

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5026/50/2021

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně pozemků ke směně. Jedná se o pozemky ve vlastnictví MČ, které byly odděleny z pozemku parc.č. 390/10 a pozemky ve vlastnictví SJM Kutnarových, které byly odděleny z pozemku parc.č. 390/1 v k.ú. Libuš, Praha 4. Úkolem je stanovit cenu obvyklou a cenu zjištěnou.

**Znalec:** Ing. Jaroslava Hromádková  
Kolektivní 1030/19  
142 00 Praha 4  
telefon: 603 438 828  
e-mail: odhady@volny.cz

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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 496 209 Kč</b>
<b>ZJIŠTĚNÁ CENA</b>	<b>391 070 Kč</b>

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.8.2021

Vyhotoveno: V Praze 1.9.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně pozemků ke směně. Jedná se o pozemky ve vlastnictví MČ, které byly odděleny z pozemku parc.č. 390/10 - pozemek parc.č. 390/98, 390/99, 390/100, 390/101 a 390/102 v k.ú. Libuš geometrickým plánem č. 1885-4/2021 a pozemky ve vlastnictví SJM Kutnarových, které byly odděleny z pozemku parc.č. 390/1 - pozemek parc.č. 390/103 a parc.č. 390/104 v k.ú. Libuš geometrickým plánem č. 1870-4/2021, Praha 4.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé a zjištěné ceny jako podklad pro směnu nemovitostí.

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

Zadavatel předpokládá směnu výše uvedených pozemků.

Obvyklá cena je stanovena v souladu s vyhláškou č.488/2020Sb.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.8.2021 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 geomerických plánů. 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. 1390 a č. 849 pro k.ú. Libuš
- informace sdělené zástupcem zadavatele znal.posudku
- realizované ceny obchodovaných pozemků
- údaje z územního plánu
- cenová mapa OctopousPro

## 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 je v tomto konkrétním případě stanovena porovnávacím způsobem, jak předpokládá vyhláška. Porovnány byly realizované prodeje obdobných pozemků za posledních 6 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

**849**

kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Libuš  
adresa nemovité věci: Libuš, 142 00 Libuš, Praha 4

**1390**

kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Libuš  
adresa nemovité věci: Libuš, 142 00 Libuš, Praha 4

### Vlastnické a evidenční údaje

#### katastrální území 728390 Libuš, LV č. 849

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

Pozemky které byly odděleny z pozemku parc.č. 390/10 - pozemek parc.č. 390/98, 390/99, 390/100, 390/101 a 390/102 v k.ú. Libuš geometrickým plánem č. 1885-4/2021.

#### katastrální území 728390 Libuš, LV č. 1390

SJM Kutnar Radek, Ing. Ing. a Kutnarová Daniela, [REDACTED]

Pozemky které byly odděleny z pozemku parc.č. 390/1 - pozemek parc.č. 390/103, 390/104 v k.ú. Libuš geometrickým plánem č. 1870-4/2021.

### Místopis

Jedná se o obec Praha 4 - Libuš s veškerou občanskou vybaveností a kompletní infrastrukturou. Velmi dobrá dopravní dostupnost. V docházkové vzdálenosti bytu se nachází veškerá občanská vybavenost - obchody, restaurace, základní i mateřské školy, mezinárodní škola The Prague British international school, lékař, pošta, sportoviště pro děti i dospělé, radnice městské části, zdravotní péče nebo veterinární klinika. Pražská čtvrť Libuš má vynikající dopravní spojení s centrem města. Autobusem se do pár minut dostanete k metru B nebo C. V budoucnu by přes ulici od domu měla být vybudována stanice metra nové linky D - Libuš (2027). Nejbližší autobusová zastávka se nachází cca 2 min pěší chůze. Pro procházky přírodou nebo cyklistiku můžete využít například nedalekou Modřanskou rokli nebo Kunraticko-michelský les.

### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 390/98, 390/99, 390/100, 390/101 a 390/102 v k.ú. Libuš, které byly odděleny geometrickým plánem č. 1885-4/2021 z pozemku parc.č. 390/10 o celkové výměře 149m<sup>2</sup>, a pozemky parc.č. 390/103 a parc.č. 390/104 v k.ú. Libuš, které byly oddělené z pozemku parc.č. 390/1 geometrickým plánem č. 1870-4/2021, Praha 4 o celkové výměře 149m<sup>2</sup>. Pozemky na sebe navazují, v katastru nemovitostí jsou zapsané jako orná půda, v územním plánu (ÚP) je pozemek parc.č. 390/10 i pozemek parc.č. 390/1 veden jako plocha čistě obytná (OB), v části jsou pozemky označené jako plocha

ZP ( parky, zahrady). Ocenění , tedy stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé se týká části pozemků parc.č. 390/1 a 390/10, které se nachází v části obytné.

