

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1979-113/2020

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek parc.č. 181/30 v k.ú. Dušníky u Rudné

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Rudná, k.ú. Dušníky u Rudné

Adresa: Riegrova ul., 252 19 Rudná

VLASTNÍK: České dráhy, a.s.

Adresa: nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1, Nové Město

OBJEDNATEL: Město Rudná

Adresa: Masarykova 94/53, 25219 Rudná

ZHOTOVITEL: JUDr. Karel Mošna

Adresa: Jasanová 345/16, 326 00 Plzeň

IČ: 64875806

telefon: 777651711

e-mail: karel.mosna@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny pozemku pro převod



OBVYKLÁ CENA

74 000 Kč

Stav ke dni: 24.11.2020

Datum místního šetření: 24.11.2020

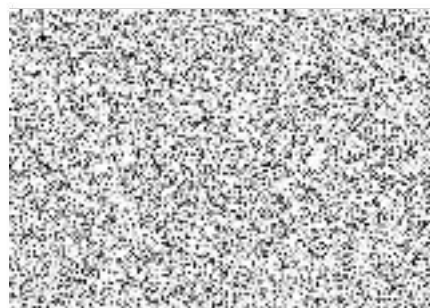
Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 12 stran

Počet vyhotovení: 2

V Plzni, dne 14.12.2020

JUDr. Karel Mošna



NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny pozemku parc.č. 181/30 o výměře 183 m² - ostatní plocha, dráha, zaspaného na LV č. 1518 pro katastrální území Dušníky u Rudné, obec Rudná, okres Praha - západ.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto ocenění rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Odhad obvyklé ceny pozemků porovnávací metodou na bázi přímého porovnání:

Porovnávací přístup vychází z přímé reflexe trhu a je založen na předpokladu, že na hodnotu nemovitosti lze usuzovat z úrovně současně dosahovaných prodejních cen obdobných nemovitostí. Porovnání se realizuje jak z hlediska možnosti využití pozemku, tak i z pohledu jeho ekonomického efektu. Porovnávací přístup dává zpravidla nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách na trhu v konkrétních podmínkách a úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné hodnoty.

Přehled podkladů

1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1518 ze dne 14.12.2020
2. Snímek z katastrální mapy ze dne 14.12.2020
3. Kupní smlouva se zřízením služebnosti č.j. 56285/10-032 ze dne 30.7.2014 včetně geometrického plánu č. 850-17/2010 ze dne 23.5.2010
4. Územní plán města Rudná
5. Skutečnosti zjištěné při prohlídce pozemku dne 24.11.2020
6. Fotodokumentace
7. Odborná literatura a platný cenový předpis
8. Údaje o dosažených cenách pozemků z katastru nemovitostí a údaje z aktuální realitní inzerce

Místopis

Oceňovaný pozemek je situován na severovýchodním okraji zastavěného území města Rudná, v Riegrově ulici, v místě mezi železniční stanicí Rudná u Prahy a čerpací stanicí Šafránka. Pozemek je přímo přístupný z veřejné komunikace parc.č. 505/2 ve vlastnictví České republiky, v místě jsou uloženy všechny inženýrské sítě, občanská vybavenost města se nachází ve vzdálenosti cca 1 km od oceňovaného pozemku, nejbližší zastávka veřejné dopravy se nachází ve vzdálenosti cca 30 m od oceňovaného pozemku. Město Rudná je situováno v centrální části okresu Praha - západ, při dálnici D5, ve vzdálenosti 18 km jihozápadně od centra Prahy a cca 3 km od jejího jihozápadního okraje. Ve městě jsou uloženy všechny inženýrské sítě, nachází se zde kompletní občanská vybavenost, dopravní dostupnost veřejnou dopravou je zajištěna autobusovými a vlakovými spoji PID. Město je velmi dobře dosažitelné z Prahy.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Celkový popis

Jedná se o nezastavěný a neoplocený rovinný pozemek nepravidelného tvaru evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití dráha, který je zapsán na LV č. 1518 pro katastrální území Dušníky u Rudné. Téměř celá výměra pozemku je opatřena zpevněným povrchem, a to zčásti povrchem asfaltovým a zčásti povrchem z betonové dlažby, vše zřejmě ve vlastnictví jiného vlastníka. Pozemek přímo navazuje na pozemek parc.č. st.614, jehož součástí je stavba č.p. 532 evidovaná v katastru nemovitostí jako průmyslová stavba, a v této souvislosti jsou přes oceňovaný pozemek vedeny přípojky inženýrských sítí ke shora uvedenému stavebnímu pozemku, a při hranici s tímto pozemkem je na oceňovaného pozemku postaven elektroměrný a plynoměrný sloupek.

