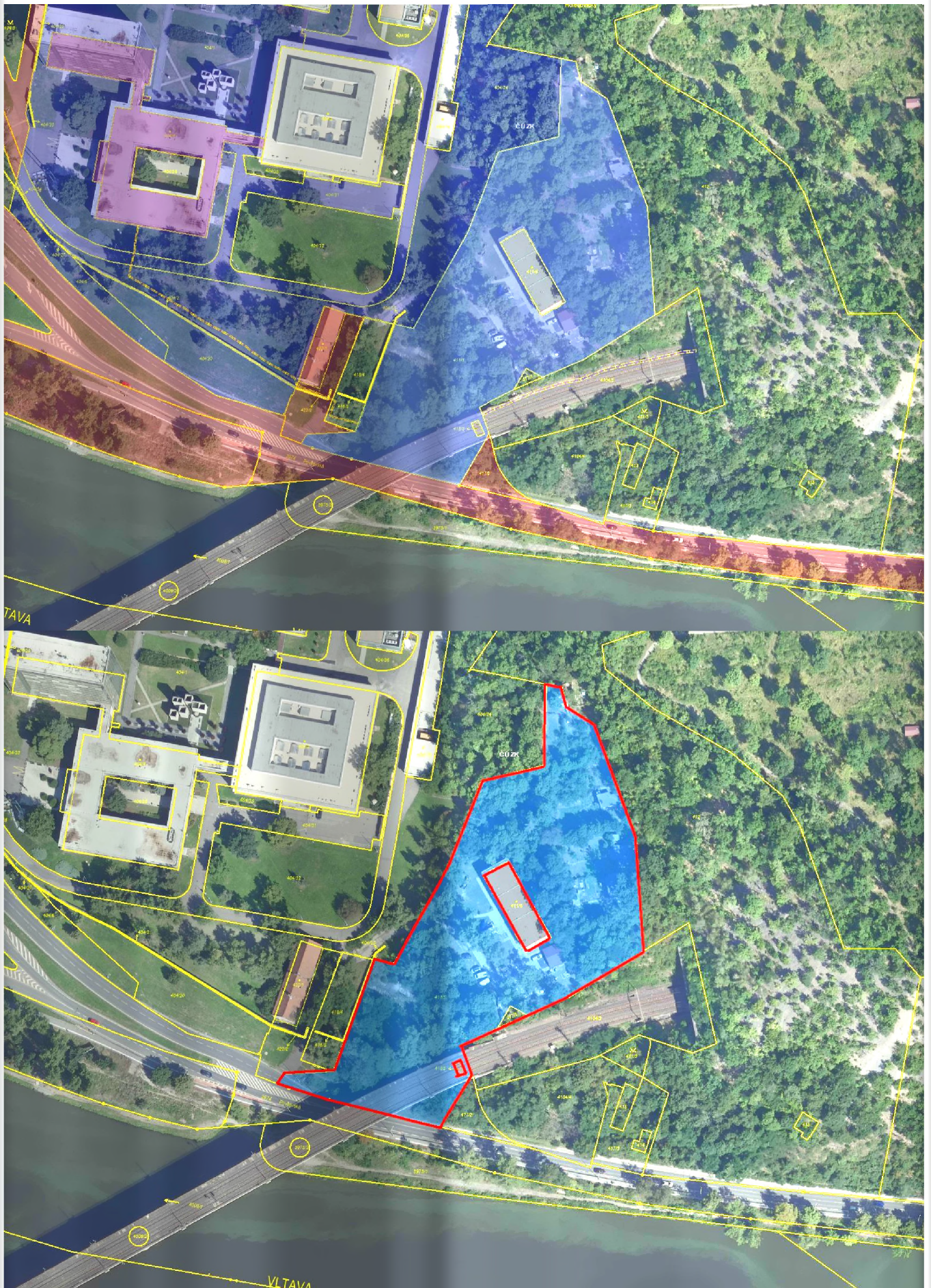
Parcela nemá evidované BPEJ.

