



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3615-6/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o tržní hodnotě nájemného za pozemek parc.č.1615/15 v k.ú.Černošice, obec Černošice, Praha - západ

Znalec: Ing. Milan Pavlovský
Budějovická 820/42
140 00 Praha 4
telefon: +420 603 280808
e-mail: milanpavlovsky@seznam.cz

Zadavatel: Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti, v.v.i.
Strnady 136
252 02 Jíloviště

Počet stran: 15

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.02.2022

Vyhotoveno: V Praze 21.02.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je tržní hodnota nájemného za pozemek parc.č.1615/15 v k.ú.Černošice, obec Černošice, Praha - západ.

1.2. Účel znaleckého posudku

Tržní hodnota nájemného za pozemek.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 14.02.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Prohlídka nemovitosti
- Údaje uvedené objednatelem posudku
- Výpis z KN, LV č.252
- Geometrický plán č.5158-60/2019 z 16.9.2019
- Snímek katastrální mapy
- Objednávka znaleckého posudku
- Nabídky na pronájem pozemků na serveru Sreality

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Kvůli popisu je jako pomůcka použita oceňovací vyhláška, pro tržní hodnotu nájemného je použita metoda porovnávací.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č.1615/15
Adresa předmětu ocenění: Dobřichovická
252 28 Černošice
LV: 252
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Černošice
Katastrální území: Černošice
Počet obyvatel: 7 382

Vlastnické a evidenční údaje

Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti, v.v.i., Strnady 136, 252 02 Jíloviště, podíl
1 / 1
jsou uvedeny na LV č.252 pro k.ú.Černošice

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace souhlasí se skutečností.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemky situované podél silnice Dobřichovická v části, kde silnice opouští Černošice směrem k Dobřichovicím.

Na oceňovaném pozemku parc.č.1615/15 stojí ploty, zbytek pozemku tvoří oplocená část zahrady u rodinného domu, tvoří s ním jeden funkční celek.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

Pro stanovení tržní hodnoty nájemného je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly vybrány pozemky v okolí Prahy, protože přímo v Černošicích žádné pozemky pronajaty nebyly.

Při porovnání byl kladen důraz na lokalitu a velikost pozemku. Zároveň byla vzata v úvahu skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny, které jsou vždy vyšší než ceny sjednané.

4.1. TRŽNÍ HODNOTA POZEMKU

Tržní hodnota je hodnota majetku, které by bylo možné dosáhnout mezi svobodně jednajícími subjekty, kdy prodávající by majetek bez nějakého nátlaku prodat chtěl a kupující by rovněž bez nějakého nátlaku majetek chtěl koupit.

Tuto hodnotu lze nejlépe určit porovnáním několika podobných nemovitých věcí, které byly v poslední době obchodovány. Ve znaleckém posudku č.3614-5-22 byla ke dni 17.2.2022 stanovena **obvyklá cena pozemku ve výši 7 961,-Kč/m²**. Tato cena vycházela ze sjednaných cen 4 pozemků v blízkém okolí, které byly prodány.

4.2. TRŽNÍ HODNOTA NÁJEMNÉHO

Obvyklou cenu nájemného nelze určit, protože nejsou známy žádné údaje o pozemcích, které jsou pronajímány. Výše nájemného se nikde neuvádí.

Z tohoto důvodu je přistoupeno k ocenění tržní hodnoty nájemného.

Tržní hodnota je hodnota majetku, které by bylo možné dosáhnout mezi svobodně jednajícími subjekty, kdy pronajímající by majetek bez nějakého nátlaku pronajmout chtěl a nájemce by rovněž bez nějakého nátlaku majetek chtěl pronajmout.

Tuto hodnotu lze nejlépe určit porovnáním několika podobných pozemků, které jsou pronajaty pro podobné účely nebo které jsou k pronájmu nabízeny. O pronajatých pozemcích není nic známo. Je proto přistoupeno k porovnání současných nabídek pozemků k pronájmu. Musí být zohledněna skutečnost, že se v případě nabídek jedná o nabídkové ceny, které jsou vyšší než ceny později uskutečněné. Každá nabízená cena má v sobě zahrnut prostor na vyjednávání o slevě.

