

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 035081/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. 221/1 v katastrálním území Vrané nad Vltavou, obec Vrané nad Vltavou, okres Praha - západ

Znalec: JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň

Zadavatel: Povodí Vltavy, státní podnik
Holečkova 3178/8
150 00 Praha 5

Číslo jednací: PVL-15457/2025/914

OBVYKLÁ CENA

3 750 000 Kč

Počet stran: 18 stran textu a 5 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Podle stavu ke dni: 21.4.2025

Vyhotoveno: V Plzni 25.4.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny pozemku parc.č. 221/1 o výměře 896 m² - zahrada, v katastrálním území Vrané nad Vltavou, obec Vrané nad Vltavou, okres Praha - západ.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad obvyklé ceny pozemku pro účely sjednání kupní ceny.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost (spolehlivost) závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.4.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec od zadavatele obdržel objednávku č. 15457/2025/914 ze dne 10.3.2025 a nájemní smlouvu č.j. 213-1459/98 ze dne 13.12.1998. Dne 21.4.2025 byla provedena prohlídka pozemku a byla pořízena potřebná fotodokumentace, a z veřejně dostupných zdrojů znalec opatřil informace o pozemku na LV č. 257 ze dne 24.4.2025, snímek z katastrální mapy, údaje z územního plánu obce Vrané nad Vltavou a údaje o dosažených cenách pozemků, jejichž prodej byl realizován v letech 2023 - 2025.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Objednávka č. 15457/2025/914 ze dne 10.3.2025
2. Informace o pozemku na LV č. 257 ze dne 24.4.2025
3. Snímek z katastrální mapy ze dne 24.4.2025
4. Nájemní smlouva č.j. 213-1459/98 ze dne 13.12.1998
5. Údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí ze dne 24.4.2025
6. Skutečnosti zjištěné při prohlídce předmětu ocenění dne 21.4.2025
7. Odborná literatura a platný cenový předpis
8. Fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k tomu, že jako zdroj dat pro ocenění byla použita data o oceňovaném pozemku z katastru nemovitostí a tato data byla ověřena při jeho prohlídce, a dále data z územního plánu obce a data o dosažených cenách srovnatelných pozemků z katastru nemovitostí, je možné všechna tato data považovat za dostatečně věrohodná pro spolehlivý odhad obvyklé ceny i ceny zjištěné podle cenového předpisu.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Kategorie hledané hodnoty

Vzhledem k tomu, že se jedná o odhad hodnoty pozemku pro účely sjednání kupní ceny, je kategorií hledané hodnoty tohoto ocenění obvyklá cena ve smyslu §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, která je podle zákona o oceňování majetku i podle důvodové zprávy k tomuto zákonu základní kategorií hodnoty, s vzhledem k tomu, že podle ustanovení §1c odst.1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, je znalec povinen spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou, byla znalcem určena i cena zjištěná.

Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se dle §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním”.

Cena zjištěná dle platného cenového předpisu:

Cenou zjištěnou dle §2 odst. 7 rozumí „*cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb. jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota*“, tedy cena určená podle ustanovení hlavy druhé zákona č. 151/1997 Sb. a podle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V zásadě se jedná o hodnotu, která je určena podle předem určených postupů a na základě statisticky zpracovaných údajů o cenách pozemků z minulých let s použitím příslušných koeficientů zohledňujících individuální vlastnosti oceňované nemovité věci. Cena zjištěná podle platného cenového předpisu je určena především pro fiskální účely a její přímá vazba na aktuální situaci na trhu je z důvodu použití méně spolehlivých metod ocenění (nepřímé porovnání) a neaktuálních statistických údajů z minulých let poněkud problematická.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek nacházející se podle územního plánu obce v plochách smíšených obytných rekreačních, byly v nahlížení do katastru nemovitostí vyhledány pozemky nacházející se v katastrálním území Vrané nad Vltavou, v katastrálním území Březová u Zvole, které se nacházejí ve srovnatelných plochách, tedy v plochách smíšených obytných rekreačních, v plochách bydlení a v plochách smíšených obytných, jejichž prodej byl realizován v letech 2023 až 2025, k těmto pozemkům byly následně v dálkovém přístupu vyhledány údaje o dosažených cenách těchto pozemků, a tyto pozemky pak byly zařazeny do porovnávací analýzy pro odhad obvyklé ceny oceňovaného pozemku.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Metody ocenění a jejich aplikace