## 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: 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: Komentář: Riziko není.

## 3.4. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

#### **849**

1. Pozemky na LV č. 849

#### **1390**

1. Pozemky na LV č. 1390

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **849**

##### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky na LV č. 849

#### **1390**

##### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky na LV č. 1390

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### **4.1. Popis postupu při analýze dat**

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s realizovanými prodeji srovnatelných nemovitostí, respektive podobných pozemků upravených cenovými faktory podle odlišností v charakteru a možném využití.

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**

---

1.849

Název předmětu ocenění: pozemek parc.č. 390/10

Adresa předmětu ocenění: Libuš, Praha 4

142 00 Libuš, Praha 4  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Libuš  
Počet obyvatel: 1 324 277  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **8 494,00 Kč/m<sup>2</sup>**

2.1390

Název předmětu ocenění: Pozemky  
Adresa předmětu ocenění: Libuš, Praha 4  
142 00 Libuš, Praha 4  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Libuš  
Počet obyvatel: 1 324 277  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **8 494,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 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. a č. 488/2020 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 spoluhl. 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:

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

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

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

$$i = 1$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	$P_i$
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 1,492$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 1,030$$

## 1. Pozemky na LV č. 849

Jedná se o pozemky parc.č. 390/98, 390/99, 390/100, 390/101 a 390/102 v k.ú. Libuš, které byly odděleny geometrickým plánem č. 1885-4/2021 z pozemku parc.č. 390/10 o celkové výměře 149m<sup>2</sup>.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,030$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	8 494,-	1,030	0,300	2 624,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	390/98	83	2 624,65	217 845,95
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	390/99	15	2 624,65	39 369,75
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	390/100	4	2 624,65	10 498,60
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	390/101	2	2 624,65	5 249,30
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	390/102	45	2 624,65	118 109,25
Stavební pozemky - celkem			149		<b>391 072,85</b>

**Pozemky na LV č. 849 - zjištěná cena celkem = 391 072,85 Kč**

### 1390

#### **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:

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

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,492}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

### 1. Pozemky na LV č. 1390

Jedná se o pozemek parc.č. 390/103 a parc.č. 390/104 v k.ú. Libuš, které byly oddělené geometrickým plánem č. 1870-4/2021, Praha 4 z pozemku parc.č. 390/1 o celkové výměře 149m<sup>2</sup>.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$



Index polohy pozemku  $I_P = 1,030$

### 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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)		8 494,-	1,030	0,300	2 624,65
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	390/103	122	2 624,65	320 207,30
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	390/104	27	2 624,65	70 865,55
Stavební pozemky - celkem			149		<b>391 072,85</b>

**Pozemky na LV č. 1390 - zjištěná cena celkem = 391 072,85 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek

#### Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky v k.ú. Libuš, dobře dopravně dostupné, které jsou územním plánem určené k výstavbě. Vzhledem k této skutečnosti je provedeno porovnání se stavebními pozemky, v lokalitě a okolí, které byly obchodované v uplynulém období 8 měsíců.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Prodej stavebního pozemku</b>
<b>Lokalita:</b>	Hodkovičky
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemek parc.č. st.7/5 v k.ú. Hodkovičky. Pozemek byl prodán dne 11.3.2021, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí byl evidován pod č. V-18525/2021-101.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - pozemek je zobchodovaný	1,00
velikost pozemku - menší	1,05
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - obdobné	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> ]
342 000	25	13 680,00	1,05	14 364,00

**Název: Prodej stavebního pozemku****Lokalita:** Braník

**Popis:** Jedná se o pozemek parc.č. st.341/17 v k.ú. Braník. Pozemek byl prodán 28.1.2021, vklad vlastnického práva byl evidován do KN pod čj. V-7045/2021-101.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny – zobchodovaná nemovitost	1,00
velikost pozemku - větší	0,95
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - lepší	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - obdobné	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> ]
1 751 330	197	8 890,00	0,90	8 001,00

**Název: Prodej stavebního pozemku v k.ú, Michle****Lokalita:** Michle

**Popis:** Jedná se o pozemek parc.č. st.700/156 v k.ú. Michle. Pozemek je srovnatelný, dobře dopravně dostupný. Pozemek byl prodán dne 27.1.2021, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je evidován pod čj. V-6601/2021-101.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - zobchodovaná nemovitost	1,00
velikost pozemku - menší	0,95
poloha pozemku - mírně horší	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku -	1,02
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	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> ]
----------------	------------------------------	---	------------------------------	---------------------------------------

216 000	27	8 000,00	0,97	<b>7 760,00</b>
---------	----	----------	------	-----------------

Minimální jednotková porovnávací cena	7 760 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 042 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	14 364 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení jednotkové ceny pozemků na LV č. 849