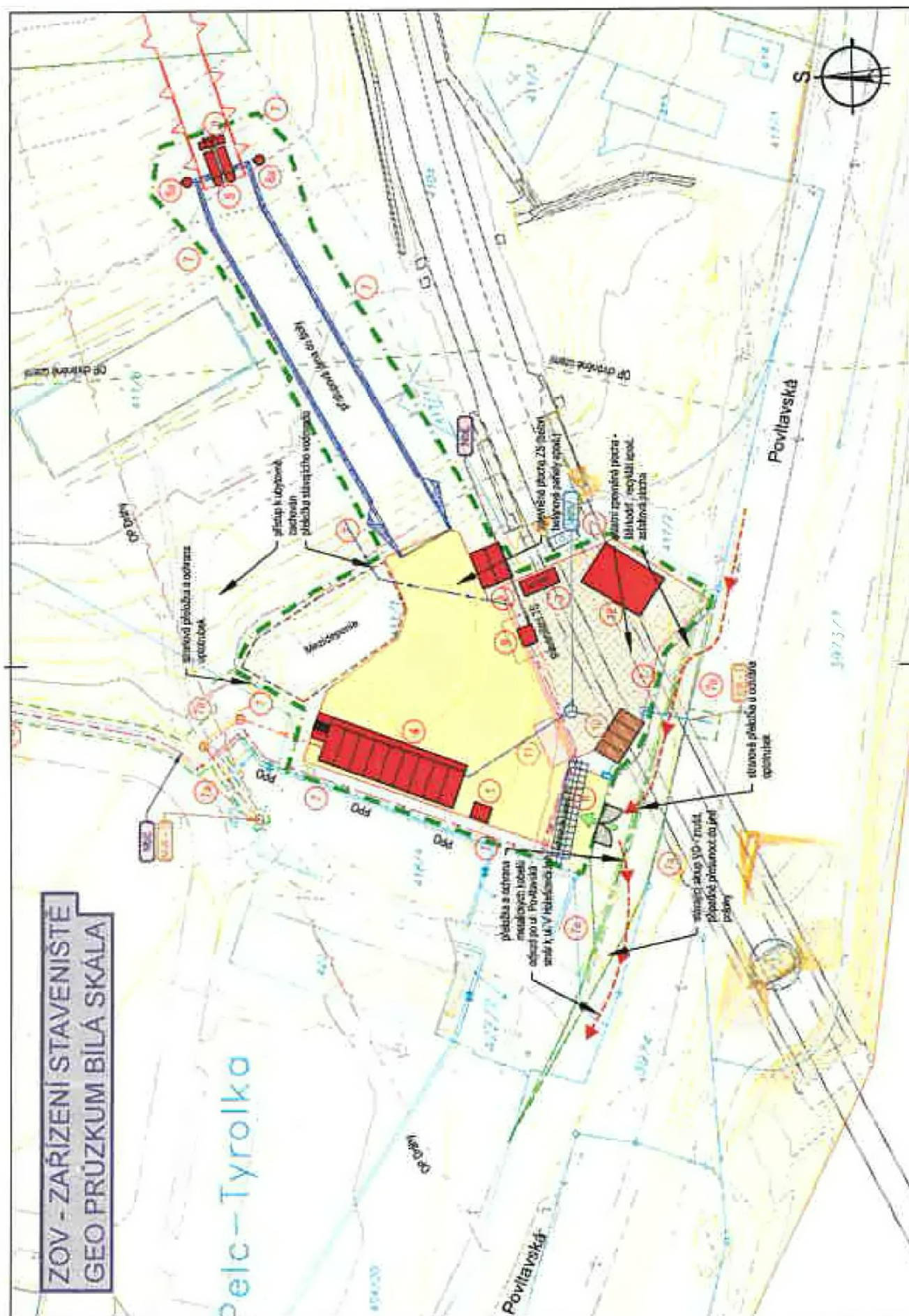
Omezení vlastnického práva

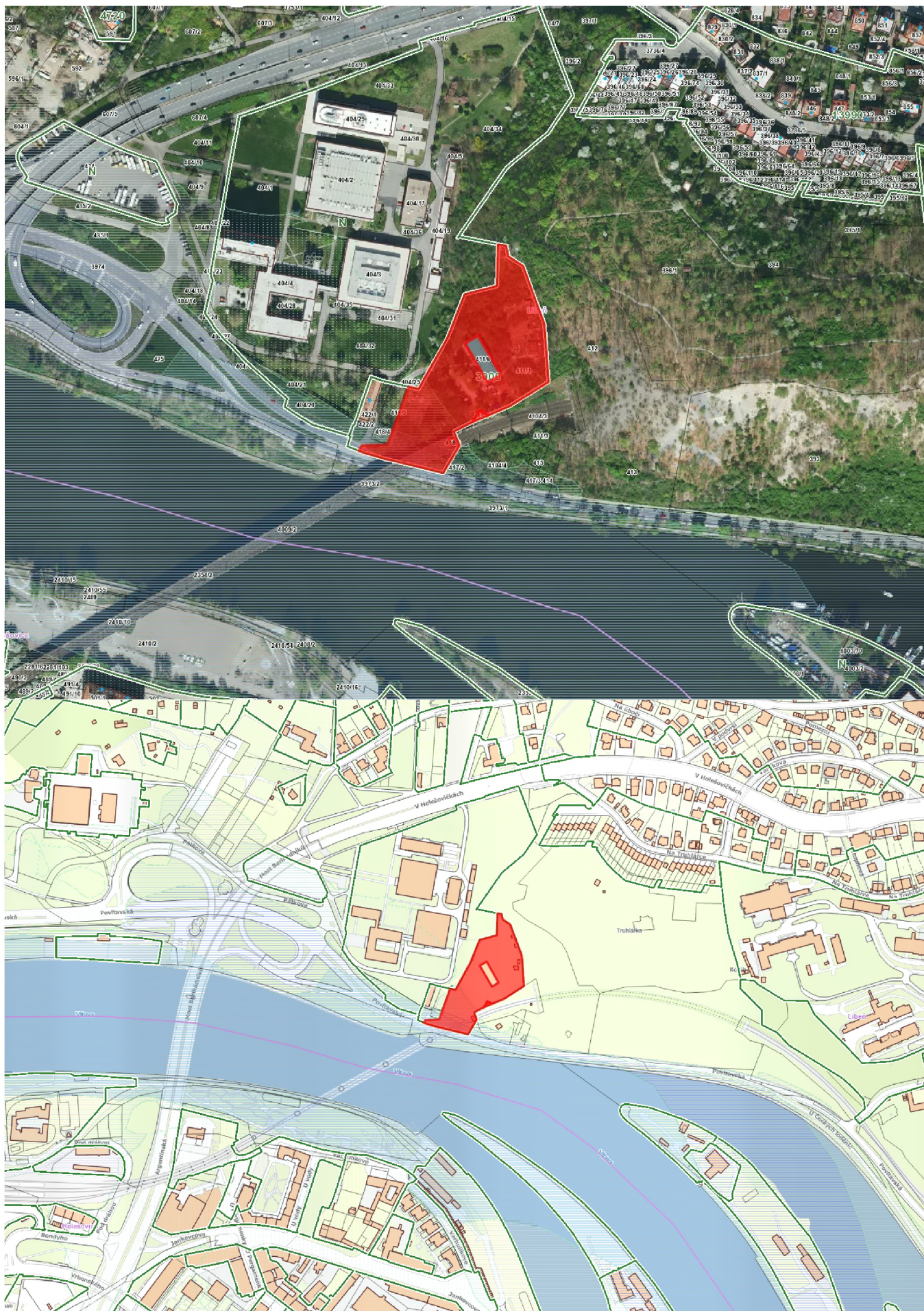
