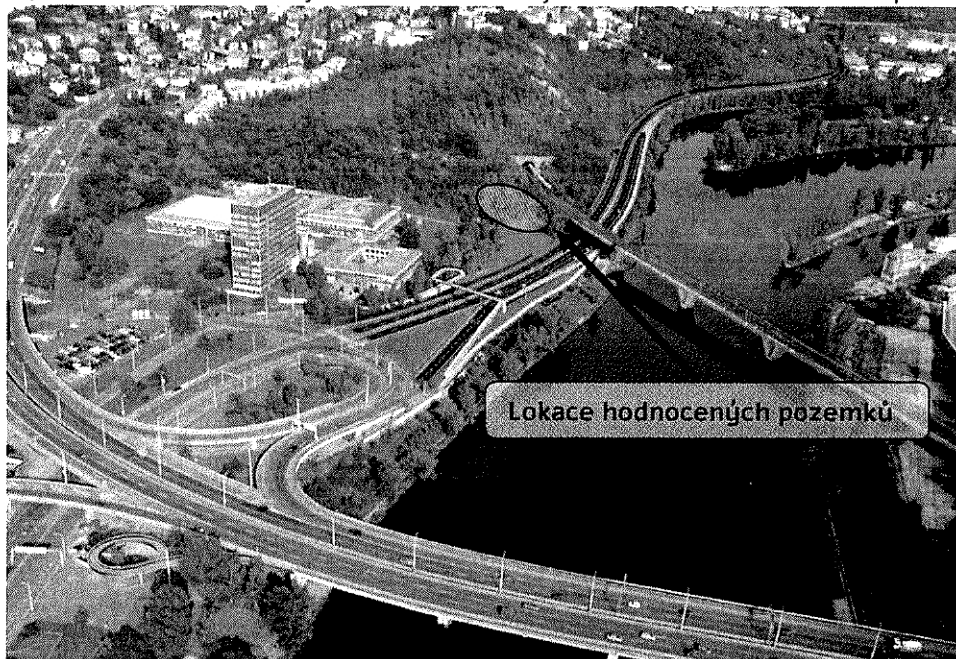


Obvyklé nájemné za užívání pozemků, kat.území Libeň Městská část Praha 8 - Libeň, Hlavní město Praha Znalecký posudek č. 1395 – 23 / 2025

ve věci odborného stanovení průměrné ceny obvyklého nájmu za užívání vybraných pozemků zapsaných na LV č.2396 pro kat.území Libeň, Městská část Praha 8, ul.Povltavská, obec Hlavní město Praha.

Objednatel posudku :

Účel posudku : stanovení průměrné ceny obvyklého nájemné za 1 m² pozemku ve smyslu zákona č.151/97 Sb. O oceňování majetku k obchodnímu jednání za účelem dočasného pronájmu



Datum, k němuž se ocenění provádí :

30.06.2025

Datum místního šetření :

15.06.2025

Účastníci místního šetření :

znalec, objednatel posudku

Posudek vypracoval :

znalec a odhadce nemovitostí

Datum vypracování posudku :

30.06.2025

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu a 4 strany příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

I.Rekapitulace výstupu znaleckého posudku

<i>Objednatel / Klient</i>		██████████ ██████████
<i>Ocenění</i>	Datum ocenění Účel ocenění	30.06.2025 Stanovení průměrného obvyklého nájmu za 1 m ² za pozemky na LV č.2396 k.ú.Libeň ve smyslu zákona č.151/97 O oceňování majetku, prováděcích vyhl. MF ČR, zákona O Cenách č.526/1990 Sb. Cenových věstníků MF ČR o regulovaných cenách za pronájem pozemků
<i>Předmět ocenění - nemovitost</i>	Název nemovitosti Předmět ocenění Adresa Lokalizace	Pozemky v uživatelském celku Ubytovny Povltavská ev.č.680, LV č.2396 k.ú.Libeň Pozemky par.č.411/1, 417/1 a 417/2 – stanovení průměrného obvyklého nájmu na 1 m² za tyto pozemky ul.Povltavská ev.č.680 Průměrné obvyklé nájemné za 1m ² pozemků v místě plánovaného budoucího Městského okruhu části MO st.0081 – v místě vjezdového portálu a stavby průzkumné štoly Bílá skála (vjezd do tunelu)
<i>Výstupy z ocenění</i>	Obvyklá průměrná cena nájmu za 1 m² pozemků LV č.2396 k.ú.Libeň (411/1, 417/1 a 417/2)	Obvyklé průměrné nájemné Kč/m²/rok : Pozemky par.č.411/1 240,00 Kč/m²/rok Slovy : Dvastačtyřicet korun českých Pozemek par.č.417/1 210,00 Kč/m²/rok Slovy : Dvastadeset korun českých Pozemek par.č.417/2 202,72 Kč/m²/rok Slovy : Dvastadva korun českých Sedmdesát dva haléře
<i>Upozornění</i>	Dle zadání bylo úkolem znalce stanovit průměrnou obvyklou cenu v Kč za 1 m ² /rok za pronájem nezastavěných pozemků ke dni ocenění; pozemky nejsou součástí veřejné infrastruktury a jsou součástí uživatelského celku, na kterém je provozována podnikatelská činnost a tudíž se na ně nevztahuje zákon O cenách – regulované maximální nájemné dle výměru MF ČR vždy k příslušnému roku, zveřejňované v cenovém věstníku.	

Výše uvedené shrnutí slouží pro stručnou orientaci v ocenění, jehož detaily jsou uvedené v textu níže a jehož je součástí. Toto shrnutí by nemělo být posuzováno samostatně, ale vždy jako součást kompletního ocenění.