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	390/98	83	10 041,67		833 459
ostatní plocha	390/99	15	10 041,67		150 625
orná půda	390/100	4	10 041,67		40 167
orná půda	390/101	2	10 041,67		20 083
orná půda	390/102	45	10 041,67		451 875
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>149</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 496 209</b>

### Stanovení jednotkové ceny pozemků na LV č. 1390

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	390/103	122	10 041,67		1 225 084
orná půda	390/104/104	27	10 041,67		271 125
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>149</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 496 209</b>

## 4.3. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### 849

1. Pozemky na LV č. 849 391 072,80 Kč

#### 849 - celkem:

**391 072,80 Kč**

#### 1390

1. Pozemky na LV č. 1390 391 072,80 Kč

#### 1390 - celkem:

**391 072,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**391 070,- Kč**

### Cena zjištěná dle cenového předpisu pro pozemky

na LV č. 849 **391 070Kč**

na LV č. 1390 **391 070Kč**

slovy: třistadevadesátjedentisícsemdesát Kč

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

---

849

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky na LV č. 849

1 496 209,- Kč

1390

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky na LV č. 1390

1 496 209,- Kč

## Silné stránky

---

- zastavitelný pozemek
- možnost napojení na inženýrské sítě

## Slabé stránky

---

- nejsou

### Obvyklá cena

na LV č. 849 1 496 209 Kč

na LV č. 1390 1 496 209 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřístadevadesátšesttisícdevět Kč

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při návrhu obvyklé 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.)

Pozemky na LV č. 849 a na LV č. 1390, které jsou geometrickými plány oddělené a jsou určeny ke směně, jsou svým charakterem srovnatelné (obdobné využití, poloha, tvar, přístup apod.).

## 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

Znalecký posudek o ceně pozemků ke směně. Jedná se o pozemky ve vlastnictví MČ, které byly odděleny z pozemku parc.č. 390/10 - pozemek parc.č. 390/98, 390/99, 390/100, 390/101 a 390/102 v k.ú. Libuš geometrickým plánem č. 1885-4/2021 a pozemky ve vlastnictví SJM Kutnarových, které byly odděleny z pozemku parc.č. 390/1 - pozemek parc.č. 390/103 a parc.č. 390/104 v k.ú. Libuš geometrickým plánem č. 1870-4/2021, Praha 4.

## 6.2. Odpověď

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 496 209 Kč</b> slovy: Jedenmiliónčtyřístadevadesátšesttisícdvěstědevět Kč
<b>ZJIŠTĚNÁ CENA</b>	<b>391 070 Kč</b> slovy: třístadevadesátjedentisícsemdesát Kč

## 6.3. 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:
mapa oblasti	1
katastrální mapa	2
Fotodokumentace	1
GP	7

## 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 nebyl zapsán pod číslem 5026/50/2021 do evidence posudků. Důvodem je skutečnost, že Ministerstvo spravedlnosti tuto evidenci dosud nevytvořilo a pro znalce ji nezpřístupnilo.

V Praze 1.9.2021

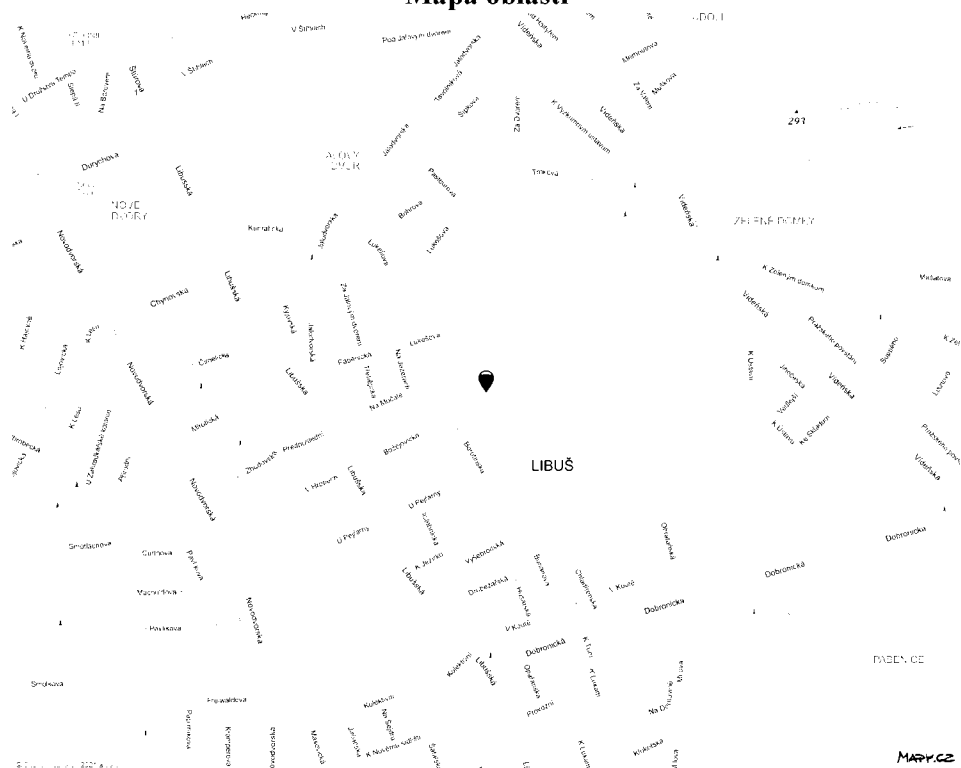
Ing. Jaroslava Hromádková  
Kolektivní 1030/19  
142 00 Praha 4