Po právní stránce nevážnou na pozemku žádné právní vady jako jsou zástavní práva, exekuce apod., na pozemku nevážnou ani žádné právní vady, které by nebyly zapsány v katastru nemovitostí jako je právo nájmu či pachtu. Celá výměra pozemku je však zatížena služebností stezky zřízená ve prospěch pozemků parc.č. 181/24 a 181/28 v k.ú. Dušníky u Prahy.

Dle platného územního plánu se pozemek nachází v plochách .železnice, pozemek je k datu ocenění užíván jako komunikace, není však zapsán v evidenci veřejných komunikací města Rudná.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti, a zejména pak s ohledem na existenci služebnosti stezky, není a ani nemůže být oceňovaný pozemek užíván ke společnému účelu se sousedním stavebním pozemkem, jehož součástí je stavba, protože tomu brání shora uvedené služebnost stezky, a nejedná se proto o pozemek ve funkčním celku. Pozemek je však k datu ocenění užíván v souladu se služebností stezky, tedy jako komunikace pro pěší, a z tohoto důvodu byl také tento pozemek jako komunikace oceněn.

Vzhledem k tomu, že byl pozemek oceněn jako komunikace, bylo by již nadbytečné samostatně ocenění služebnosti stezky, protože tato služebnost je v souladu s nejlepším a nejvyšším využitím oceňovaného pozemku a nikterak jeho užívání k chůzi a jízdě neomezuje.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Pozemek je řádně zapsán v KN, přístup k pozemku je zajištěn přímo z veřejné komunikace parc.č. 505/2 ve vlastnictví České republiky

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Oceňovaný pozemek je situován mimo záplavové území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Komentář: Na celé ploše pozemku vážne služebnost stezky zřízená ve prospěch pozemků parc.č. 181/24 a 181/28 v k.ú. Dušníky u Prahy na dobu neurčitou

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouva nebyla předložena

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota pozemku

S ohledem na shora uvedené skutečnosti byl pozemek oceněn porovnávací metodou na bázi přímého porovnání s použitím sedmi srovnatelných pozemků komunikace, popř. souboru pozemků komunikace v k.ú. Hořelice a Chrástany, jejichž prodej byl realizován v letech 2019 a 2020, a pro zohlednění cenotvorných rozdílů mezi oceňovaným pozemkem a porovnávanými vzorky byly použity následující koeficienty:

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient zohledňuje v jakém časovém období byl prodej realizován s tím, že se předpokládá roční růst cen pozemků o 5%

Koeficient velikosti pozemku

Tento koeficient zohledňuje výrazný rozdíl ve výměře vzorků a oceňovaných pozemků, který by řadil tyto pozemky do jiného segmentu trhu

Koeficient polohy pozemku

Tento koeficient zohledňuje rozdíl skutečnost, zda se jedná o pozemek v zastavěném či nezastavěném území.

Koeficient dopravní dostupnosti

Tento koeficient zohledňuje přístup z veřejné komunikace pro motorová vozidla a pro pěší

Koeficient možnosti zastavění pozemku

Tento koeficient zohledňuje rozdíl mezi oceňovaným pozemkem a porovnávaným vzorkem z hlediska možnosti jeho zastavění

Koeficient intenzity využití pozemku

Tento koeficient zohledňuje možnost využití pozemku z pohledu jeho nejlepšího a nejvyššího využití

Koeficient vybavenosti pozemku

Tento koeficient zohledňuje napojení pozemků, popř. možnost napojení pozemků na inženýrské sítě

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění

Tento koeficient zohledňuje další výše neuvedené cenotvorné faktory

Přehled srovnatelných pozemků:**Název:** Pozemky parc.č. 215/306 a 215/331 v k.ú. Hořelice**Lokalita:** Rudná**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - V-15607/2019-210	1,05
velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - komunikace	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
85 000	157	541,40	1,05	568,47

Název: Pozemky parc.č. 378/108, 378/109, 378/110 a 378/111 v k.ú. Chrást'any u Prahy**Lokalita:** Chrást'any**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - V-7696/2019-210	1,05
velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - mimo zastavěné území	1,10
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - komunikace (DI)	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
305 235	969	315,00	1,16	365,40

Název: Pozemky parc.č. 378/112, 378/113, 178/114 a 378/115 v k.ú. Chrást'any u Prahy**Lokalita:** Chrást'any**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - V-7697/2019-210	1,05
velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - mimo zastavěné území	1,10
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - komunikace (DI)	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
457 380	1 452	315,00	1,16	365,40