Obsah znaleckého posudku

I. Rekapitulace výstupu znaleckého posudku

II. Úvod

- II.1 Zadání znaleckého posudku a výchozí předpoklady ocenění
- II.2 Podklady pro ocenění
- II.3 Práva a omezení
- II.4 Metody a způsob ocenění

III. Nález a Vlastní posudek

Údaje o oceňovaných stavbách a pozemcích

- III.1 Údaje o vlivu na obvyklou/tržní cenu, případně cenu zjištěnou/regulovanou
- III.2 Vlastnické a evidenční údaje
- III.3 Nález a popis lokality
- III.4 Popis oceňovaných nemovitostí

IV. Ocenění a použité metody stanovení obvyklé ceny/regulované ceny

- IV.1 Ocenění nemovitého majetku a použité metody ocenění/stanovení nájemného
- IV.2 Stanovení Obvyklé průměrné ceny nájemného v Kč za 1m²/rok pozemků

V. Rekapitulace a závěr

- V. Stanovení ceny obvyklé nájemného v Kč za 1 m²/rok

VI. Přílohy

- výpis z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy

II. Ú V O D :

II.1 Zadání znaleckého posudku :

Dle zadání pana Petra Špačka :

- Stanovit obvyklou průměrnou cenu nájemného za 1 m² dotčených pozemků na LV č.2396 (par.č.411/1, 417/1 a 417/2) k.ú.Libeň. Průměrná cena obvyklého nájmu za 1 m² se stanovuje pro potřeby vlastníka a objednatele posudku z důvodu neznalosti resp.nezadání znalci přesného rozsahu dočasného záboru pozemků pro stavbu k obchodnímu jednání se zájemci o dočasný pronájem.

Předpoklady pro provedení znaleckého posudku :

- Znalec prohlašuje, že není k osobě objednatele posudku, ani vlastníků hodnocené nemovitosti v žádném vztahu, který by jakkoliv mohl ovlivnit nezávislost v postupu při zpracování znaleckého posudku.
- Znalec prohlašuje, že v současné době nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedení znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.
- Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.
- Ve znaleckém posudku není převzata odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebylo prováděno žádné šetření ve věci pravosti právního podkladu vlastnictví oceňovaného majetku. Předpokládáme, že vlastnické či majetkové právo k těmto hodnotám je pravé, nepochybné a v závislosti na své povaze zcizitelné a vymahatelné v soudním řízení.
- Znalec nepřebírá žádnou odpovědnost za změny trhu či jiných okolností ať už vnitřních nebo vnějších, které by vedly k přezkoumání tohoto ocenění po datu, ke kterému bylo ocenění provedeno.
- Pokud není uvedeno jinak, neprováděl znalec žádné šetření ve věci majetkoprávních, potenciálních rizik vlivem povodní či ekologických zátěží a dále ve věci platnosti vydaných správních rozhodnutí. Ve svých závěrech vycházím z předpokladu, že dotčené nemovitosti jsou hodnoceny za předpokladu stavu popsaného dále ve znaleckém posudku (plně ve smyslu zadání od objednatele) a dále z předpokladu, že nejsou dotčeny jinými rizikovými vlivy, pokud nejsou tyto vymezeny v následujícím textu.
- Veškeré podklady použité pro zpracování tohoto znaleckého posudku opatřené vlastním šetřením nebo získané od Objednavatele, považuje znalec za správné, věrohodné a nezpochybnitelné. Ve věci pravosti dodaných podkladů však nebyla provedena žádná kontrola.
- Nicméně pokud by přesto došlo ke změně jakýkoliv podkladů nebo jejich částí použitých v tomto znaleckém posudku, zde uvedené zjištění, analýzy a závěry si vyžádají revizi. Jedná se především o přesnou identifikaci pozemku evidenční stav vers.fyzický stav, znalec vychází z dostupných podkladů neb fyzické zaměření-vytyčení v terénu geodety provedeno nebylo
- Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených

- Tento znalecký posudek ani jeho žádná jeho část nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů
- Znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování/zadání a nelze jej použít za jiným účelem
- *V souladu s § 127a z. č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.*

II.2 Podklady pro zpracování posudku :

1.2.1 Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 2396 pro kat.území Libeň, vyhotovený Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, dne 28.03.2022

1.2.2 Kopie katastrální mapy vyhotovená vyhotovený Katastrálním pracovištěm Praha

1.2.3 Místní šetření s kontrolním prohlídkou a údaje sdělené objednatelem

1.2.4 Vlastní databáze a databáze RK obvyklých pronájmů pozemků v Praze

1.2.5 Znalecký standard AZO č.4 – Obvyklé nájemné z pozemku

1.2.6 Soudní inženýrství – Vztah nájemného a ceny pozemku určené z CMSP roč.25/2014

1.2.7 Soudní inženýrství - Vztah nájemného a ceny pozemku podle jeho účelu užití pro Prahu , roč.27-2016

1.2.8 Databáze ČSÚ, konzultace s ČSÚ p.Jan Pokorný a pí Petra Hochová

1.2.9 Konzultace se stavebním úřadem MČ Praha 8

1.2.10 Další použité předpisy a literatura :

- Soudní inženýrství roč.č.1- 34
- zákon O cenách č.526/1990 Sb
- Zákon č.219/2000 Sb. O majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích ve smyslu všech změn
- Zákon o oceňování majetku č.151/97 Sb., ve znění zákonů č.121/2000 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č.350/2012, č.303/2013 Sb., č.340/2013 Sb. a č.228/2014 Sb.
- vyhlášky MF ČR k Oceňování nemovitostí coby prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/97 Sb.
- Cenové věstníky – výměry MF ČR v letech 2020 až 2024 – zboží s regulovanými cenami – pronájmy pozemků
- Cenová mapa pozemků Hl.města Prahy
- Stavební zákon a předpisy související včetně komentáře
- Bradáč a kol. – Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí
- Zazvonil Z. – Odhad hodnoty pozemku a Odhad hodnoty nemovitostí
- Územní plán Hlavního města Prahy

II.3 Práva a omezení

Ke dni ocenění nebyly znalci známa žádná práva a omezení k předmětu ocenění a ani mu nebyly sděleny v rámci zadání a předání podkladů, které by mohli mít vliv na výstup ZP

