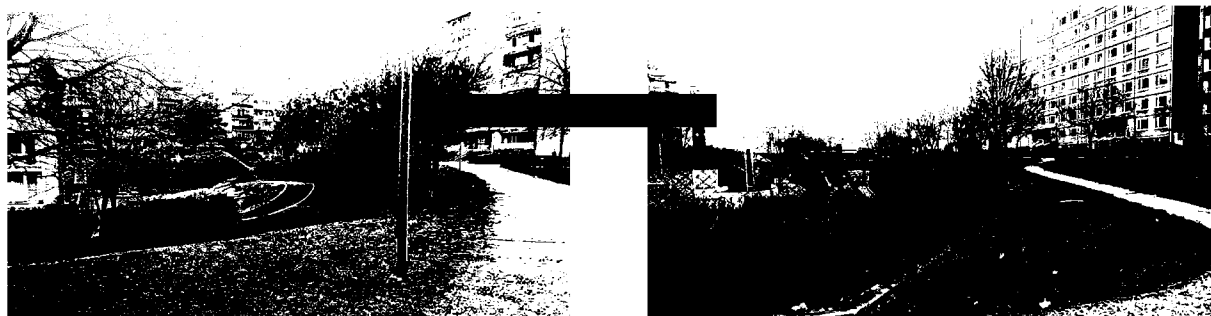


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5152/07- 21978/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika a stavebnictví, odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o zjištění a obvyklé ceně pozemků. Jedná se o pozemky parc.č. 910/303, 910/304, 910/305 a 910/308, které byly oddělené z pozemku parc.č. 910/1 a pozemky parc.č. 910/306 a 910/307, které byly oddělené z pozemku parc.č. 910/19 a pozemek parc.č. 912/5, který zanikne a stane se součástí pozemku parc.č. 910/19. Pozemky parc.č. 910/1 je veden na LV č. 513 pro k.ú. Písnice a pozemek parc.č. 910/19 a 912/5 jsou vedené na listu vlastnictví č. 530 pro k.ú. Písnice, Praha 4.

**Znalec:** Ing. Jaroslava Hromádková  
Kolektivní 1030/19  
142 00 Praha 4  
telefon: 602 428 838  
e-mail: odhady@volny.cz

**Zadavatel:** MČ Praha - Libuš, úřad městské části  
Libušská 35/200  
142 00 Praha 4

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 6.3.2024

Vyhotoveno: V Praze 7.3.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracování znaleckého posudku za účelem určení ceny v místě a čase obvyklé pro účely směny v tomto rozsahu: pozemky parc.č. 910/303, 910/304, 910/305 a 910/308, které byly oddělené z pozemku parc.č. 910/1 a pozemky parc.č. 910/306 a 910/307, které byly oddělené z pozemku parc.č. 910/19 a pozemek parc.č. 912/5, který zanikne a stane se součástí pozemku parc.č. 910/19. Pozemky byly oddělené geometrickým plánem č. 1624-1/2024, ze dne 1.2.2024 a ověřeny katastrálním úřadem.

Pozemky parc.č. 910/1 je veden na LV č. 513 pro k.ú. Písnice a pozemek parc.č. 910/19 a 912/5 jsou vedené na listu vlastnictví č. 530 pro k.ú. Písnice, Praha 4.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro zadavatele jako podklad pro zamýšlenou směnu pozemků.

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

Zadavatel opatřil a předložil pro vypracování znaleckého posudku snímek katastrální mapy a geometrický plán.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.3.2024 za přítomnosti zpracovatele a zástupce objednatele.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data potřebná pro zpracování znaleckého byla čerpána zejména z výpisu z katastru nemovitostí a geometrický plán. Část dat pro zpracování znaleckého posudku poskytl zadavatel. Další informace byly získány během místního šetření.