1) Odhad obvyklé ceny:

Odhad obvyklé ceny byl realizován v souladu s §2 odst.2 zákona č.151/1997 Sb., tedy na základě porovnání. Porovnávací přístup vychází z přímé reflexe trhu a je založen na předpokladu, že na hodnotu nemovitosti lze usuzovat z úrovně aktuálně dosahovaných prodejních cen obdobných nemovitostí. Porovnávací přístup dává zpravidla nejspolehlivější obraz o postavení oceňovaných pozemků na trhu a úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceny.

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek, který se podle platného územního plánu obce nachází v plochách smíšených obytných rekreačních, byly pro jeho ocenění použity vzorky pozemků v plochách srovnatelných, jejichž prodej byl realizován v letech 2023 až 2025. V rámci porovnávací analýzy byl oceňovaný pozemek porovnán na základě přímého (párového) porovnání se všemi vybranými porovnávanými pozemky s tím, že jako základní jednotka porovnání byla použita výměra pozemku, a na základě tohoto porovnání byla odhadnuta jeho obvyklá cena.

Vzhledem k tomu, že byla pro ocenění použita kvantitativní porovnávací analýza, byly vstupní cenové údaje v rámci adjustace upraveny koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávaných pozemků od pozemku oceňovaného, u kterých lze předpokládat, že budou mít vliv na jeho postavení na trhu (tzv. cenotvorné faktory).

Za první cenotvorný faktor byl považován vývoj cen v čase, tedy konkrétně vývoj cen srovnatelných pozemků mezi datem prodeje konkrétního porovnávaného pozemku ve vztahu k datu ocenění pozemku oceňovaného s tím, že u pozemku, jehož prodej byl realizován v roce 2023, byla provedena cenová úprava vyplývající poměru hodnot tzv. HB indexu pro 3Q/2023 a 3Q/2024 navýšená o předpokládaný nárůst mezi 4Q/2024 a 1Q/2025, tzn. že byla provedena přírážka ve výši 5 % vyplývající z poměru 208,8 / 298,5 s připočtením 0,1 % (koeficient 1,05), u pozemků, jejichž prodej byl realizován v roce 2024 byla s ohledem na dosud nepublikovanou výši HB indexu provedena přírážka ve výši 1 % (koeficient 1,01).

Jako další cenotvorný faktor byl uvažován faktor polohy pozemků s tím, že z tohoto hlediska byly všechny porovnávané pozemky považovány za srovnatelné.

Třetím cenotvorným faktorem, který byl v rámci porovnání uvažován, byl faktor intenzity využití pozemku s tím, že pozemky nacházející se v plochách obytných rekreačních byly považovány za srovnatelné, pozemky v plochách bydlení a smíšených obytných byly považovány za lepší, což bylo zohledněno srážkou ve výši 5%.

Dalším cenotvorným faktorem pak byl faktor velikosti pozemků s tím, že pozemky o výměře od 500 do 1.500 m² byly vyhodnoceny jako srovnatelné, pozemky s výměrou nad 1.500 m² byl vyhodnocen jako větší, což bylo zohledněno přírážkou ve výši 5 %.

Dalším cenotvorným faktorem je faktor přístupu z veřejné komunikace, a vzhledem k tomu, že oceňovaný pozemek i porovnávané pozemky mají zajištěn přímý přístup z veřejné komunikace, byly všechny tyto pozemky vyhodnoceny jako srovnatelné.