II.4 Metody a způsob ocenění

Způsob ocenění – obvyklé ceny/tržní hodnoty pronájmu pozemků

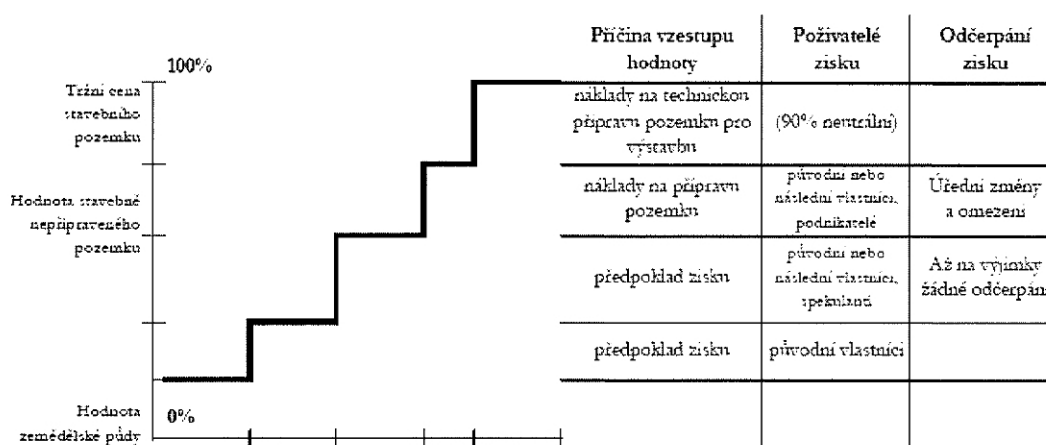
Metodika ocenění pozemků

Obecné metodické předpoklady

Pozemky oproti převážně většině jiných věcí mají jednu podstatnou zvláštnost, kterou je jejich omezená rozloha v daném územním celku (obec, město, region, stát). Pozemky nelze libovolně rozšiřovat nebo vyrábět; vzhledem k tomu se vlastnictví půdy stává zvláštní formou monopolu. Z tohoto monopolu se odvíjí pozemková renta, která je dvojího druhu – absolutní a relativní. Absolutní rentou je ta, kterou v daném regionu z titulu svého vlastnictví mají vlastníci nejméně výhodných pozemků jednotlivých druhů (zemědělských, lesních, stavebních, ...). Relativní rentou je pak navýšení, které mají nad rentou absolutní vlastníci pozemků výhodnějších, výnosnějších.

Vzhledem k tomu by zřejmě optimální bylo oceňovat pozemky metodou výnosovou, s tím jako by byly pronajaty (vlastníkovi stavby na nich postavené u pozemků stavebních, zemědělci na nich hospodařícímu u pozemků zemědělských). K použití výnosové metody však v převážně většině případů chybí podklady. Navíc bude výnos ze stavebního pozemku kromě jeho polohy a velikosti zásadně odvislý od toho, jaká stavba je na něm postavena, u nezastavěného stavebního pozemku pak na tom, jaká v daných podmínkách reálně nejlukrativnější stavba na něm bude povolena a zda se najde vhodný investor.

Cena pozemku se také mění v závislosti na tom, jaké je jeho předpokládané využití. Lze dovodit, že cena zemědělského pozemku určeného pro výstavbu bude (ve státě s neregulovanými cenami pozemků) stoupat postupně s tím, jak se bude přibližovat skutečná realizace stavby. Tento vývoj lze demonstrovat na schématu uvedeném níže. Jako nejnižší je zde cena zemědělského pozemku, který na 1 m² vynáší nejméně. Proslechne-li se mezi lidmi, že by se v dané oblasti mohlo v dohledné době stavět, cena pozemků stoupne, i když zde zatím není zainvestovaná (zejména inženýrskými sítěmi). Poté v závislosti na tom, jak následují jednotlivé stupně stavebního řízení, cena pozemků roste až po cenu pozemku ryze stavebního. Významný vliv na cenu pozemku budou mít také inženýrské sítě, jejichž vybudování je značně nákladné.



Vývoj ceny pozemků, určených v dohledné době k zastavění, v závislosti na stupni stavebního řízení, zdroj: „BRADÁČ a kol., Teorie oceňování nemovitostí.“

V případech, kdy byly realizovány srovnatelné prodeje pozemků se nabízí jako nejobektivnější použití porovnávací metody, která vede přímo ke zjištění tržní ceny pozemků. Důležité listinné dokumenty, které mohou sloužit jako podklad pro porovnávací metodiku, je možné opatřit na katastrálních úřadech.

Naegeliho metoda třídy polohy – pro oceňování pozemků

Metoda výpočtu ceny stavebního pozemku podle třídy polohy švýcarského architekta Wolfganga Naegeliho spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Výhodou je, že tato metoda může být použita ve všech případech, především pak tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné oceňovací objekty. Procentuální podíl

ceny pozemku je určen pomocí klíče třídy polohy. V tomto klíči jsou obsažena různá kritéria, např. dopravní vztahy, obytná zařízení, jejich poloha ve vztahu k obchodu, průmyslovému území, oblasti s nízkým číslem využitelnosti, vysoký počet podlaží, otevřený nebo uzavřený způsob zastavění, povyšující faktory (lázně, výhledové využití), redukční faktory (hluk z průmyslu, zastínění) atd.

Stanovení třídy polohy odráží poměry jednotlivých pozemků. Např. objekty na zastávkách veřejných dopravních prostředků, na hlavních třídách, křižovatkách a místech by měly být až o třídu výše než sousední nemovitosti v bočních ulicích. V samotném středu měst platí tato zásada dvojnásob.

Výsledná třída polohy se vypočte jako podíl součtu tříd polohy jednotlivých znaků a počtu uvažovaných znaků. Výsledek se upraví o povyšující resp. redukující faktory. Podle třídy polohy se pak určí podíl ceny pozemku z ceny souboru stavby + pozemek s tím, že se použije podíl pozemku podle úpravy pro ČR z tabulky. Mezilehlé hodnoty mezi třídami polohy se interpolují.

Klíče polohy					Třídy		
-1-					-2-		
I – všeobecná situace					1 – 8		
II – intenzita využití polohy					1 – 8		
III – dopravní relace k velkoměstu					1 – 8		
IV – obytný sektor					1 – 8		
V – řemesla, průmysl, administrativa, obchod					1 – 8		
VI – povyšující faktory					zvýšení až o 1 třídu		
VII – redukující faktory					snížení až o 1 třídu		
Třídy polohy	1	2	3	4	5	6	7
PP %	5	6	9	13	18	22	35–55

Pozn.: V případě umístění výsledného výpočtu mezi intervaly jednotlivých tříd je třeba určit PP % interpolací.

matematické vyjádření:

$$HP = RCO \times (PP\% / (100\% - PP\%))$$

legenda:

HP ...hodnota pozemku,

RCO ...reprodukční cena objektu,

PP ...podíl pozemků na hodnotě celku (vyjádřen v %).

Cena zjištěná Naegeliho metodou třídy polohy platí pro pozemky jako celek nejvýše do trojnásobku zastavěné plochy hlavní budovy; přesahující výměra se ocení samostatně. Podle výměry pozemku se z výsledku zjistí jednotková cena za 1 m².