Ve znaleckém posudku se používá místo nového odborného termínu „nemovitá věc“ starší, ale pro veřejnost známější a používanější termín „nemovitost“.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 530 a LV č. 513 pro k.ú. Písnice
- informace sdělené zástupcem zadavatele znal.posudku
- realizované ceny obchodovaných pozemků
- údaje z územního plánu
- cenová mapa OctopousPro
- nabídky obdobných pozemků na realitním trhu

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Při zpracování znaleckého posudku byly použity informace a data pocházející z věrohodných zdrojů. Jedná se zejména o státní registry.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena se podle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky 337/2022 Sb. se stanoví porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, přičemž do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Obvyklá cena je v tomto konkrétním případě stanovena porovnávacím způsobem, jak předpokládá vyhláška. Porovnány byly realizované prodeje obdobných pozemků v době 6-12 měsíců.

V souvislosti se stanovením obvyklé ceny předpokládá vyhláška také určení ceny zjištěné dle § 1c vyhlášky. Postup a metodiku určuje vyhláška.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Potřebná data byla čerpána z veřejných registrů, část podkladů shromáždil a předal pro vypracování znaleckého posudku zadavatel. Zbývající podklady byly shromážděny během místního šetření. Z veřejných zdrojů byl využit zejména katastr nemovitostí.

## 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Všechny získané informace od zadavatele nebo z veřejných zdrojů byly ověřeny nebo porovnány se skutečností při místním šetření.

## 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Písnice  
Adresa nemovité věci: Praha 4, 142 00 Praha 4

## Vlastnické a evidenční údaje

### List vlastnictví č. 530

katastrální území: Písnice

vlastník: Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, 110 00

správa: MČ Praha 4, Libušská 35, Praha 4, Libuš, 142 00

### List vlastnictví č. 513

katastrální území: Písnice

ClB Rental, s.r.o., Jeruzalémská 1321/2, Nové Město, 11000 Praha 1

## Dokumentace a skutečnost

Pro vypracování znaleckého posudku nebyla vzhledem k charakteru oceňované nemovitosti k dispozici žádná projektová dokumentace.

## Místopis

Jedná se o obec Praha 4 - Písnice s veškerou občanskou vybaveností a kompletní infrastrukturou. Dobrá dopravní dostupnost.

## Situace

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 checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<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 type="checkbox"/> železnice	<input 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 - zástavba RD		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 910/303, 910/304, 910/305 a 910/308, které byly oddělené z pozemku parc.č. 910/1 a pozemky parc.č.910/306 a 910/307, které byly oddělené z pozemku parc.č. 910/19 a pozemek parc.č. 912/5, který zanikne a stane se součástí pozemku parc.č. 910/19. Pozemky byly oddělené geometrickým plánem č. 1624-1/2024, ze dne 1.2.2024 a ověřeny katastrálním úřadem.

## 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: Riziko spojené s právním stavem nemovité věci není.	

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Riziko není.	

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: Riziko spojené s věcným břemenem na LV č. 513	

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

##### 1. LV č. 530

- 1.1. Pozemek parc.č. 910/306 a 910/307
- 1.2. Pozemek parc.č. 912/5

##### 2. LV č. 513

- 2.1. Pozemek parc.č. 910/303, 910/304, 910/305 a 910/308

#### Obsah ocenění na tržních principech

##### 1. Pro LV č. 530 a 513

###### 3.1. Hodnota pozemků

- 3.1.1. Pozemek

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním prodaných nemovitostí, respektive podobných pozemků upravených cenovými faktory podle odlišností v charakteru, velikosti a lokalitě.

Znalecký posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoliv formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	Pozemky v k.ú. Písnice
Adresa předmětu ocenění:	Praha 4
	142 00 Praha 4
LV:	530
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Písnice
Počet obyvatel:	1 357 326
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = <b>13 356,00 Kč/m<sup>2</sup></b>	

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č.

340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	Č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,449}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	Č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,600}$$

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

oceňovací vyhlášky:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,869$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,600$

## **1. LV č. 530**

### **1.1. Pozemek parc.č. 910/306 a 910/307**

Jedná se o pozemky parc.č.910/306 a 910/307, které byly oddělené z pozemku parc.č. 910/19, který je veden na listu vlastnictví č. 530 pro katastrální území Písnice jako ostatní plocha - sportoviště a relaxace.