Z velmi úzké nabídky pronajímáných pozemků bylo z realitního serveru S reality vybráno několik pozemků ve Středočeském kraji, které jsou nabízeny k pronájmu. Jejich vyhodnocení je uvedeno níže, jejich nabídkové listy jsou v příloze znaleckého posudku.

V následujícím přehledu jsou tyto ceny upraveny koeficienty, které zohledňují vnější vlivy.

Nabízený pozemek 715 m² Beroun - pozemek nabízen za 15,-Kč/m²/měsíc

nabídková cena za m².....koef.inzerce.....koef.místa.....koef.velikosti.....uprav.cena
15,-Kč/m².....0,95.....0,80.....1,20..... **13,68 Kč/m²**

Nabízený pozemek 250 m² Lysá n/L - pozemek nabízen za 10,00 Kč/měsíc

nabídková cena za m².....koef.inzerce.....koef.místa.....koef.velikosti.....uprav.cena
10,00 Kč/m².....0,95.....1,15.....1,20..... **13,11 Kč/m²**

Nabízený pozemek 393 m² Slaný - pozemek nabízen za 15,-Kč/měsíc

nabídková cena za m².....koef.inzerce.....koef.místa.....koef.velikosti.....uprav.cena
15,-Kč/m².....0,95.....0,80.....1,20..... **13,68 Kč/m²**

Nabízený pozemek 486 m² Říčany - pozemek nabízen za 25,-Kč/měsíc

nabídková cena za m².....koef.inzerce.....koef.místa.....koef.velikosti.....uprav.cena
25,-Kč/m².....0,95.....0,45.....1,20..... **12,83 Kč/m²**

Průměrná porovnatelná jednotková hodnota.....13,33 Kč/m² za měsíc

Pro stanovení výše nájemného neexistuje žádný předpis. Při situacích, kdy například stavba obytného domu stojí na pozemku města Prahy, navrhuje MČ Praha 4 jako výši ročního nájemného ve výši 2% z ceny pozemku. V našem případě by tento návrh byl ve výši 2% ze 7 961,-Kč, t.j.159,22 Kč/m² ročně, 13,26 Kč/m² měsíčně, což i koresponduje s hodnotou stanovenou porovnávací metodou.

Po analýze uvedených hodnot posuzovaného majetku je zřejmé, že :

Tržní hodnota nájemného za pozemek parc.č.1615/15 v k.ú.Černošice, obec Černošice, Praha - západ. **nověnou metodou porovnání tedy částka zaokrouhlená na celé koruny ve výši :**

13,00 Kč/m²/měsíc

slovy: třináct korun českých

OTISK ZNÁLECKÉ PEČETI

Ing. Milan Pavlovský
Hudčovicova 520/42
140 00 Praha 4

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jaká je tržní hodnota nájemného za pozemek parc.č.1615/15 v k.ú.Černošice, obec Černošice, Praha - západ.

Tržní hodnota nájemného za pozemek parc.č.1615/15 v k.ú.Černošice, obec Černošice, Praha - západ činí

13,-Kč/m²

slovy: třináct korun českých

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek KM	1
Geometrický plán	2
Pozemky k pronájmu	4
Foto	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 18-22.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 31.8.1987 čj. Spr 831/85 pod poř.číslem 990 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a dne 19.4.1993 pro základní obor stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3615-6/2022 evidence posudků.