Indexová porovnávací metoda pro zjištění hodnoty pozemků

Metoda byla původně zavedena v SRN. Při zpracování cenových map pozemků sestavují tzv. znalecké výbory i indexovou řadu pro srovnání s určitým obdobím, které je vzato jako základ (100%). Indexová řada pak slouží k přepočtu ceny pozemků z jednoho období na druhé. V ČR se pod názvem „indexová metoda“ uváděla původně metoda, publikovaná R.Brachmannem jako metoda pro zjištění ceny pozemků v nových spolkových zemích SRN (bývalá NDR). Základem je průměrná cena, ze které se provádí odvození pomocí koeficientů uvedených v následující tabulce. Tyto koeficienty je v současné době možné přiměřeně aplikovat i v našem hospodářském prostředí.

Koeficienty pro indexovou metodu ke stanovení ceny pozemků		
Kriterium		Koeficient
-1-	-2-	-3-
A – ÚZEMNÍ STRUKTURA:	od okrajových poloh obce po společenská a obchodní centra	0,6 – 1,5
B – TYP STAVEBNÍHO POZEMKU	stavebně připravený	1,5
	nepřipravený (syrový)	0,5
	jiný stavební	0,4
C – TŘÍDA VELIKOSTI OBCE PODLE POČTU OBYVATEL:	pod 2 000	0,4
	2 000 až 5 000	0,6
	5 000 až 20 000	0,7
	20 000 až 50 000	0,8
	50 000 až 100 000	1,2
	100 000 až 200 000	1,5
	200 000 až 500 000	1,8
	500 000 až 1 000 000	2,2
	nad 1 000 000	3,5
D – OBCHODNÍ RESP. PRŮMYSLOVÁ POLOHA:	obchodní	2,5
	obchodní a byty	2
	obytné domy	1,3
	průmyslová oblast	0,5
	venkovská oblast	0,7
E – ÚZEMNÍ PŘIPRAVENOST, INFRASTRUKTURA:	špatná	0,5
	střední	0,75
	dobrá	1
	velmi dobrá	1,25
F – SPECIÁLNÍ CHARAKTERISTIKY VOLITELNÉ:	při znehodnocení inisemi, starým zatížením ap.	0,3 – 0,9
	při zhodnocení	1,0 – 1,5

Pozn.: Mezi jednotlivými hodnotami lze přiměřeně interpolovat.

Metoda ocenění podle cenových map

Cenové mapy jsou grafickým elaborátem, z něhož je možno zjistit cenu pozemků. Jsou vypracovávány v různém stupni podrobnosti. Obvyklým způsobem vytvoření cenové mapy je získání souhrnu údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracování a vnesení do mapy. Pro tento účel je obvykle obec rozdělena do zón podle převažujícího charakteru zástavby (obytná, komerční, občanská vybavenost, parky, železnice, rekreace, apod.). Pro tento účel jsou pak v mapě (obvykle dotiskem do katastrálních map 1:1000) vyneseny v každé zóně základní ceny. Pokud je objekt jiného charakteru, jsou k dispozici přepočítací koeficienty.

Ocenění podle cenových map upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění a prováděcí cenový předpis - Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., včetně návazných aktualizací, kterými se provádějí některá

ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění.

Komparativní metoda

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovité věci (pro zjištění její tržní hodnoty). Stanovené srovnatelné hodnoty se opírají o šetření soudních znalců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi, databázi realizovaných obchodů z KN, o realitní inzerci a o inzerci na síti Internet.

Tato metoda pro ocenění nemovité věci (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

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.

Metoda přímého porovnání

Jednou z porovnávacích metod je Multikriteriální metoda přímého porovnání podle prof. Bradáče, která spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů (pozemků) odvozena tržní cena oceňovaného objektu (pozemku). Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů (pozemků) respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu (pozemku).

Závěr – použití metody k ocenění hodnoceného nemovitého majetku:

Výsledné výstupy z odborného posouzení výše obvyklého průměrného nájmu za 1 m² pozemku k datu valuace, kdy není k dispozici dostatečný srovnatelný vzorek obdobných pronájmů, budu odvozovat „obvyklé průměrné nájemné“ z průměrné obvyklé hodnoty nemovité věci – pozemku za 1 m² a to vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o specifické pozemky, ke kterým nebyly nalezeny vhodné a v dostatečném množství realizované pronájmy srovnatelných referentů – statisticky vyhodnotitelných vzorků. Proto bude stanovení výše obvyklého průměrného nájmu vycházet z průměrné jednotkové hodnoty za 1 m² předmětných pozemků k datu ocenění, ze kterého pomocí kapitalizace z této hodnoty odvodím obvyklou výši průměrného nájemného za 1 m², se zohledněním polohy, využití a vlastního fyzického stavu pozemků.

S hodnocenými pozemky - různé způsoby využití dle platného územního plánu hl.města Prahy (ZVS – plochy pro výstavbu školských, stravovacích a ubytovacích služeb, DZ – tratě a zařízení železniční dopravy a terminály, S1 – nadřazené sběrné komunikace celoměstského významu, IZ – plochy izolační zeleně, ZMK – plochy městské zeleně a krajinné a plochy LR – lesní porosty) se z hlediska pronájmu v lokalitě Libně ale i na území hl.m.Prahy běžně neobchoduje/nepronajímá a nelze tudíž shromáždit odpovídající vzorky/referenty ke stanovení obvyklé ceny pronájmu porovnáním.

Závěr – použití metody k ocenění hodnoceného nemovitého majetku:

Vlastní odborné stanovení průměrné obvyklé hodnoty nájmu za 1 m², stanovím pro současné období roku 2025 následovně :

Pozemky způsobu využití zastavěná plocha a ostatní plocha – jiná plocha případně dráha, které jsou komerčně provozovány a slouží podnikatelské činnosti - pozemky par.č.411/1, 417/1 a 417/2 vše na kat.území Libeň :

- Pokud existuje pro pozemky cenová mapa pozemků Prahy pro rok 2025, pak použiji ke stanovení roční nájmu postup dle znaleckého standardu AZO č.4 pro určení Obvyklého nájemného z pozemku s využitím Cenové mapy
- Pokud neexistuje pro pozemky cenová mapa Prahy pro rok 2025, pak použiji ke stanovení roční nájmu postup dle znaleckého standardu AZO č.4 pro určení Obvyklého nájemného z pozemku s využitím platné vyhlášky MF ČR pro ocenění k danému roku

Poznámka : pro další roky v případě trvání nájmu se doporučuje valorizovat nájemné s vazbou např. na cenový růst nemovitostí, inflaci dle ČSÚ apod.