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,600$

#### **Jiné pozemky oceněné dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy</b>						
§ 9 odst. 2	13 356,-	0,50	0,600	1,000		4 006,80
Index trhu $I_T$ je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	910/306	106	4 006,80		424 720,80
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	910/307	262	4 006,80		1 049 781,60
Jiné pozemky - celkem			368		<b>1 474 502,40</b>	

**Pozemek parc.č. 910/306 a 910/307 - zjištěná cena celkem = 1 474 502,40 Kč**

### **1.2. Pozemek parc.č. 912/5**

Jedná se o pozemek parc.č. 912/5 o výměře 269m<sup>2</sup>, který dle GP zanikne a stane se součástí pozemku parc.č. 910/19 v k.ú. Písnice, Praha 4.

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,600$

#### **Jiný pozemek oceněný dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy</b>						
§ 9 odst. 2	13 356,-	0,50	0,600	1,000		4 006,80

Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	912/5	269	4 006,80		1 077 829,20
Jiný pozemek - celkem			269		<b>1 077 829,20</b>	

**Pozemek parc.č. 912/5 - zjištěná cena celkem = 1 077 829,20 Kč**

## **2. LV č. 513**

### **2.1. Pozemek parc.č. 910/303, 910/304, 910/305 a 910/308**

Jedná se o pozemky parc.č. 910/303, 910/304, 910/305 a 910/308, které byly oddělené z pozemku parc.č. 910/1 který je veden na listu vlastnictví č. 513 pro katastrální území Písnice jako ostatní plocha.

#### **Ocenění**

#### **Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	910/303	20	4 070,00	81 400,-
ostatní plocha - jiná plocha	910/304	299	4 070,00	1 216 930,-
ostatní plocha - jiná plocha	910/305	197	4 070,00	801 790,-
ostatní plocha - jiná plocha	910/308	246	4 070,00	1 001 220,-
Cenová mapa - celkem			762	<b>3 101 340,-</b>

**Pozemek parc.č. 910/303, 910/304, 910/305 a 910/308 - zjištěná cena celkem = 3 101 340,- Kč**

## **Obsah ocenění na tržních principech**

### **1. Pro LV č. 530 a 513**

#### **3.1. Hodnota pozemků**

##### **3.1.1. Pozemek**

##### **Porovnávací metoda**

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 516/19, který byl oddělen geometrickým plánem č. 1600-06/2022 ze dne 24.3.2023 z pozemku parc.č. 516/1, který je veden na listu vlastnictví č. 530 pro katastrální území Písnice jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Oceňovaný pozemek parc.č. 516/19 byl oddělen z komunikace, má výměru 6m<sup>2</sup> a nachází se na něm schodiště.

##### **Přehled srovnatelných pozemků:**

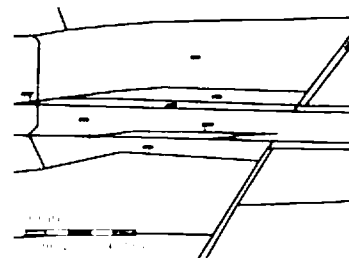
<b>Název:</b>	<b>Pozemek parc.č. 879/17</b>
<b>Lokalita:</b>	Písnice, Praha 4
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemek par.č. 879/17, který je veden jako ostatní plocha, krajnice komunikace v



k.ú. Písnice. Pozemek byl dne 13.2.2023 pod čj. V-7793/2023-101

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - obchod zrealizován	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
752 571	171	4 401,00	1,00	4 401,00