Posledním cenotvorným faktorem je faktor ostatních vlivů, v jehož rámci byla zohledněna skutečnost, že se celá výměra oceňovaného pozemku nachází v ochranném pásmu dráhy, a vzhledem k tomu, že porovnávané pozemky se s výjimkou jednoho, který se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje, byly všechny tyto pozemky považovány za lepší, což bylo zohledněno srážkou ve výši 10%.

2) Určení ceny zjištěné:

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek nacházející se podle platného územního plánu v plochách smíšených obytných, který je užíván společně s pozemkem zastavěné plochy a nádvoří se stavbou rodinného domu, a tvoří tak jednotný funkční celek ve smyslu §9 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, byl pozemek oceněn podle §4 odst.1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, jako pozemek stavební.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Vrané nad Vltavou, k.ú. Vrané nad Vltavou

Adresa nemovité věci: Vltavská ul., 252 46 Vrané nad Vltavou

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika - Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5

Místopis

Oceňovaný pozemek je situován na jižním okraji zastavěného území obce Vrané nad Vltavou, v části Skochovice, po levé straně Vltavské ulice mezi touto ulicí a železniční tratí ve směru do Dobříše, ve vzdálenosti cca 1,5 km jižně od centra obce. Okolní zástavba je tvořena výlučně staršími rodinnými domy, v místě je uložen veřejný vodovod, veřejná kanalizace a veřejná el. síť. Přístup k pozemku je zajištěn ze západní strany přímo z veřejné komunikace s asfaltovým povrchem, nejbližší zastávka veřejné dopravy (vlak) se nachází ve vzdálenosti cca 200 m od oceňovaného objektu.

Obec Vrané nad Vltavou je turisticky vyhledávanou obcí ležící v jihovýchodní části okresu Praha - západ, na pravém břehu řeky Vltavy, jako obec vzdálená od Hlavního města Prahy cca 100 m, a to přes okraj k.ú. Jíloviště, které se nachází se ve vzdálenosti cca 20 km jižně od centra Prahy. V obci je uložen veřejný vodovod, veřejná kanalizace a veřejná el. síť, je zde dostupná rozšířená občanská vybavenost jako je obecní úřad, pošta, základní škola, mateřská škola, zdravotní středisko, sportoviště, základní obchody a služby, dopravní spojení veřejnou dopravou je zajištěno

autobusovými a vlakovými spoji PID. Obec je velmi dobře dosažitelná z Prahy.

Situace

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

Přístup přes pozemky

Pozemek parc.č. 415 ostatní plocha, ostatní komunikace - Obec Vrané nad Vltavou

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o západním směrem mírně sklonitý pozemek téměř obdélníkového tvaru o výměře 896 m², který je v katastru nemovitostí evidovaný v druhu pozemku zahrada. S výjimkou oplocení a menší zpevněné plochy ze zatravněvací dlažby nacházející se v místě příjezdu z veřejné komunikace nejsou na pozemku umístěny žádné stavby, jihozápadní část pozemku je osázena jedním keřem forsitie a čtyřmi drobnými ovocnými stromy, při východní hranici pozemku je vysázen živý plot. Pozemek je oplocený společně s pozemkem zastavěné plochy a nádvoří se stavbou rodinného domu a s dalším pozemkem zahrady, je s těmito pozemky společně užíván, a tvoří s nimi jednotný funkční celek. Dle platného územního plánu se pozemek nachází v plochách smíšených obytných rekreačních (SR), podle mapy záplavových území ČR se pozemek nachází mimo záplavové území, celá výměra pozemku se nachází však v ochranném pásmu dráhy (60 m od osy krajní koleje). Pozemek je užíván nájemci na základě nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, a vzhledem ke krátké výpovědní lhůtě nemá tato skutečnost prakticky žádný vliv na hodnotu oceňovaného pozemku.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí, přístup k pozemku je zajištěn přímo z veřejné komunikace parc.č. 415 ve vlastnictví obce Vrané nad Vltavou

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Téměř celá výměra pozemku se nachází v ochranném pásmu dráhy

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Komentář: K pozemku je uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou s nájemným nižším, než je nájemné obvyklé k datu ocenění. S ohledem na krátkou výpovědní dobu však tato skutečnost nebyla v ocenění zohledněna.