III. Vlastní posudek

Údaje o oceňovaných pozemcích ve vztahu na jejich pronájem

III.1 Údaje o vlivu na obvyklou cenu/tržní hodnotu

Kladný vliv na cenu/hodnotu mají tyto faktory :

- atraktivita území hlavního města Prahy
- likvidní trh s nemovitostmi – pozemky v Praze
- kompletně zainvestovaná lokalita (inženýrská infrastruktura)
- relativně dobrá dopravní obslužnost lokality

Negativní vliv na cenu/hodnotu mají tyto faktory :

- hodnocený nemovitý majetek není zcela obvyklou komoditou (volný stavební pozemek), s kterou by se obchodovalo/pronajímalo na masovém trhu
- lokalita pod stavební uzávěrou z důvodu plánovaných změn a stavební činnosti – realizace vnitřního městského okruhu
- omezený okruh potenciálních zájemců o koupi/pronájem z důvodu lokalizace, tvaru a velikosti pozemku
- terenní profil pozemků – svah
- ochranné pásmo železnice

III.2 Vlastnické a evidenční údaje

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na :

LV č. 2396 v evidenci katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl.m.Prahu, Katastrální pracoviště Praha - detail výpisu viz příloha :

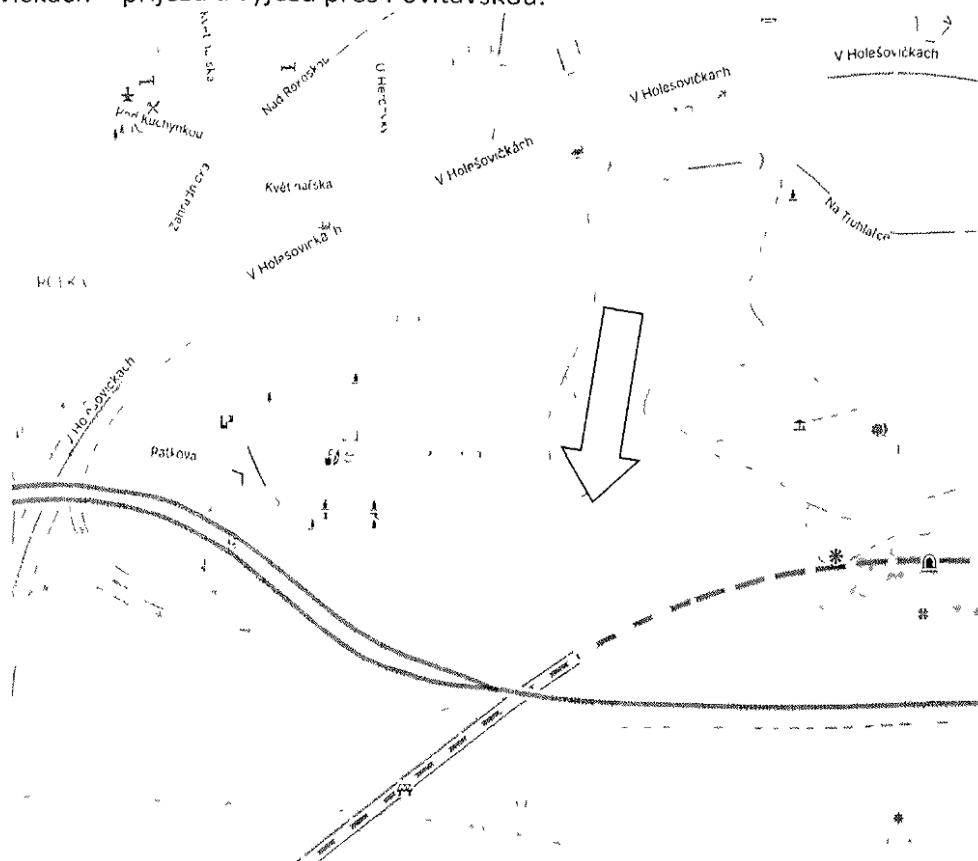
- | | | |
|--|--------|-----------------------|
| - Pozemková parcela par.č.411/1 ostatní plocha – jiná plocha | výměra | 11.045 m ² |
| - Pozemková parcela par.č.417/1 ostatní plocha – dráha | výměra | 43 m ² |
| - Pozemková parcela par.č.417/2 ostatní plocha – dráha | výměra | 320 m ² |

Vlastník : Špaček Petr , Březová 278, 250 73 Přezletice

III.3 Nález z místního šetření a šetření ve veřejném prostředí

III.3.1 Popis lokality

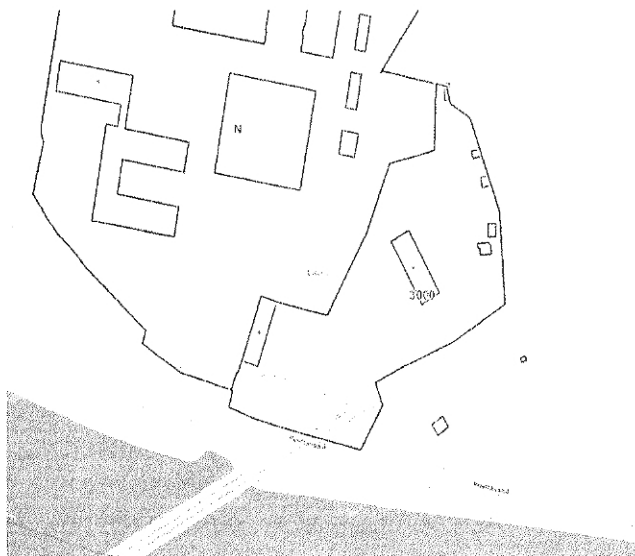
Hodnocené nemovitosti – vybrané pozemky LV č.2396 k.ú.Libeň se nachází na území Městské části Praha 8, v širším centru hlavního města Prahy, v jeho severní části od historického centra v levobřežní části vodního toku Vltavy. Blíže jsou pozemky umístěny do lokality vymezené ze severu a východu nezastavěným územím lesoparku Bílá skála, z jihu komunikací Povltavskou, železničním mostem na trati Praha – Ústí n.L. a tokem Vltavou, ze západu pak areálem Vysoké školy Karlovy univerzity - MATFYZ. Přístup k pozemkům je po zpevněné komunikaci V Holešovičkách - příjezd a výjezd přes Povltavskou.