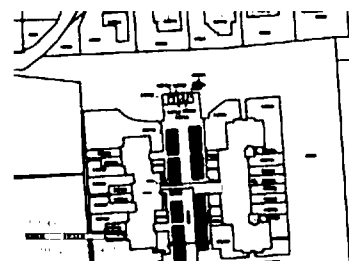
**Název:** Pozemek parc.č. 845/118

**Lokalita:** Písnice, Praha 4

**Popis:** Jedná se o pozemek parc.č. 845/118, který je veden na LV č. 1323 pro k.ú. Písnice. Jedná se o komunikaci v zastavěné části. 24.3.2023 V-15895/2023

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - zobcodované	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 029 680	610	1 688,00	1,00	1 688,00

**Název:** Pozemek parc.č.1445/5

**Lokalita:** Lhotka, Praha 4

**Popis:** Jedná se o pozemek parc.č. 1445/5 , který je veden na LV č. 2849 jako ostatní plocha. Dne 4.10.2023 V-52043/2023-101

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - zrealizovaný obchod	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
218 436	334	654,00	1,00	654,00

Minimální jednotková porovnávací cena

654,00 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena	2 247,67 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	4 401,00 Kč/m <sup>2</sup>

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnány byly realizované obchody ve 12ti uplynulých měsících.

Pozemky oddělené z pozemku parc.č. 910/1 ve vlastnictví CIB Rental s.r.o.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha	910/303	20	2 250,00		45 000
ostatní plocha	910/304	299	2 250,00		672 750
ostatní plocha	910/305	197	2 250,00		443 250
ostatní plocha	910/308	246	2 250,00		553 500

<b>Celková výměra pozemků</b>	<b>762</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>1 714 500</b>
-------------------------------	------------	-------------------------------	------------------

Pozemky oddělené z pozemku parc.č.910/19 ve svěřené správě MČ Praha - Libuš

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha	910/306	106	2 250,00		238 500
ostatní plocha	910/307	262	2 250,00		589 500

<b>Celková výměra pozemků</b>	<b>368</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>828 000</b>
-------------------------------	------------	-------------------------------	----------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha	912/5	269	2 250,00		605 250
Celková výměra pozemků		269	Hodnota pozemků celkem		605 250

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

##### 1. LV č. 530

1.1. Pozemek parc.č. 910/306 a 910/307	1 474 502,40 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 912/5	1 077 829,20 Kč

##### 2. LV č. 513

2.1. Pozemek parc.č. 910/303, 910/304, 910/305 a 910/308	3 101 340,- Kč
--	----------------

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

1 474 502,40 Kč

LV č. 530 – pozemek parc.č. 910/306 a 910/307 určeno ke směně

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

1 077 829,20 Kč

LV č. 530- pozemek parc.č. 912/5, který zaniká

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

3 101 340,- Kč

LV č. 513 – pozemek parc.č. 910/303, 910/304, 910/305 a 910/308 určeno ke směně

**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. LV č. 530**

1.1. Pozemek parc.č. 910/306 a 910/307

828 000Kč

1.2. Pozemek parc.č. 912/5

605 250Kč

**2. LV č. 513**

2.1. Pozemek parc.č. 910/303, 910/304, 910/305 a 910/308

1 714 500Kč

**Silné stránky**

Klidná, dobře přístupná lokalita

**Slabé stránky**

Nejsou

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při návrhu tržní ceny se vychází zejména z porovnávací hodnoty, která nejlépe vyjadřuje relaci prodejních cen nemovitostí obdobného charakteru v daném místě a okolí. Při tržní ceně jsou zohledněny specifické vlastnosti oceňované nemovitosti. (poloha, dostupnost, apod.)

Obvyklá cena byla stanovena porovnávací metodou a zaokrouhlena na celé tisíce podle matematických pravidel.

**5. ODŮVODNĚNÍ****5.1. Kontrola postupu**

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou pravdivé. Zadavatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého

posudku jakkoli zkreslit nebo zpochybnit.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracování znaleckého posudku za účelem určení ceny v místě a čase obvyklé pro účely směny v tomto rozsahu: pozemky parc.č. 910/303, 910/304, 910/305 a 910/308, které byly oddělené z pozemku parc.č. 910/1 a pozemky parc.č. 910/306 a 910/307, které byly oddělené z pozemku parc.č. 910/19 a pozemek parc.č. 912/5, který zanikne a stane se součástí pozemku parc.č. 910/19. Pozemky byly oddělené geometrickým plánem č. 1624-1/2024, ze dne 1.2.2024 a ověřeny katastrálním úřadem.