V Praze 21.02.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Milan Pavlovský
Budějovická 820/42
140 00 Praha 4

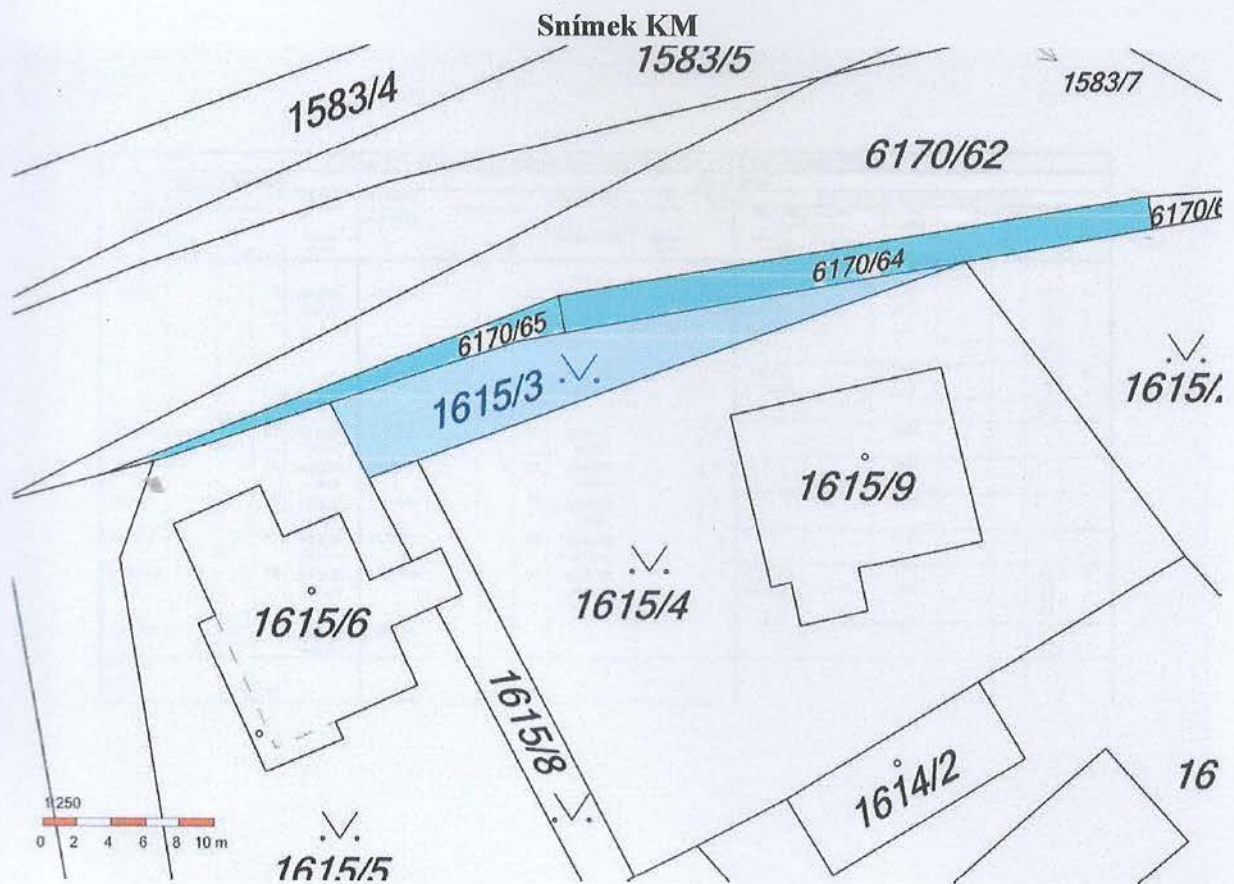
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 3615-6/2022

počet stran A4 v příloze:

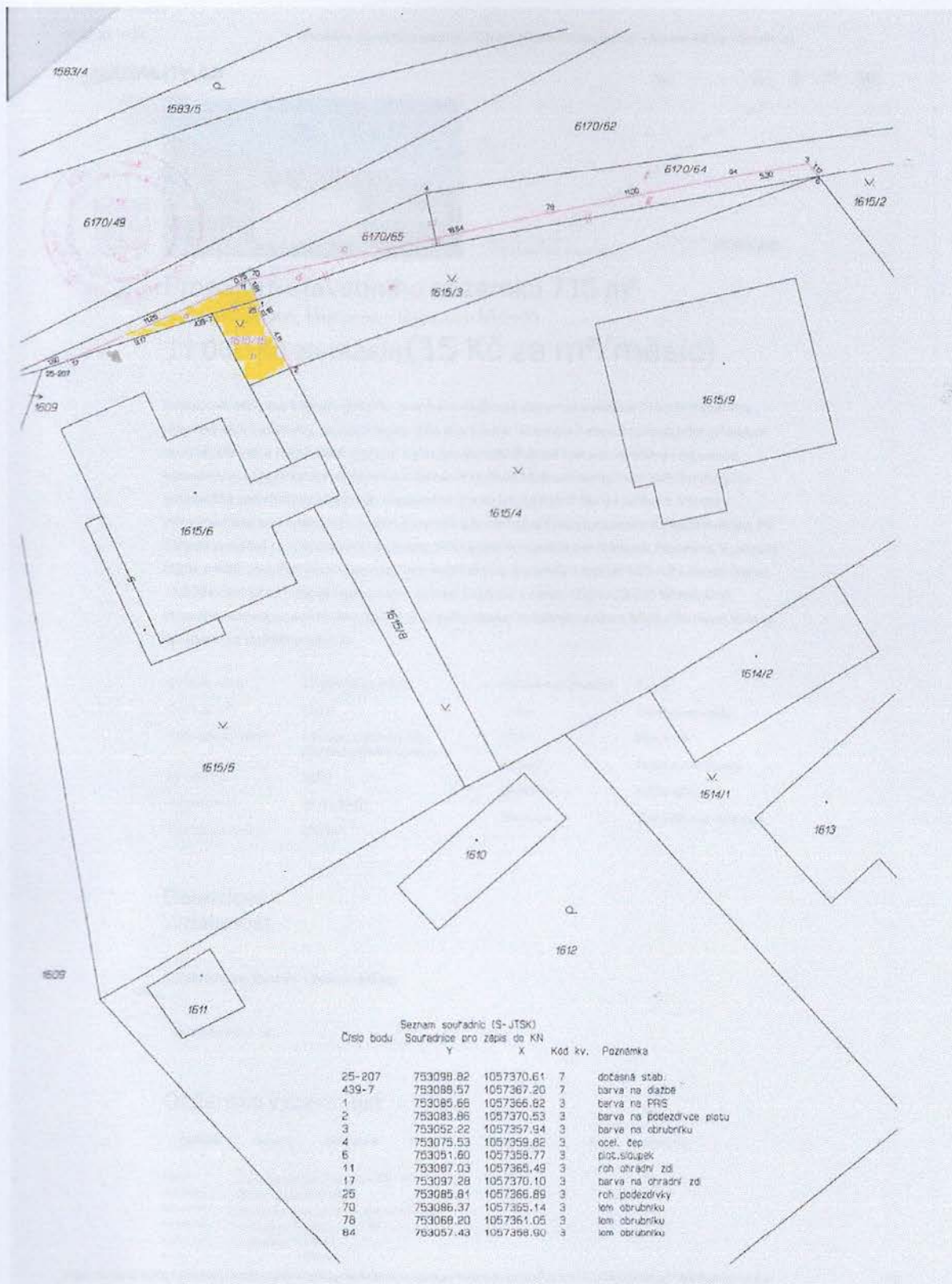
Snímek KM	1
Geometrický plán	2
Pozemky k pronájmu	4
Foto	1



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTI														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číselm.	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číselm.	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnický	Výměra dílu	
	ha	m ²		ha	m ²					ha	m ²			
1615/3	1	13	ostat. pl. zeleň	1615/3	1	24	ostat. pl. zeleň		2	1615/3	252		98	e
				6170/64			252			18	g			
				1615/15		22	ostat. pl. zeleň		0	1615/3	252		15	b
										6170/65	252		7	a
												1	24	
1615/4	7	06	ostat. pl. zeleň	1615/4	7	06	ostat. pl. zeleň		0		3266			
1615/5	5	28	ostat. pl. zeleň	1615/5	5	28	ostat. pl. zeleň		0		3065			
1615/8		78	ostat. pl. zeleň	1615/8		78	ostat. pl. zeleň		0		3065			
6170/62	4	61	ostat. pl. silnice	6170/62	4	61	ostat. pl. silnice		0		2628			
6170/64		70	ostat. pl. silnice	6170/64		65	ostat. pl. silnice		0	6170/64	252		52	f
										6170/65	252		13	c
													65	
6170/65		28	ostat. pl. silnice	zaniká										
	19	84			19	84								