III.3.2 Pozemek par.č.411/1 kat.území Libeň – nález z místního šetření

Jedná se o pozemek kultury ostatní plochy – jiná plocha výměry celkové výměry 11.045 m². Tvar pozemku nepravidelný. Z místního šetření vyplynulo, že jde ve skutečnosti o částečně zastavěný pozemek vedlejšími stavbami a řadou jednoduchých staveb - venkovních úprav, inženýrských sítí včetně příjezdové komunikace k ubytovacímu zařízení a obsluze železničního tunelu. Z hlediska posouzení, jestli se jedná o pozemek spadající do kategorie zboží s regulovanými cenami či nikoliv je s ohledem na realizovanou komerční činnost – legální provozování ubytovacího zařízení je jednoznačné, že do seznamu zboží ve smyslu zákona O cenách a Cenovém věstníku do tohoto seznamu zboží s regulovanými cenami nepatří. Fyzický stav pozemku relativně odpovídá stavu evidenčnímu v KN.

Obr. : Cenová mapa

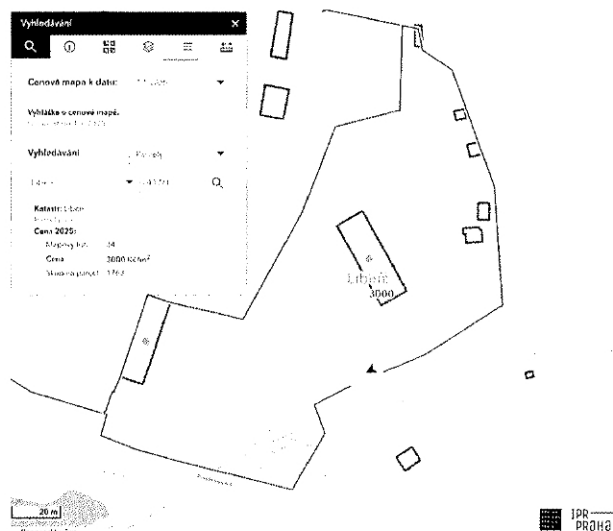


Dále dle šetření v cenové mapě hl.m.Prahy je pozemek v cenové mapě oceněn. Při stanovení obvyklé průměrné jednotkové ceny za pronájem (v Kč/m²), budu vycházet z této jednotkové ceny uvedené v cenové mapě pozemků hl.m.Prahy.

III.3.3 Pozemek par.č.417/1 kat.území Libeň – nález z místního šetření

Jedná se o pozemek kultury ostatní plochy – dráha výměry celkové výměry 43 m². Tvar pozemku nepravidelného trojúhelníku. Z místního šetření vyplynulo, že jde ve skutečnosti o nezastavěný pozemek porostlý náletovými porosty, přímýkající se k valu železniční trati ČD Praha – Ústí n.L. Z hlediska posouzení, jestli se jedná o pozemek spadající do kategorie zboží s regulovanými cenami či nikoliv je s ohledem na realizovanou komerční činnost – pozemek v jednom uživatelském celku s pozemkem par.č.411/1 – viz. Část III.3.2 – nespadá dle znalce do seznamu zboží ve smyslu zákona O cenách a Cenovém věstníku do tohoto seznamu zboží s regulovanými cenami. Fyzický stav pozemku relativně neodpovídá stavu evidenčnímu v KN – pozemek přímo jako dráha neslouží ale je v jeho ochranném pásmu.

Obr. : Cenová mapa



Dále dle šetření v cenové mapě hl.m.Prahy je pozemek v cenové mapě oceněn. Při stanovení obvyklé průměrné jednotkové ceny za pronájem (v Kč/m²), budu vycházet z této jednotkové ceny uvedené v cenové mapě pozemků hl.m.Prahy.

III.3.4 Pozemek par.č.417/2 kat.území Libeň – nález z místního šetření

Jedná se o pozemek kultury ostatní plochy – dráha výměry celkové výměry 320 m². Tvar pozemku nepravidelného trojúhelníku. Z místního šetření vyplynulo, že jde ve skutečnosti o nezastavěný pozemek podél komunikace Povltavská pod tratí ČD, která zde vede v nadjezdu – železničním mostu přes řeku Vltavu. V terénu není pozemek vytyčen a jeho hranice nejsou v terénu patrné. Pozemek je nezastavěný a z části porostlý náletovými porosty, situovaný do svahu. Informace o možných inženýrských sítích znalec nedostal. Z hlediska posouzení, jestli se jedná o pozemek spadající do kategorie zboží s regulovanými cenami či nikoliv je s ohledem na realizovanou komerční činnost – pozemek v jednom uživatelském celku s pozemkem par.č.411/1 – viz. Část III.3.2 nespadá dle znalce do seznamu zboží ve smyslu zákona O cenách a Cenovém věstníku do tohoto seznamu zboží s regulovanými cenami. Fyzický stav pozemku relativně neodpovídá stavu evidenčnímu v KN – pozemek přímo jako dráha neslouží ale je v jeho ochranném pásmu.



Dále dle šetření v cenové mapě hl.m.Prahy není pozemek v cenové mapě oceněn. Při stanovení obvyklé průměrné jednotkové ceny za pronájem (v Kč/m²), budu vycházet z jednotkové ceny stanovené dle zákona č.151/97 Sb. a ve smyslu platné vyhl.č.441/2013 Sb. v aktuálním znění dle vyhl.č.370/2024 Sb. MF ČR.

III.3.5 Ocenění nemovitého majetku – Cenová mapa hl.m.Prahy

- Ocenění pozemků par.č.411/1 a 417/1 se provede dle § 2.
- pozemek je zahrnut do cenové mapy hl.m.Prahy

- se ocení dle § 9 a § 10 zákona č.151/97 Sb. a dále ve smyslu § 2 vyhlášky MF ČR č. 441 / 2013 Sb., změn provedených vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb. MF ČR.

