

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5151/06- 020599/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o zjištěné a obvyklé ceně pozemků. Jedná se o pozemek parc.č. 466b, který byl oddělen z pozemku parc.č. 466 a pozemek parc.č.468a, který byl oddělen z pozemku parc.č. 468. Pozemky parc.č. 466 a 468 jsou vedené na listu vlastnictví č. 849 pro k.ú. Libuš, Praha 4.

Znalec: Ing. Jaroslava Hromádková
Kolektivní 1030/19
142 00 Praha 4
telefon [REDACTED]
e-mail: odhady@volny.cz

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

ZJIŠTĚNÁ CENA	Pozemek parc.č. 466b - 1 490 080,- Kč Pozemek parc.č. 468a – 1490 080,- Kč
OBVYKLÁ CENA	Pozemek parc.č. 466b - 1 598 500,- Kč Pozemek parc.č. 468a - 1 598 500,- Kč

Počet stran: 16

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 3.3.2024

Vyhotoveno: V Praze 4.3.2024

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: pozemek parc.č. 466b, který byl oddělen z pozemku parc.č. 466 a pozemek parc.č. 468a, který byl oddělen z pozemku parc.č. 468 geometrickým plánem č. 1760-31/2018 pro k.ú. Libuš, Praha 4. (GP není dosud potvrzen katastrálním úřadem.)

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 3.3.2024 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. 849 pro k.ú. Libuš
- 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. Libuš
Adresa nemovité věci: Praha 4, 142 00 Praha 4

Vlastnické a evidenční údaje

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 849, podíl 1 / 1
část Praha-Libuš Městská, Libušská 35/200, 142 00 Praha 4, LV: 849, podíl 1 / 1

List vlastnictví č. 849

katastrální území: Libuš

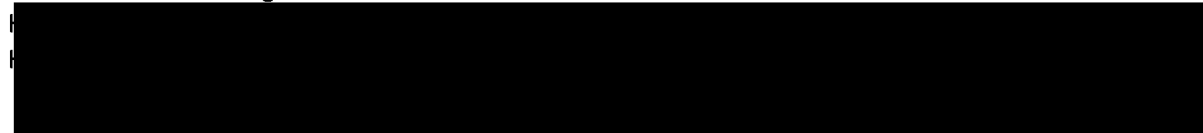
vlastník: Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, 110 00

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

List vlastnictví č. 387

katastrální území: Libuš

SJM Horčík Zdeněk Ing. a Horčíková Daniela MUDr.



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 - Libuš s veškerou občanskou vybaveností a kompletní infrastrukturou. Dobrá dopravní dostupnost.

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
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

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 466b a pozemek 468a, který byl oddělen geometrickým plánem č. 176031/2018 z pozemku parc.č. 466 a z pozemku 468, pro katastrální území Libuš, Praha 4

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 nemovitosti 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.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č.466b
2. Pozemek parc.č.468a

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 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 jakémkoliv formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky v k.ú. Libuš
Adresa předmětu ocenění:	Praha 4
	142 00 Praha 4
LV:	849
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Libuš
Počet obyvatel:	1 357 326

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.

1. Pozemek parc.č.466b

Jedná se o pozemek parc.č. 466b, který byl oddělen geometrickým plánem č. 1760-31/2018 ze z pozemku parc.č. 466, který je veden na listu vlastnictví č. 849 pro katastrální území Libuš jako zastavěná plocha a nádvoří.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	466b	139	10 720,00	1 490 080,-
Cenová mapa - celkem		139		1 490 080,-

Pozemek parc.č.466b - zjištěná cena celkem = **1 490 080,- Kč**

2. Pozemek parc.č.468a

Jedná se o pozemek parc.č. 468a, který byl oddělen geometrickým plánem č. 1760-31/2018 z pozemku

parc.č. 468, který je veden na listu vlastnictví č. 387 pro katastrální území Libuš jako zahrada. Zahrada tvoří jednotný funkční celek s pozemkem parc.č. 467.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
vodní plocha	468a	139	10 720,00	1 490 080,-
Cenová mapa - celkem		139		1 490 080,-

Pozemek parc.č.468a - zjištěná cena celkem = 1 490 080,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je pozemek pozemek parc.č. 466b, který byl oddělen z pozemku parc.č. 466 a pozemek parc.č. 468a, který byl oddělen z pozemku parc.č. 468 geometrickým plánem č. 1760-31/2018 pro k.ú. Libuš, Praha 4. (GP není dosud potvrzen katastrálním úřadem.)

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 694 m2				
Lokalita: Javorenská, Praha 4 - Písnice				
Popis: Nabízíme rovinatý stavební pozemek o velikosti 694m2, v Písnici, který je skvělou investiční příležitostí pro ty, kteří hledají ideální místo pro své bydlení. Veškeré inženýrské sítě na hranici pozemku včetně připojení k plynu a kanalizaci. Povolená zastavenost 30%.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - větší		0,90		
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 -		0,80		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
12 492 000	694	18 000,00	0,65	11 700,00



Název: Prodej stavebního pozemku 1 083 m2				
Lokalita: Velká lada, Praha 4 - Písnice				
Popis: K prodeji pozemek v klidné lokalitě pražské Písnice, v její okrajové části obce. Pozemek se dle ÚP nachází v zóně „OB - B – čistě obytné“, pro výstavbu objektu pro bydlení. Pozemek je připraven k výstavbě, (všechny IS). Pozemek je rovný, neoplocený. Je situován v zástavbě RD, jedná se o velmi klidnou oblast. Velkým pozitivem lokality je plánované vybudování trasy metra D do Písnice do roku 2029; vzdálenost vzdušnou čarou od nabízeného pozemku cca 1.300 m.				