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle § 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN		Geometrický plán ověřil státní ověřovaný zeměměřičský úřad		Státní ověřovaný zeměměřičský úřad	
pro rozdělení pozemku, změnu hranice pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemku		Jméno, příjmení Ing. Václav Hejda		Jméno, příjmení ING. VÁCLAV HEJDA	
		Číslo pozemky určeného úřadními zeměměřičskými úřady 409/95		Číslo pozemky určeného úřadními zeměměřičskými úřady 409/95	
		Dne: 10.9.2019 Číslo: 131/2019		Dne: 16.9.2019 Číslo: 94/2019	
Návrhátem a plánovatelem odpovídá právně platněm.		Tento státní ověřovaný geometrický plán v dočasném pokobě, vložení v katastru nemovitostí.			
Vyhotovitel: ING. VÁCLAV HEJDA ZEMĚMĚŘIČSKÁ KANCELÁŘ Žitavského 1489, 156 00 Praha 5 Zbraslav TEL. 606589659, vhejda@centrum.cz		Katastrální úřad (město a obecní úřadní území) KÚ pro Středočeský kraj KP Praha-západ Alena Housková PGP 2623/2019-210 2019.09.16 15:26:30 CEST		Úřadní zjevení geometrického plánu v listinné podobě 	
Číslo plánu: 5158-60/2019 Ořez: Praha-západ Obec: Černošice Katastrální území: Černošice Mapový list: Beroun 1-8/42					
Účelem tohoto geometrického plánu je poskytnout možnost změny se v listinné a přílohou elektronicky navržené hranice, které byly označeny příslušnými způsoby.					
ohrubníkem chodníku, ocelěpy, roh ohr.zdi, podezdívka plotu					



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
25-207	753098.82	1057370.61	7	dočasná stěb.
439-7	753088.57	1057367.20	7	barva na dlažbě
1	753085.66	1057366.82	3	barva na PARS
2	753083.86	1057370.53	3	barva na podezdívce plotu
3	753052.22	1057357.94	3	barva na obrubníku
4	753075.53	1057359.82	3	ocel. čep
6	753051.60	1057359.77	3	plot, sloupek
11	753087.03	1057368.49	3	roh ohradní zdě
17	753097.28	1057370.10	3	barva na ohradní zdě
25	753085.81	1057366.89	3	roh podezdívky
70	753086.37	1057365.14	3	lím obrubníku
78	753069.20	1057361.05	3	lím obrubníku
84	753057.43	1057368.60	3	lím obrubníku



Přihlášení
© Seznam.cz, s.r.o. 2022 a další

Pro další
vlastnosti
MAPY.CZ

Pronájem stavebního pozemku 715 m² K Zahrádkám, Beroun - Beroun-Město 11 000 Kč za měsíc (15 Kč za m²/měsíc)

Exkluzivně nabízíme k dlouhodobému pronájmu nádherný pozemek o rozloze 715 m² v krásném prostředí vilové zástavby, na úpatí kopce Děd, cca 1,5 km od centra města, s fascinujícím výhledem do okolí. Má velmi mírný sklon směrem k jihu, ideální obdélníkový tvar a je vyvýšený nad úroveň komunikace, což poskytuje soukromí k rodinnému bydlení. Možnost umístění mobilního domu je podmíněna specifickými požadavky stavebního úřadu. Na vyžádání Vám je zašleme. Všechny inženýrské sítě jsou vyvedeny k hranici pozemku a je možné je využít k napojení mobilního domu. Po dohodě je možný i jiný účel využití pozemku. Přístupová komunikace je štěrková, zpevněná. V případě zájmu o větší pozemek lze pronajmout i sousední rohový pozemek o rozloze 983 m² s cenou nájmu 15.000 Kč měsíčně nebo oba pozemky o rozloze 1698 m² s cenou nájmu 23.000 Kč měsíčně. Případná dohoda o ceně možná. Kauce je ve výši jednoho měsíčního nájmu. Bližší informace Vám na vyžádání rád kdykoliv poskytnu.