Dle §9 zák. č.151/97 Sb. odst.1 a) stavebními pozemky jsou dle odst.3) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav a dle odst.2) pozemky evidované v druhu pozemku ostatní plochy a zahrady, tvořící jednotný funkční celek s pozemky evidovanými v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Dnem 1. ledna 2025 nabývá účinnosti obecně závazná vyhláška hlavního města Prahy, kterou se mění vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění vyhlášky č. 39/1999 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 1/2001 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 30/2001 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 5/2003 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 31/2003 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 24/2004 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 27/2005 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 24/2006 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 18/2007 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 21/2008 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 21/2009 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 1/2011 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 19/2011 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 22/2012 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 20/2013 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 5/2014 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 20/2014 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 12/2015 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 19/2016 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 25/2017 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 9/2018 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 17/2018 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 21/2019 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 22/2020 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 18/2021 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 22/2022 a obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 10/2023, se mění takto:

Dle schválené „Cenové mapy stavebních pozemků na území hlavního města Prahy pro období od 01.01.2025 do 31.12.2025, jsou pozemky na kat.území Libeň zařazeny do skupiny č.1763 na map.listu č.34, s přiřazenou cenou 3.000,- Kč/m².

Tato základní cena se dále neupravuje.

Jednotková cena pro pozemky par.č.411/1 a 417/1 na LV č.2396 k.ú.Libeň

dle Cenové mapy hl.m.Prahy k roku 2025 je

3.000,00 Kč/m²

III.3.6 Ocenění nemovitého majetku - Zjištěná cena

- se provede dle zákona č.151/97 Sb. a následných úprav ve smyslu vyhl.MF ČR č.370/2024 Sb.

Ve smyslu zákona č.151/97 Sb. a příslušných novel, dle §2 a definic stanovení obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, není k určení těchto cen/hodnot dle zadání pod bodem a) /viz výše/ dostatek srovnatelných a svým charakterem odpovídajících nemovitostí realizovaných na trhu případně dostatek porovnatelných prodejů a dat s obvykle obchodovaným nemovitým majetkem na trhu, proto bude ocenění provedeno ve smyslu §2, odst.7) „Cenou zjištěnou“ dle platné vyhlášky MF ČR č.441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky MF ČR č.370/2024 Sb., s účinností ke dni 1.1.2025.

Pozemek par.č.417/2 LV č.2396, k.ú.Libeň

- pozemky se ocení dle „části druhé“ – Oceňování pozemků – § 4 odst.3 a 4, vyhl. č. 441/2013 Sb. a změn dle vyhl.č.370/2024 Sb.

Předmětem ocenění je následující pozemek v kat.území Libeň – č. 730891, LV č.2396 :

....., znalec a certifikovaný odhadce majetku

Pozemky oceněné ve smyslu §9 odst.2 a) 3. (pozemek v jednotném funkčním celku se stavebním pozemkem) zákona 151/97 Sb. jako stavební pozemky :

Pozemková parcela par.č.417/2 ostatní plocha – dráha výměra 320 m²

Celkem výměra 230 m²

Ocenění :

$$ZCU = ZC \times I$$

Kde

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

ZC - základní cena určená dle §3

P_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku dle přílohy č.3, tab.č.5

Obec Hl.města Prahy, kat.území – Libeň, č.k.ú. 730891 Pozemky par.č.417/2, LV č.2396				
Obec		Hlavní město Praha		
Katastrální území		Libeň, MČ Praha 8		
Počet obyvatel	Malý lexikon obcí ČR 2023	1.384.732		
Kraj		Hlavní město Praha		
Základní cena r.2025	Příl.č.2, tab.1 ZC _V v Kč/m ²	ZC _V = 16.949,-		
Plocha pozemků		320		

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$
(Praha 8 – oblast č.9)

Úprava ceny pozemku, tabulka č.2 přílohy č.2 vyhlášky				
Znak	Popis znaku	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	I.	Nad 5 tis. obyvatel	0,85
O2	Význam obce	III.	Všechny obce nad 5 tis.obyvatele	0,85
O3	Poloha obce	V.	Nevyjmenovaná obec nad 5 tis.obyvatele	0,85
O4	Technická infrastruktura	I.	Elektro+voda+kanalizace+plyn	1,00
O5	Dopravní obslužnost obce	I.	MHD +BUS + Vlak ČD	1,00
O6	Občanská vybavenost	I.	Plná občanská vybavenost	1,00
$O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 =$				0,614125

Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č.1 příloha č.3 vyhlášky				
$I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i)$				0,589
1	Situace na dílčím trhu	II.	Poptávka odpovídá nabídce	0,00

	s nemovitými věcmi			
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek	0,00
3	Změny v okolí	I.	Negativní – výstavba MO	-0,08
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu – stavební uzávěra, ÚP	-0,30
6	Povodňové riziko	III.	Zóna s nízkým rizikem záplavy	0,95
7-9	Význam obce, Poloha obce, Občanská vybavenost		Nevyhodnocuje se	1,00
Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č.2 příloha č.3 vyhlášky				
$I_o = 1 + \sum P_i$				0,82
1	Geometrický tvar pozemku	I.	Malé pozemky a tvar	-0,03
2	Svažitost pozemku a expozice	II.	Svažitost terénu nad 15%, ostatní orientace	-0,02
3	Ztížené základové podmínky	II.	Složitější způsob zakládání	-0,05
4	Chráněné území a ochranná pásma	II.	Ochranné pásmo dráhy	-0,03
5	Omezení užívání pozemku	II.	Stavební uzávěra	-0,05
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění a stavby, tabulka č.4 příloha č.3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	Inženýrské stavby pro dopravu komunikace a metro	0,60
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	V.	Ostatní neuvedené	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	I.	Pozemek lze napojit na veškeré sítě	+0,03
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku	III.	Příjezd po zpevněné komunikaci, i pro nákl.dopravu	+0,05
5	Parkovací možnosti	I.	Omezené parkovací možnosti	-0,02
6	Výhodnost pozemku z hlediska komerčního využití	I.	Nevýhodná poloha	-0,10
7	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
$I_p = P_1 * (1 + \sum P_i)$				0,576
$I = I_t * I_o * I_p = 0,863$				
Jednotková cena pozemků v CÚ 2025 v Kč/m²				2.895,69

Jednotková cena pro pozemek par.č. 417/2 na LV č.2396 k.ú.Libeň
dle zákona č.151/97 Sb. vyhlášky č.370/2024 Sb.MF ČR k roku 2025 je 2.896,00 Kč/m²

IV. Ocenění a použité metody

Zákon O oceňování majetku a služeb č.151/97 Sb.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, přechodně zhoršení životního prostředí, důsledky přírodních sil nebo kalamit.

Osobními poměry se rozumí zejména poměry majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku, vyplývající z osobního vztahu k tomuto majetku, případně lokalitě, kde se tento majetek nachází.