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Cena zjištěná

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 221/1 v k.ú. Vrané nad Vltavou
Adresa předmětu ocenění:	Vltavská ul. 252 46 Vrané nad Vltavou
LV:	257
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Vrané nad Vltavou
Katastrální území:	Vrané nad Vltavou
Počet obyvatel:	2 679
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 8 283,00 Kč/m ²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - 2679 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - okres Praha - západ	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - obec vzdálená od Prahy cca 1 km	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - kanalizace, vodovod a elektřina	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - autobus a vlak PID	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - obecní úřad, pošta, mateřská škola, základní škola, základní umělecká škola, zdravotní středisko, sportoviště, základní obchody a služby	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = 4 786,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - nezastavěný pozemek	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,180$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - pozemek v plochách smíšených obytných rekreačních	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - vlak cca 200 m od pozemku, autobus cca 1,5 km	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,901$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,063$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,955$

1. Pozemek parc.č. 221/1 v k.ú. Vrané nad Vltavou

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,901$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - ochranné pásmo dráhy	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,970 * 0,901 = 0,926$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	4 786,-	0,926		4 431,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	221/1	896	4 431,84	3 970 928,64
Stavební pozemek - celkem			896		3 970 928,64

Cena zjištěná pozemku parc.č. 221/1 v k.ú. Vrané nad Vltavou = 3 970 928,64 Kč

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 221/1 v k.ú. Vrané nad Vltavou

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	896,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Pozemek parc.č. 351 v k.ú. Vrané nad Vltavou				
Lokalita: Vrané nad Vltavou				
Pozemek: 970,00 m²				
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 4.10.2024		1,01	Zdroj: V-11113/2024-210	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Intenzita využití - plochy smíšené rekreace (SR)		1,00		
K4 Velikost - srovnatelná		1,00		
K5 Přístup - z veřejné komunikace		1,00		
K6 Ostatní vlivy - mimo ochranná pásma		0,95		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
4 700 000	970	4 845	0,96	4 651,00

Název: Pozemky parc.č. st.43, 432/1, 464, 876 a 877 v k.ú. Vrané nad Vltavou				
Lokalita: Vrané nad Vltavou				
Pozemek: 1 438,00 m²				
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 2.2.2024		1,05	Zdroj: V-1394/2024-210	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Intenzita využití - plochy bydlení (B)		0,90		
K4 Velikost - mírně větší		1,00		
K5 Přístup - z veřejné komunikace		1,00		
K6 Ostatní vlivy - ochranné pásmo vodního toku		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 400 000	1 438	3 755	0,95	3 567,00

Název: Pozemky parc.č. 1, 265/10 a 265/15 v k.ú. Březová u Zvole				
Lokalita: Březová - Oleško				
Pozemek: 853,00 m²				
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 13.12.2024		1,01	Zdroj: V-13095/2024-210	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Intenzita využití - plochy smíšené obytné (SO)		0,90		
K4 Velikost - srovnatelná		1,00		
K5 Přístup - z veřejné komunikace		1,00		
K6 Ostatní vlivy - mimo ochranná pásma		0,95		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
4 850 000	853	5 686	0,86	4 890,00

Název: Pozemek parc.č. 174/118 v k.ú. Březová u Zvole				
Lokalita: Březová - Oleško				
Pozemek: 1 118,00 m²				
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 13.11.2023		1,05	Zdroj: V-10403/2023-210	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Intenzita využití - plochy smíšené obytné (SO)		0,90		
K4 Velikost - srovnatelná		1,00		
K5 Přístup - z veřejné komunikace		1,00		
K6 Ostatní vlivy - mimo ochranná pásma		0,95		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
6 200 000	1 118	5 546	0,90	4 991,00