Pozemky parc.č. 910/1 je veden na LV č. 513 pro k.ú. Písnice a pozemek parc.č. 910/19 a 912/5 jsou vedené na listu vlastnictví č. 530 pro k.ú. Písnice, Praha 4.

**Obvyklá cena**

**828 000 Kč**

**Pozemek parc.č. 910/306 a 910/307 – určen ke směně**

Slovy: osmsetdvacetosmtisícKč

**Obvyklá cena**

**605 250 Kč**

**Pozemek parc.č. 912/5 – zanikne a bude součástí pozemku parc.č. 910/19**

Slovy: šestsetpětděstěpadesáttisícKč

**Obvyklá cena**

**1 714 500 Kč**

**Pozemek parc.č. 910/303, 910/304, 910/305 a 910/308 – určen ke směně**

Slovy: jedenmilionsedmsetčtrnácttisícčtyřicetKč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

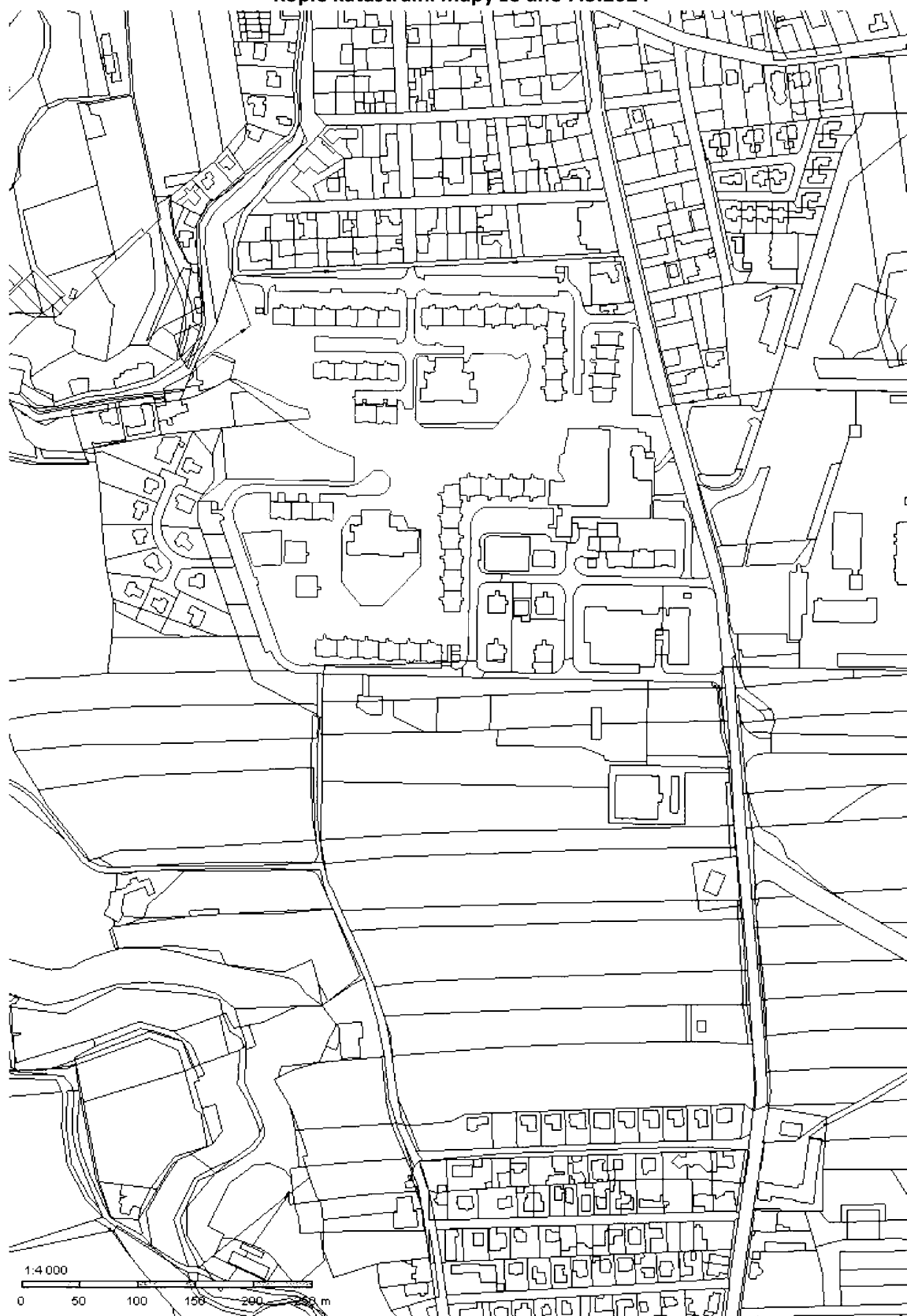
Při zpracování znaleckého posudku nebyly zjištěny žádné okolnosti, které by snižovaly jeho přesnost.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