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - větší	0,90
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 -	0,85

RE/MAX



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
19 490 000	1 083	17 996,31	0,69	12 417,45

Název: Prodej stavebního pozemku 457 m²**Lokalita:** Praha 4 - Kunratice

Popis: Nabízíme k prodeji 2x pozemky s plochou 457 m² s vysokým koeficientem zastavitelnosti. Pozemky se vzrostlými stromy se nachází v klidné části městské čtvrti Kunratice. Plné zasiťování pozemku je společně s výstavbou nových komunikací, které si zajišťují sousedé v oblasti, připravené na polovinu roku 2026.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - větší	0,90
poloha pozemku - lepší	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
8 134 600	457	17 800,00	0,58	10 324,00

Minimální jednotková porovnávací cena	10 324,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 480,48 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 417,45 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyly dohledány realizované obchody v 6ti uplynulých měsících, bylo pro návrh obvyklé ceny provedeno porovnání pozemků z nabídky na serveru S- reality, a nabízené ceny byly upravené cenotvornými koeficienty.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	466b	139	11 500,00		1 598 500
zahrada	468	139	11 500,00		1 598 500
Celková výměra pozemků		278	Hodnota pozemků celkem		3 197 000

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc.č.466b	1 490 080,- Kč
2. Pozemek parc.č.468a	1 490 080,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 2 980 160,- Kč

slovy: Dvamilionydevětsetosmdesáttisícjednostošedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č.466b	1 490 080,- Kč
2. Pozemek parc.č.468a	1 490 080,- Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 466b	1 598 500 ,- Kč
1.2. Pozemek parc.č. 468a	1 598 500,- Kč

Výsledná obvyklá hodnota - celkem: 3 197 000,- Kč

Cena obvyklá porovnáním

1. Pozemek parc.č.466b	1 598 500 ,- Kč
2. Pozemek parc.č.468a	1 598 500 ,- Kč

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: pozemek parc.č. 466b, který byl oddělen z pozemku parc.č. 466 a pozemek parc.č. 468a, který byl oddělen z pozemku parc.č. 468 geometrickým plánem č. 1760-31/2018 pro k.ú. Libuš, Praha 4. (GP není dosud potvrzen katastrálním úřadem.)

Obvyklá cena	pozemek parc.č. 466b	1 599 000 ,- Kč
slovy: jedenmiliónpětsetdevadesátdevěttisícKč		

Obvyklá cena	pozemek parc.č. 468a	1 599 000 ,- Kč
slovy: jedenmiliónpětsetdevadesátdevěttisícKč		

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
mapa oblasti	1
Fotodokumentace	1
Geometrický plán	2