Název: Pozemky parc.č. 183/3, 183/11 a 183/12 v k.ú. Březová u Zvole				
Lokalita: Březová - Oleško				
Pozemek: 2 891,00 m²				
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 10.1.2025		1,01	Zdroj: V-368/2025-210	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Intenzita využití - plochy smíšené obytné (SO)		0,90		
K4 Velikost - výrazně větší		1,05		
K5 Přístup - z veřejné komunikace		1,00		
K6 Ostatní vlivy - mimo ochranná pásma		0,95		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
11 564 000	2 891	4 000	0,91	3 640,00

Název:	Pozemek parc.č. 183/8 a podíl 1/3 na pozemku parc.č. 183/1 v k.ú. Březová u Zvole			
Lokalita:	Březová - Oleško			
Pozemek:	653,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 29.8.2023	1,05	Zdroj: V-7916/2023-210		
K2 Poloha - srovnatelná	1,00			
K3 Intenzita využití - plochy smíšené obytné (SO)	0,90			
K4 Velikost - srovnatelná	1,00			
K5 Přístup - z veřejné komunikace	1,00			
K6 Ostatní vlivy - mimo ochranná pásma	0,95			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 700 000	653	4 135	0,90	3 722,00

Minimální jednotková porovnávací cena	3 567 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 244 Kč/m ²
Medián	4 187 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 991 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	16,16 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	14,39 %

Odhad porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Medián jednotkových cen	4 187 Kč/m²
Výměra pozemku	896,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 751 104 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ceny zjištěné:

Cena zjištěná

1. Pozemek parc.č. 221/1 v k.ú. Vrané nad Vltavou

3 970 929,- Kč

Cena zjištěná

3 970 930 Kč

slovy: Tři miliony devět set sedmdesát tisíc devět set třicet Kč

Rekapitulace obvyklé ceny:

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 221/1 v k.ú. Vrané nad Vltavou

3 751 104,- Kč

Obvyklá cena

3 750 000 Kč

slovy: Tři miliony sedm set padesát tisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro ocenění pozemku byla použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání, která nejlépe ukazuje na jeho reálné postavení na současném trhu. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek nacházející se dle platného územního plánu města v plochách smíšených obytných rekreačních, byly jako vzorky k porovnání použity vzorky stavebních pozemků s obdobných způsobem využití nacházející se ve Vraném nad Vltavou a v obci Březová - Oleško, a pro zohlednění cenotvorných rozdílů byly použity přiměřené cenové úpravy zohledňující chování účastníků trhu.

Trh v segmentu stavebních pozemků, které je v omezené míře možné využít i pro bydlení je ve srovnatelné lokalitě poměrně aktivní, avšak jejich ceny se v letech 2023 - 2025 pohybovaly v poměrně širokém pásmu od cca 3.700 Kč/m² do cca 5.600 Kč/m², aniž by bylo možné plně odhalit motivy cenových rozdílů.

Výhodou oceňovaného pozemku je jeho poloha v obytné části obce, přiměřená velikost pozemku, možnost napojení pozemku na všechny inženýrské sítě nacházející se v obci a přímý přístup z veřejné komunikace, naopak nevýhodou je skutečnost, že se prakticky celá výměra pozemku nachází v ochranném pásmu dráhy.

Po právní stránce není pozemek zatížen žádnými právními povinnostmi ani věcnými právy, pozemek je k datu ocenění pronajat na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, hodnota pozemku není dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí a ani pozemek sám nevykazuje žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí.