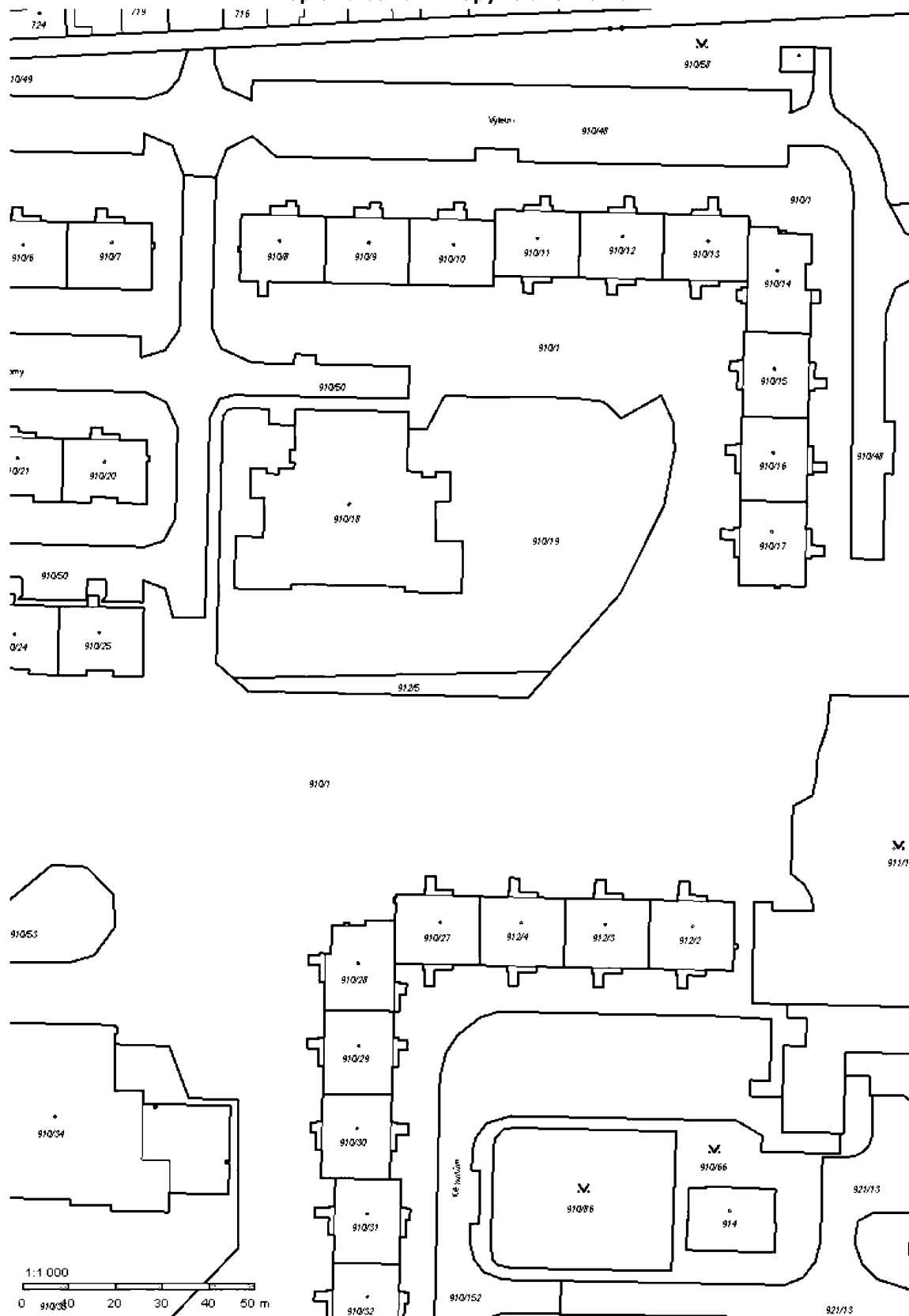
katastrální mapa	2
Fotodokumentace	1
Geometrický plán	2
Mapa oblasti	1