Kopie katastrální mapy ze dne 3.3.2024

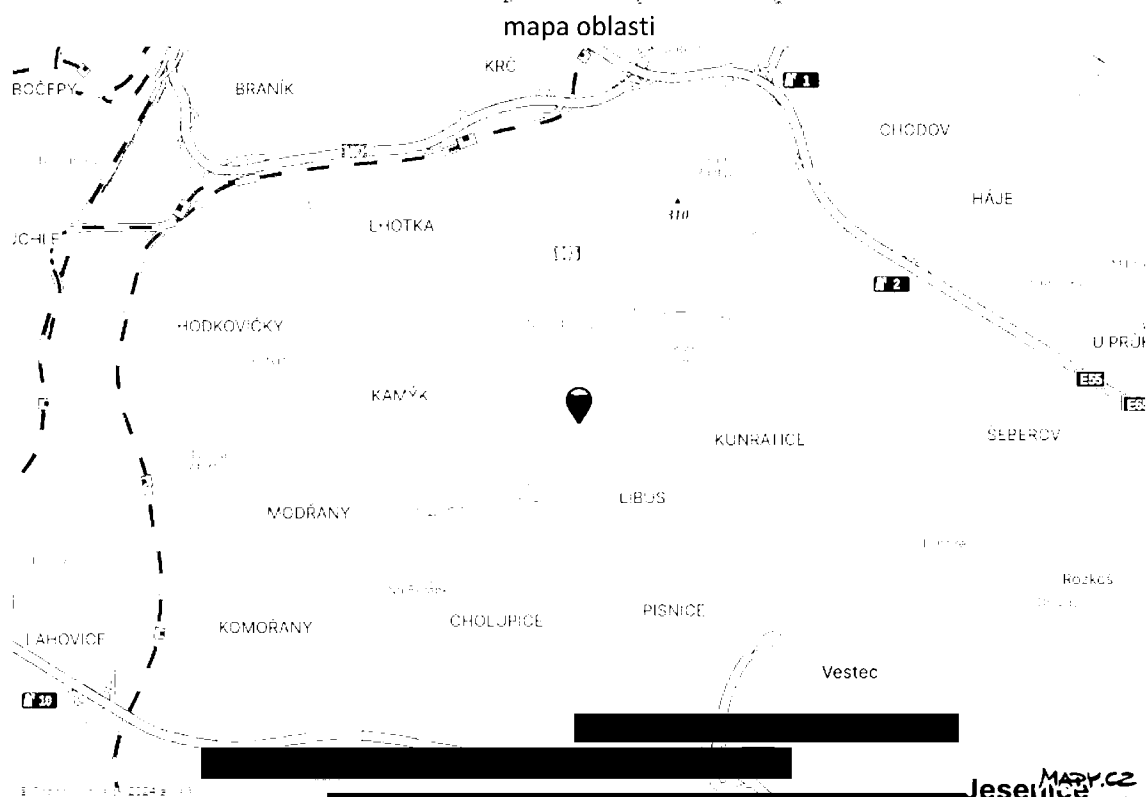
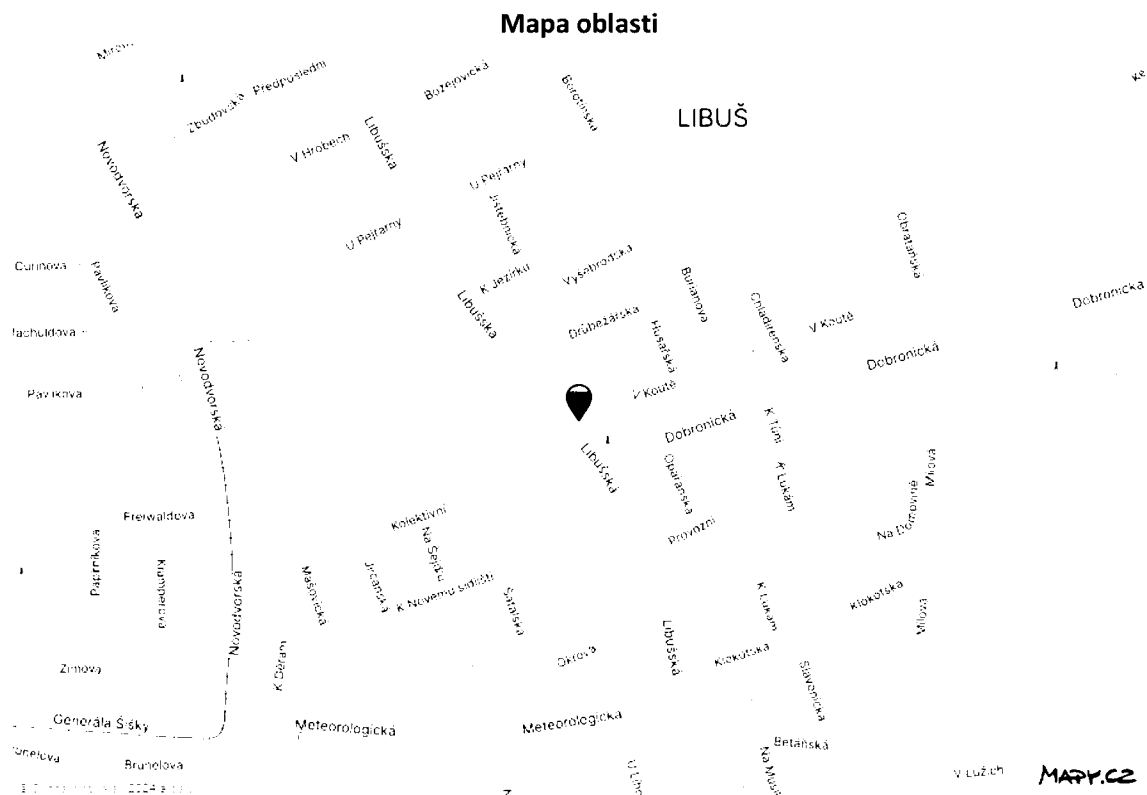


Pozemek p.č. 466 v k.ú. č. 728390

Kopie katastrální mapy ze dne 3.3.2024



Pozemek p.č. 468 v k.ú. č. 728390



fotodokumentace



pohled na pozemek



pohled na pozemek



pohled na pozemek

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav					Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
							[1] přechází z pozemku označeného v					Číslo listu vlastnictví	Vyměra dílu	Označení dílu		
	ha	m ²				ha	m ²	katastru nemovitostí				dřívejší poz. evidence	ha		m ²	
466		18 49	zast. pl.		466		18 49	zast. pl.		č.p. jiná st.	2	466		849	17 10	c
468		4 75	zahrada		468		4 75	zahrada			2	468		387	1 39	a
															18 49	
												466		849	1 39	b
												468		387	3 36	d
															4 75	
		23 24					23 24									

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
						Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence	BPEJ	na dílu parcely		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence	ha		m		
468		22601		1 39	b						
				3 36	d						
				4 75							



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 020599/2024

V Praze 4.3.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.14.3.