5.2. Kontrola postupu

Pro ověření spolehlivosti ocenění byl znalcem nejprve překontrolován soulad údajů o oceňovaném pozemku z katastru nemovitostí s údaji zjištěnými při prohlídce předmětu ocenění. Dále byly překontrolovány údaje o porovnávaných pozemcích a správnost údajů o dosažených cenách z katastru nemovitostí a byla překontrolována kritéria použití cenových úprav provedených v rámci porovnávací analýzy včetně jejich výše. Výsledná hodnota vzešlá z porovnávací analýzy s použitím údajů o dosažených cenách z katastru nemovitostí byla následně porovnána s nabídkovými cenami srovnatelných pozemků z aktuální realitní inzerce. Vzhledem k tomu, že v rámci shora uvedeného ověření spolehlivosti ocenění nebyly identifikovány žádné nedostatky a v rámci porovnání výsledné hodnoty s cenami z aktuální realitní inzerce nebyly identifikovány podstatné cenové rozdíly, což indikuje, že výběr porovnávaných vzorků i kritéria cenových úprav byla nastavena v souladu s chováním účastníků trhu, lze závěry tohoto znaleckého posudku považovat z pohledu odhadu obvyklé ceny pozemku za spolehlivé.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny pozemku parc.č. 221/1 o výměře 896 m² - zahrada, v katastrálním území Vrané nad Vltavou, obec Vrané nad Vltavou, okres Praha - západ.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti odhaduje znalec obvyklou cenu pozemku parc.č. 221/1 v katastrálním území Vrané nad Vltavou, obec Vrané nad Vltavou, okres Praha - západ, v souladu s jeho porovnávací hodnotou a navrhuje vyjádřit tuto hodnotu níže uvedenou částkou, která nezahrnuje složku DPH.

Obvyklá cena

3 750 000 Kč

slovy: Tři miliony sedm set padesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vzhledem k tomu, že pro odhad obvyklé ceny pozemku byly použity cenové údaje o prodeji srovnatelných pozemků z databáze Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu, jejichž prodej byl realizován v letech 2023 až 2025, v rámci porovnávací analýzy byly zohledněny všechny podstatné cenotvorné faktory a variační koeficient po cenových úpravách se pohybuje na úrovni cca 14%, lze považovat odhadnutou obvyklou cenu za spolehlivou.

7. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Informace o pozemku na LV č. 257 ze dne 24.4.2025	1
Snímek z katastrální mapy ze dne 24.4.2025	1
Mapa oblasti z územního plánu obce Vrané nad Vltavou včetně legendy a možnosti využití ploch	2

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní a byla účtována dokladem č. 026/2025.

8. 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.

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 035081/2025 evidence posudků.

V Plzni 25.4.2025

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



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

Fotodokumentace



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [221/1](#) ↗
Obec: [Vrané nad Vltavou \[539848\]](#) ↗
Katastrální území: [Vrané nad Vltavou \[785318\]](#)
Číslo LV: [257](#)
Výměra [m²]: 896
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 15000 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
25800 ↗	896