Kopie katastrální mapy ze dne 7.3.2024



Pozemek p.č. 910/1 v k.ú. č. 720984

Kopie katastrální mapy ze dne 7.3.2024



Pozemek p.č. 910/19 v k.ú. č. 720984

fotodokumentace



pozemek



pozemek



pozemek



pozemek



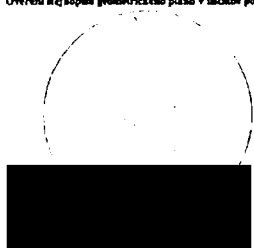
pozemek



pozemek

# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

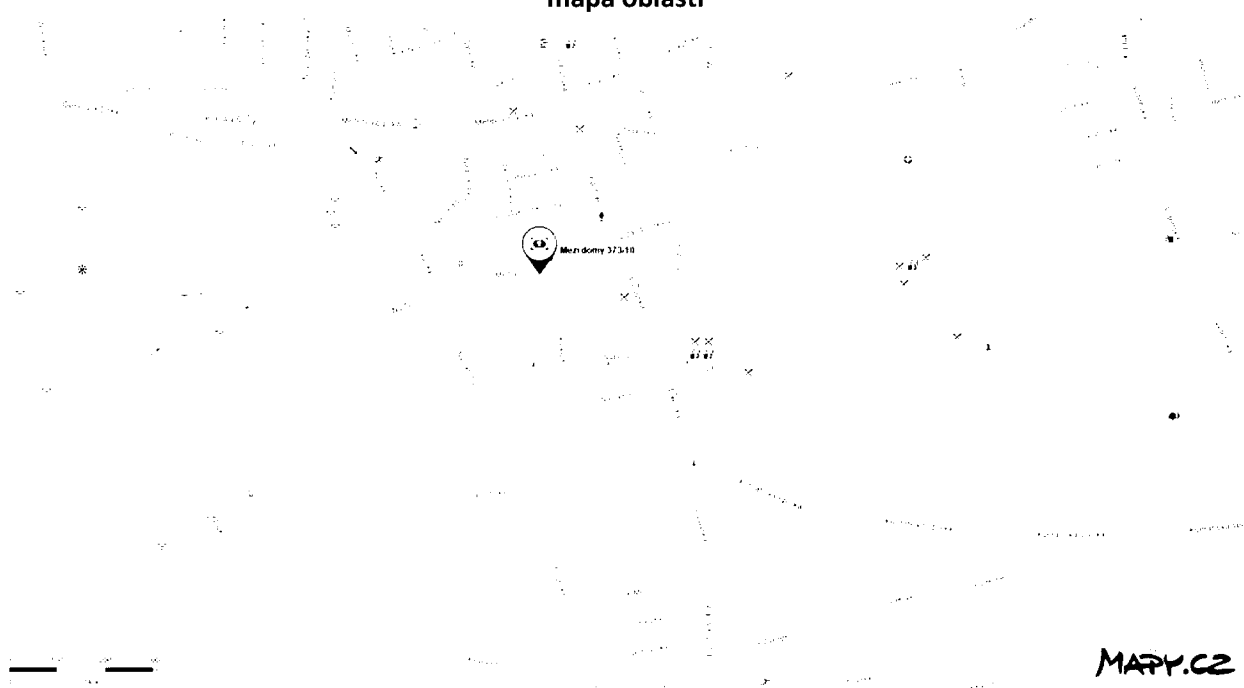
Dosavadní stav			Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidencí právních vztahů		
	ha	m²			ha	m²					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnický	Označení dílu
			Způsob využití				Způsob využití				drivélák poz. evidencí		
910/1	4	96 79	ostatní pl. jiná plocha	910/1	4	89 17	ostatní pl. jiná plocha		0	910/1		513	4 89 17
				910/303		20	ostatní pl. sportovní rekreační		2	910/1		513	20
				910/304	2	99	ostatní pl. jiná plocha		2	910/1		513	2 99
				910/305	1	97	ostatní pl. jiná plocha		2	910/1		513	1 97
				910/306	2	46	ostatní pl. sportovní rekreační		2	910/1		513	2 46
910/19	37	21	ostatní pl. sportovní rekreační	910/19	36	22	ostatní pl. sportovní rekreační		2	910/19		530	36 22
										912/5		530	2 89 celá
				910/306	1	06	ostatní pl. jiná plocha		2	910/19		530	1 06
				910/307	2	62	ostatní pl. jiná plocha		2	910/19		530	2 62
912/5	2	89	ostatní pl. sportovní rekreační	zaniklá									
	5	36 69			5	36 69							

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro</b> - rozdělení pozemků - změnu hranic pozemků	Geometrický plán ověřený oprávněným zeměměřičským inženýrem:		Strojopis ověřený oprávněným zeměměřičským inženýrem:	
	Jméno, příjmení: Ing. Ludvík Obrusník		Jméno, příjmení: Ing. Ludvík Obrusník	