Název: Pozemky parc.č. 378/97, 378/120, 378/121 a 378/122 v k.ú. Chrášťany u Prahy				
Lokalita: Chrášťany				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-8213/2019-210			1,05	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - mimo zastavěné území			1,10	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace (DI)			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
651 420	2 068	315,00	1,16	365,40

Název: Pozemky parc.č. 378/99, 378//123, 378/124 a 378/125 v k.ú. Chrášťany u Prahy				
Lokalita: Chrášťany				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-7326/2019-210			1,05	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - mimo zastavěné území			1,10	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace (DI)			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
287 595	913	315,00	1,16	365,40

Název: Pozemky parc.č. 403, 404/4 a 410/5 v k.ú. Chrášťany u Prahy				
Lokalita: Chrášťany				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-10577/2020-210			1,00	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace (PV)			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
460 000	1 084	424,35	1,00	424,35

Název: Pozemek parc.č. 417/39 v k.ú. Chrášťany u Prahy				
Lokalita: Chrášťany				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-9654/2019-210			1,05	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - mimo zastavěné území			1,10	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - komunikace (DI)			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
9 450	30	315,00	1,16	365,40

Zjištěná průměrná jednotková cena	402,83 Kč/m²
--	--------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha, dráha	181/30	183	403,00		73 749
Celková výměra pozemku		183	Porovnávací hodnota pozemku		73 749

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Komentář k odhadu obvyklé ceny

Předmětem ocenění je pozemek ostatní plochy se způsobem využití dráha, který je k datu ocenění užíván jako komunikace pro pěší, což vyplývá zejména ze služebnosti stezky, která je na celé ploše pozemku zřízena ve prospěch pozemků parc.č. 181/24 a 181/28. Z tohoto důvodu je také toto využití možné považovat za jediné, a proto také za nejlepší a nejvyšší využití tohoto pozemku. Jakémukoliv jinému využití, např. k výstavbě, k parkování či k pěstování plodin, totiž brání shora uvedená služebnost, a tato služebnost zároveň prokazuje, že oceňovaný pozemek nemůže být ani pozemkem v jednotném funkčním celku s pozemkem parc.č. st.614, jehož součástí je stavba č.p. 532, protože právě existence této služebnosti prokazuje, že není a ani nemůže být užíván ke společnému účelu, což je jeden ze dvou definičních znaků jednotného funkčního celku.

Ze shora uvedených důvodů byla pro ocenění pozemku použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání s použitím 7 vzorků pozemků komunikací v k.ú. Hořelice a Chrástany u Prahy, jejichž prodej byl realizován v letech 2019 a 2020, a samostatné ocenění služebnosti stezky již nebylo provedeno, protože tato služebnost nikterak neomezuje nejlepší a nejvyšší využití pozemku užívanému jako komunikace.

Po právní stránce je pozemek zatížen právními povinnostmi vyplývajícími ze služebnosti stezky, pozemek je ke dni ocenění užíván jako přístupová cesta k pozemkům parc.č. 181/24 a 181/28, pozemek však není evidován jako veřejná komunikace v evidenci místních komunikací města Rudná. Celá výměra pozemku se nachází v ochranném pásmu dráhy, a proto podléhá režimu zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, a vzhledem k tomu, že se pozemek nachází v blízkosti drážního tělesa, doléhají k němu částečně též nepříznivé účinky železničního provozu, jako je zvýšená hlučnost, prašnost, otřesy apod., pozemek sám však nepředstavuje žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti odhaduje znalec hodnotu pozemku parc.č. 181/30 v k.ú. Dušníky u Rudné v souladu s jeho porovnávací hodnotou a navrhuje vyjádřit tuto hodnotu níže uvedenou obvyklou cenou, která nezahrnuje složku DPH.

REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN

Porovnávací hodnota pozemku

73 749 Kč

Obvyklá cena

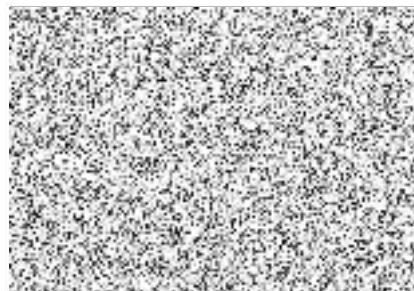
74 000 Kč

slovy: Sedmdesátčtyřtisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.9

V Plzni 14.12.2020

JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň
telefon: 777651711
e-mail: karel.mosna@seznam.cz



Tento znalecký posudek byl vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1979-113/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1979-113/2020.