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

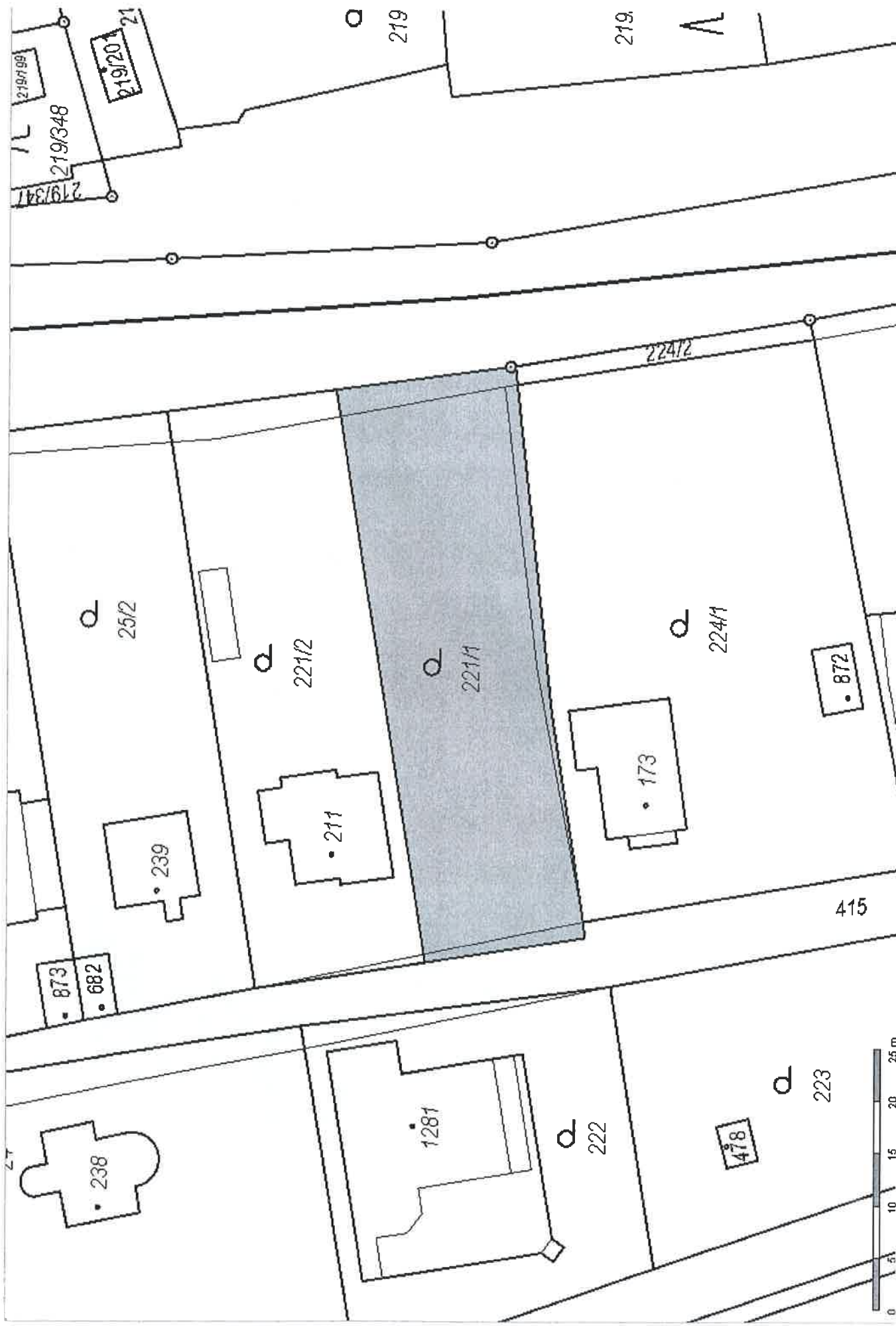
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