Celková cena:	11 000 Kč za měsíc	Datum nastěhování:	ihned
Cena za m ² :	15 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
Poznámka k ceně:	+ kauce, + provize RK, včetně právního servisu	Plyn:	Plynovod
ID zakázky	3850	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	25.01.2022	Elektrina:	230V, 400V
Plocha pozemku:	715 m ²	Doprava:	Vlak, Dálnice, Autobus

Dojezdová vzdálenost

Start:

K Zahrádkám, Beroun - Beroun-Město

Cíl:

Zadejte adresu cíle

Občanská vybavenost Mapa

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Hřiště	Občasný hřiště Nad Pákočkem (257 m)					
Vešerka	Penny Market (610 m)					
Veterinář	Veterinární ordinace MVD, Petr Váň (612 m)					
Hospoda	Hospoda U Želáných (1277 m)					
Cukrárna	Café Garáž (1212 m)					
Kino	(1837 m)					



24h pronájem
společnost

úplně zdarma
kdykoliv
© Seznam.cz a.s., 2022 a dále

Pro každou příležitost nabízíme
kvalitní a bezpečný průřez.

Stavte se u nás pro
náš nový mapový systém MARY.CZ

Pronájem zahrady 250 m²

Ke Karlovu, Lysá nad Labem

2 500 Kč za měsíc (10 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme Vám k pronájmu pozemek pro zahrádku na okraji Lysé nad Labem, okr. Nymburk, Pozemek má rozlohu přibližně 250 m² a jeho součástí je bouda (23 m²), která nebyla delší dobu udržovaná (náklady na její údržbu budou řešeny dohodou). Pozemek se nachází v ulici Ke Karlovu, u výjezdu z Lysé nad Labem směrem na Byšičky, mezi silnicí a železniční trati na Prahu. V okolí jsou zahrady. Vhodné pro pěstování rostlin, keřů i stromů. Na pozemku jsou vzrostlé stromy, pozemek je oplocený. K dispozici je voda ze studně a elektřina. K nájmemnému bude účtována elektřina. Vratná kauce 5.000,- Kč.

Celková cena:	2 500 Kč za měsíc
Cena za m ² :	10 Kč
Poznámka k ceně:	+ elektřina
ID zakázky:	2333
Aktualizace:	11.02.2022

Umístění objektu:	Okraj obce
Plocha pozemku:	250 m ²
Datum nastěhování:	01.03.2022
Elektřina:	230V

Dojezdová vzdálenost

Start:

Ke Karlovu, Lysá nad Labem

Cíl:

Občanská vybavenost řadí

	Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Kino:	Letní kino Lysá nad Labem (1652 m)						
Večerka:	Potravin Dančo (1522 m)						
Hřiště:	Dětské hřiště (795 m)						
Hospoda:	U Studánky (1213 m)						
Veterinář:	MVO, Petr Matušína - Area Vitae (1556 m)						
Přírodní zajímavost:	Mokřad Žabák (2381 m)						
Cukrárna:	Campello cukrárna a kavárna-vínárna (1584 m)						
Bankomat:	Bankomat Komerční banky (1466 m)						
Vlak:	Lysá nad Labem (1519 m)						
Školka:	MŠ Čtyřlístek Lysá nad Labem (869 m)						
Lékař:	Praktika Lysá, s.r.o. (1384 m)						
Sportoviště:	Tenisový klub Lysá nad Labem (1740 m)						
Restaurace:	Restaurace Sýpovská 326 (1142 m)						



© Seznam.cz, a.s. 2022 a další

MAY.CZ

Pronájem pozemku 393 m²

Slaný, okres Kladno [Panorama](#)

6 000 Kč za měsíc (15 Kč za m²/měsíc)

Nabízím k pronájmu pozemek v samotném centru města Slaný. Pozemek je vhodný ke komerčním účelům, např. k soukromému parkování pro okolní firmy, nebo umístění stánku s občerstvením, zahradnictvím či dalšími službami.