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

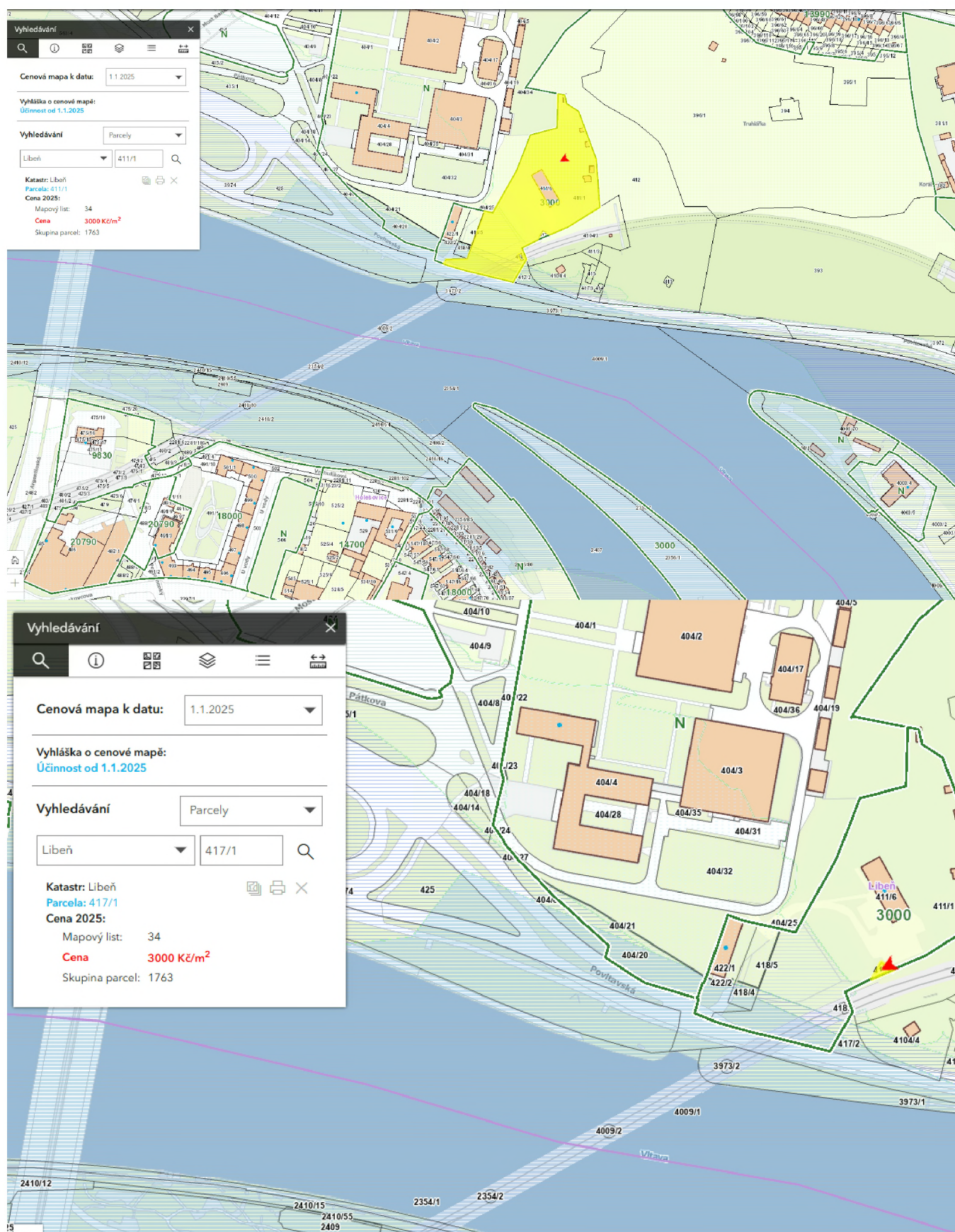
Typ
Změna výměr obnovou operátu