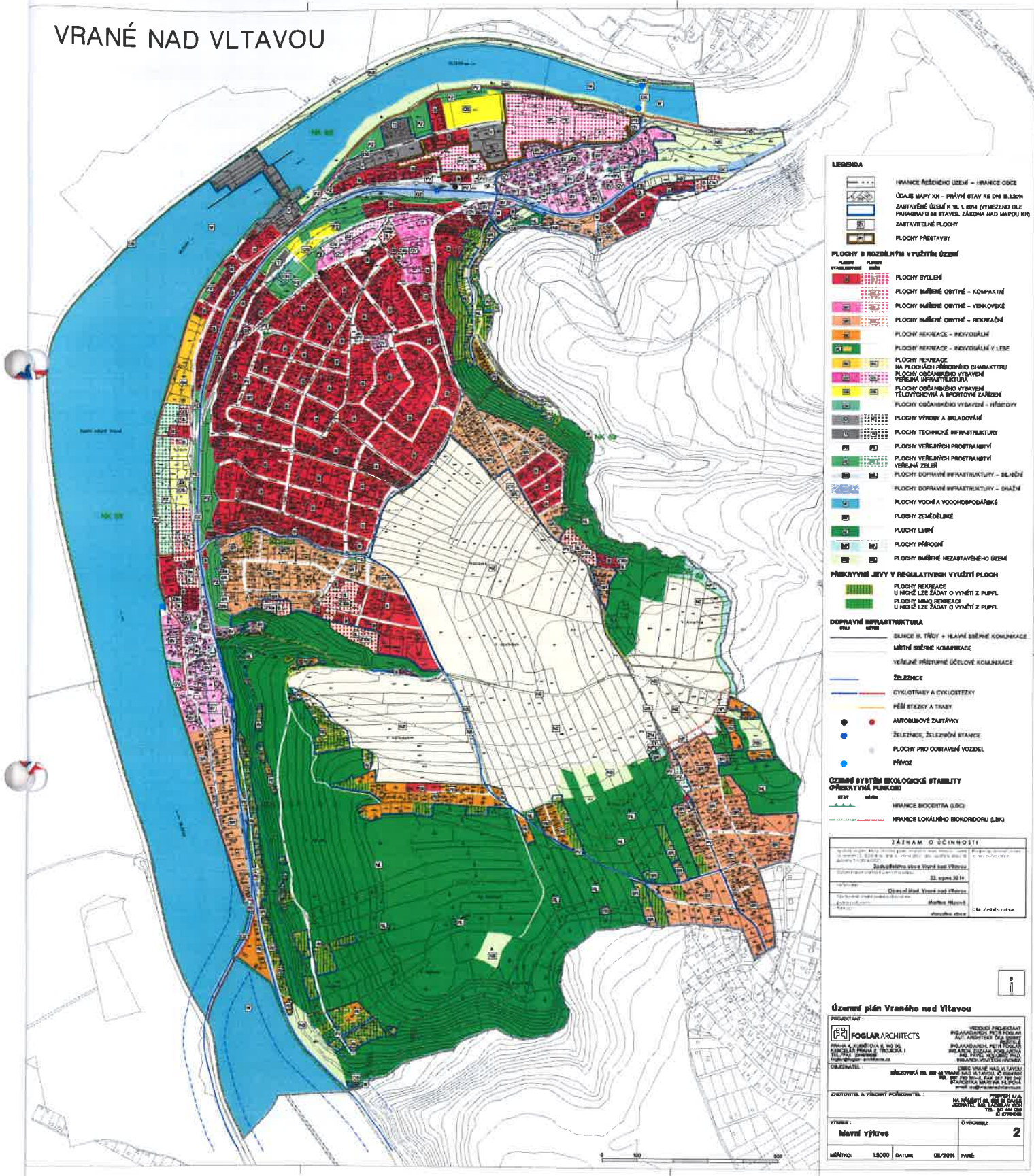
↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ](#) ↗

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.04.2025 13:00.



VRANÉ NAD VLTAVOU



Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech, stavby a činnosti vyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výšková hladina zástavby: 2+P (max. 2 *nadzemní podlaží* plus obytné *podkrovní*), max. 1 *podzemní podlaží*
- výška staveb bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby
- *koeficient zastavění pozemku: 40%*
- *koeficient zeleně: 40%*
- nové stavby, nástavby a přístavby budou respektovat výškové, hmotové a prostorové uspořádání prostředí historických jader Vraného a Skochovic, a to včetně stávajících uličních čar a umístění staveb na pozemku; odstupy staveb od hranic pozemků proto v odůvodněných případech mohou být i nulové, tedy stavba může stát *v uliční čáře*

SR Plochy smíšené obytné – rekreační

Hlavní využití

- bydlení v samostatně stojících rodinných domech
- stavby pro rodinnou rekreaci
- přestavba staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s *prvky drobné architektury a mobiliáře*

Přípustné využití

- pozemky a stavby *drobného občanského vybavení*
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²
- *chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu*
- garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku
- nezbytná související technická vybavenost

Podmínky

- stavby pro rodinnou rekreaci je možno přestavět (rekolaudovat) na stavby pro bydlení či nahradit novou stavbou pro bydlení v případě, že se nacházejí na pozemku o velikosti min. 600 m², pro který je zajištěn příjezd po místní komunikaci
- stávající stavební pozemky rodinných domů i staveb pro rodinnou rekreaci lze dělit za předpokladu, že každý ze vzniklých pozemků splňuje požadavky na dopravní dostupnost, připojení na technické vybavení a velikost každého ze vzniklých pozemků splňuje požadavek na minimální výměru
- pro možnost rekolaudace staveb na stavby pro bydlení je podmínkou možnost (proveditelnost) budoucího napojení staveb na technickou infrastrukturu, zejména na vodohospodářské sítě

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech, a stavby a činnosti vyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