Pozemek se nachází na velmi lukrativním místě v centru města, naproti základní škole, obchodní akademii nebo poliklinice a je zde velká frekvence chodců.

Pozemek je připojený k elektřině a je nově udělaná revize, u vjezdu je pilíř elektroměru. Vjezdová vrata jsou cca 4 metry široká.

Pozemek nemůže sloužit jako veřejné parkoviště.

Pro více informací mi zavolejte.

Celková cena:	6 000 Kč za měsíc	Umístění objektu:	Centrum obce
Cena za m ² :	15 Kč	Plocha pozemku:	393 m ²
Poznámka k ceně:	+ energie + kauce	Datum nastěhování:	ihned
ID zakázky:	0254-NP00281	Elektřina:	230V
Aktualizace:	04.02.2022	Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Stav:	Rezervováno	Komunikace:	Betonová

Dojezdová vzdálenost

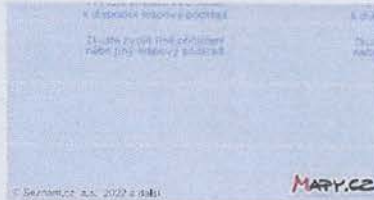
Start:

Slaný, okres Kladno

Cíl:

Občanská vybavenost Nes

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lekaři	Volný čas
Hrádky	Dětská hřiště Na Sadecích (162 m)					
Veterinář:	MVDr. Ivan Soukup (600 m)					
Hospoda:	Na Růžku (274 m)					



Pronájem zahrady 486 m² Říčany, okres Praha-východ 12 000 Kč za měsíc (25 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme k pronájmu slunný pozemek - zahrada o velikosti 486 m², v zajímavém a frekventovaném místě, v těsné blízkosti centra města Říčany u Prahy. Pozemek je určen k pronájmu. Je zarostlý travním porostem, keři a stromy. Vhodné pro rychlé občerstvení, karavan. Možnost parkování na pozemku a vedle. Na pozemku je samostatně stojící kancelář - kontejner. Více informací na vyžádání.

Celková cena:	12 000 Kč za měsíc	Plocha pozemku:	486 m ²
Cena za m ² :	25 Kč	Datum nastěhování:	ihned
ID zakázky:	N2114518	Elektrina:	400V
Aktualizace:	26.08.2021	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Umístění objektu:	Centrum obce		

Dojezdová vzdálenost

Start:

Říčany, okres Praha-východ

Cíl:

Zadejte adresu cíle

Občanská vybavenost Říčany

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékař	Volný čas
Hřiště	Dětské hřiště u Lázeňské louky (174 m)					
Večerka	Smlíkené zbraží u Radkú (158 m)					
Veterinář	MUDr. Václav Trnka - Veterinární Minik... (391 m)					
Divadlo	Na Fialce - Divadlo (608 m)					
Kino	Na Fialce - Kino (668 m)					
Cukrárna	Kavárna Coffee's (49 m)					
Hospoda	Hospůdka na Marvánsku (890 m)					
Sportoviště	Přáček Dívka (289 m)					
Pošta	Pošta Říčany u Prahy - Česká pošta, s.p. (127 m)					
Školka	Školka Motýlek (205 m)					
Bankomat	Bankomat ČSOB (327 m)					
Obchod	Obchodní dům Mestek (151 m)					
Lékař	MUDr. Vladimír Bureš (164 m)					
Škola	1. ZŠ Říčany (57 m)					
Lékárna	Dr. Douba (164 m)					
Bus MHD	Říčany, nám. (100 m)					
Restaurace	Angolo della Piazza (53 m)					
Vlak	Říčany (945 m)					