	Číslo průkazu státního úřední oprávněných zeměměřičských inženýrů: 1579/1996		Číslo průkazu státního úřední oprávněných zeměměřičských inženýrů: 1579/1996	
	Dne: 1. února 2024 Číslo: 1/2024		Dne: 11. února 2024 Číslo: 201/2024	
Náležitosti a přenosy odpovídá právním předpisům.		Tento strojopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vytvořitel: Ludvík OBRUSNÍK GEODETICKÁ KANCELÁŘ Praha 4, Pod Lysínami 465/7 tel.č.: 808 322 257	Katastrální úřad zastupuje a ovládnutím parcel:  Pavla Nováková KÚ pro Hlavní město Prahu KP Praha PGP-576/2024-101 2024.02.05 18:00:37 +01'00'		Ověření strojopisu geometrického plánu v listinné podobě: 	
Číslo plánu: 1624-1/2024 Okres: Praha Obec: PÍSNICE Katastrální území: PÍSNICE Mapový list: Praha 6-8/23	Dosaďme-li vztahům pozemků byla poskytnuta měřičská seznámení se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předmětným způsobem: obrubníky, plotem, hřebem a koflíky			





# mapa oblasti



## Konzultant a důvod jeho přibrání

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 13.1.1992 pod č.j.Spr. 2042/90 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné. Jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého posudku, podle ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Za zpracování tohoto znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalecký posudek je zapsán v centrální evidenci posudků pod pořadovým číslem 021978/2024..

V Praze 7.3.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslava Hromádková  
Kolektivní 1030/19  
142 00 Praha 4

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.3.