Pojem „cena obvyklá“ – splývá v některých výkladech s pojmy cena obecná, obchodovatelná, popř. tržní. Cena obvyklá je výsledkem odrazu reálného trhu s nemovitostmi v dané lokalitě. Vypočítané hodnoty nemovitostí pomocí metody věcné hodnoty, metody výnosové a srovnávací slouží jako pomocné ukazatele (substance) pro stanovení obvyklé ceny.

Tržní hodnota 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 nikoliv v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Závěr :

Výše průměrné jednotkové obvyklé hodnoty nájemného v Kč/m² se určí na základě metody odvození výše nájemného z celkové jednotkové obvyklé hodnoty pozemku v Kč/m² daného pozemku - nemovité věci, a to vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o pozemky, ke kterým nebyly nalezeny vhodné a v dostatečném množství zobchodované referenty, umožňující provést statistické vyhodnocení.

Stanovení tržního/obvyklého nájemného bude proto vycházet u pozemků nepodléhajících regulaci z celkové jednotkové ceny předmětných pozemků, ze které pomocí standardní kapitalizace se odvodí tržní/obvyklá výše průměrné jednotkové hodnoty nájemného k současnému datu.

Pro případ odvození, je pak potřebné stanovit výši obvyklé kapitalizační míry pro daný segment pozemku v čase a k místu. Standardně bývá tato kapitalizační míra nižší než u ostatního majetku – staveb. Vždy je nutné do této míry promítnout veškerá možná rizika, a to především atraktivitu lokality, rizika trhu, možná specifická rizika vážící se k hodnocenému majetku. Základem pro stanovení optimální kapitalizační míry bude postup dle znaleckého standardu AZO č.4 pro určení Obvyklého nájemného z pozemku se stanovením obvyklého/tržního nájemného.

Obvyklé nájemné se převážně pohybuje v následujících relacích :

Roční podíl z ceny pozemku	Druh podnikání, využití pozemku
3 % - 15 %	Komerční účely – administrativní budovy, obchodní domy, supermarkety, parkoviště, hotely, čerpací stanice, autobazary atd.
3 % - 5 %	Drobné podnikání, sklady, výroba
3 % - 6 %	Nemovitě věci pro bydlení
1 % - 5 %	Nemocnice, školství, nevýdělečná činnost
1 % - 5 %	Zemědělství (pole, louky) lesy

Obecné zásady :

U větších pozemků jsou jednotlivé ceny pronájmu obvykle nižší než u menších pozemků.

Pozemky nevhodného tvaru (např. protáhlé, nesymetrické apod.) mají obvykle ceny nižší než pozemky běžně využitelné.

Není rozdíl mezi pronájmem pozemku pod budovou a pronájmem sousedního nezastavěného pozemku, rozhodující je vždy možný účel užití.

U každého pozemku je vždy nutno zkoumat umístění v lokalitě, možnost napojení na sítě, přístupy, svažitost, základové poměry, věcná břemena a jiná práva a rizika mající vliv na obvyklou cenu

Pro pozemky :

Nepodléhající regulaci – par.č.411/1, 417/1 a 417/2 k.ú.Libeň volím kapitalizační míru (podíl jednotkového nájemného na celkové jednotkové hodnotě pozemku v kategorii s ročním podílem z ceny pozemku ve výši mezi 3,0 až 15,0% - pozemky v jednotném funkčním celku s pozemkem par.č.411/6 se stavbou ubytovacího zařízení e.č.680 → komerční účely :

- par.č.411/1 8,0 % (zastavěný pozemek tvořící funkční celek s pozemkem par.č.411/6 a se stavbou e.č.680 – ubytovna, generující zisk z pronájmu)

- par.č.417/1 a 417/2 7,0 % (pozemky méně vhodného tvaru a malé svoji velikostí)

Ocenění/stanovení obvyklého jednotkového nájemného za užívání pozemků v Kč/m² :

- obsahuje odpověď na zadání znaleckého posudku

Ocenění – stanovení obvyklé jednotkové výše nájmu z pozemku par.č.411/1 pro rok 2025 :

Jednotková cena pozemku dle Cenové mapy hl.m.Prahy k r.2025 3.000,00 Kč/m²

Příslušná kapitalizační míra 8 %

Jednotková obvyklá cena za nájem pozemku par.č.411/1 k.ú.Libeň 240,00 Kč/m²/rok

Ocenění – stanovení obvyklé jednotkové výše nájmu z pozemku par.č.417/1 a par.č.417/2 pro rok 2025 :

Jednotková cena pozemku dle Cenové mapy hl.m.Prahy k r.2025 3.000,00 Kč/m²

Příslušná kapitalizační míra pro pozemek par.č.417/1 7 %

Jednotková cena pozemku dle zákona č.151/97 a prováděcí č.441/2013 Sb. v aktuálním znění vyhl.č.370/2024 Sb. MF ČR s platností od 1.1.2025 k r.2025 2.896,00 Kč/m²

Příslušná kapitalizační míra 7 %

Jednotková obvyklá cena za nájem pozemků par.č.417/1 k.ú.Libeň 210,00 Kč/m²/rok
Jednotková obvyklá cena za nájem pozemků par.č.417/2 k.ú.Libeň 202,72 Kč/m²/rok

V. R E K A P I T U L A C E odborného odhadu obvyklé jednotkové ceny
v Kč/m²/rok pronájmu pozemků LV č.2396 pro k.ú.Libeň :

Pozemky kat.území Libeň	Odborný odhad obvyklé jednotkové ceny za pronájem pozemků v roce 2025
1. Par.č. 411/1	240,00 Kč/m ² /rok
2. Par.č. 417/1	210,00 Kč/m ² /rok
3. Par.č. 417/2	202,72 Kč/m ² /rok

Ve smyslu zákona č.151/97 Sb. O oceňování majetku, prováděcích vyhlášek MF ČR a cenových věstníků k regulovanému nájmu stanovují obvyklou jednotkovou výši nájmu za hodnocené pozemky na kat.území Libeň LV č.2396 pro období roku 2025 celkem :

Par.č.411/1	240,00 Kč/m²/rok
Par.č.417/1	210,00 Kč/m²/rok
Par.č.417/2	202,72 Kč/m²/rok

V Praze dne 30.06.2025

Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 7.5.1992 č.j.Spr 1828/91 pro obor ekonomika a stavebnictví, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsáno pod poř.č. 1395 – 23 / 2025 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Vypracoval :