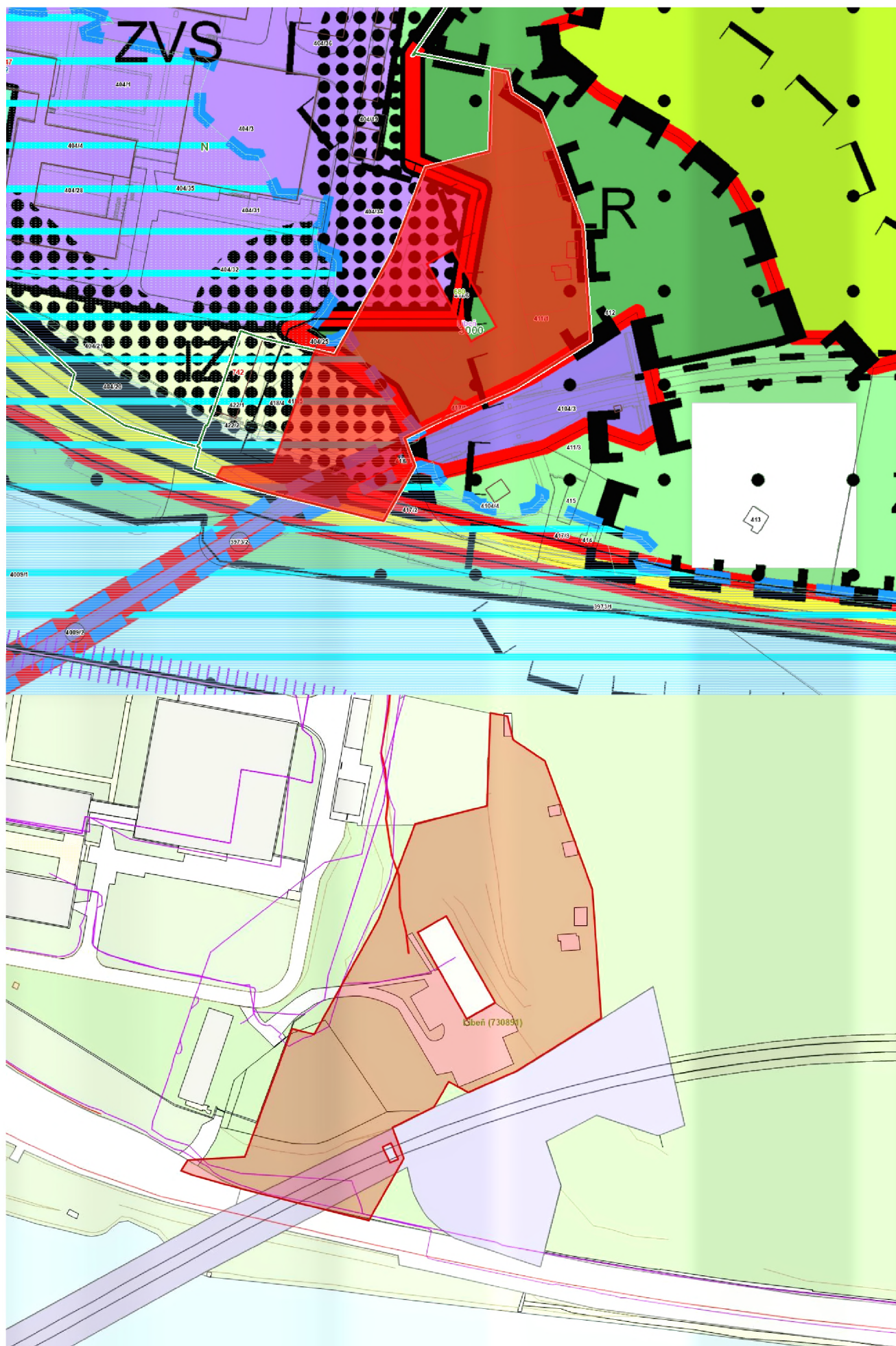


















Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 612025.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 039624/2025.

V Ledči nad Sázavou 28.05.2025