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

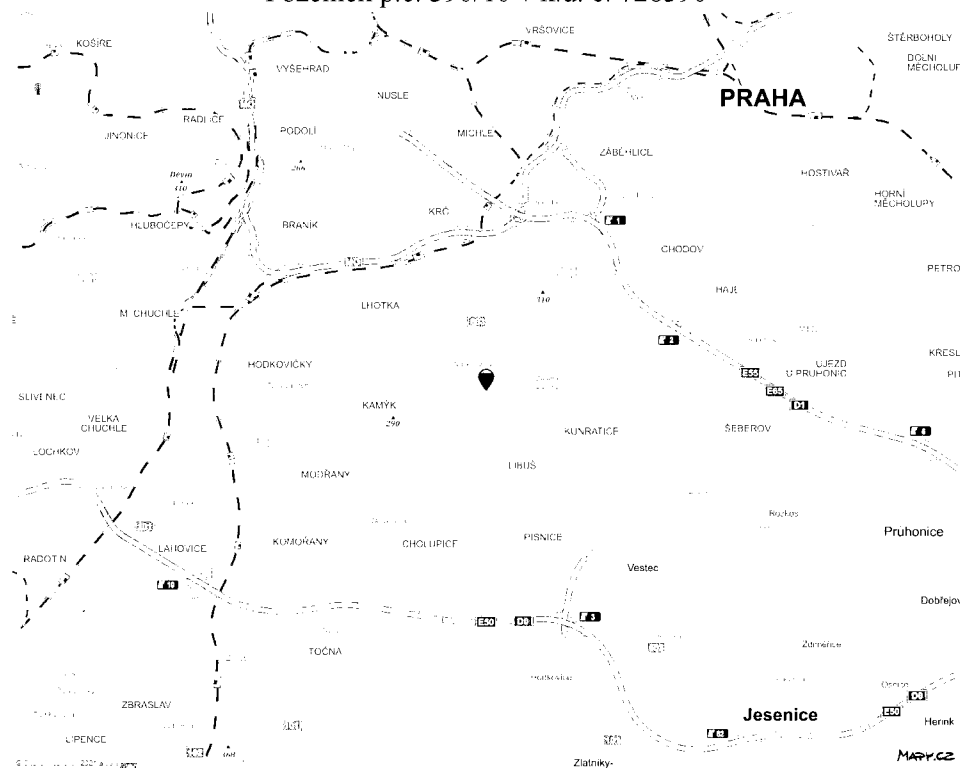
### PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 5026/50/2021

	počet stran A4 v příloze:
mapa oblasti	1
katastrální mapa	2
Fotodokumentace	1
GP	7

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 390/10 v k.ú. č. 728390



Pozemek p.č. 390/1 v k.ú. č. 728390

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 390/1 v k.ú. č. 728390



Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 390/10 v k.ú. č. 728390

**fotodokumentace**



pohled na pozemek



pohled na pozemek



pohled na pozemek

## geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ											
Dosavadní stav						Nový stav					
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Druh pozemku m²	Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Druh pozemku m²	Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby určen	Způsob určen	Porovnání se stavem evidence právních vztahů	
										Dle přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Označení druhu
390/10	1	05	58	orná půda	390/10	1	04	09	orná půda	2	
					390/9		83		orná půda	2	390/10
					390/99		15		ostatní plochy zařízení komunikace	2	390/10
					390/100		4		orná půda	2	390/10
					390/101		2		orná půda	2	390/10
					390/102		45		orná půda	2	390/10
1	05	58			1	05	58				

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu										
Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ zjednodušené evidence	Výměra ha m²		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ zjednodušené evidence	Výměra ha m²	BPEJ na dílu parcely
390/10		22213	11	54		390/101		23716		2
		23716	92	55		390/102		23716		45
390/98		23716		83						
390/100		23716		4						

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b> <b>rozdělení pozemku</b>	<b>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</b> Jméno, příjmení: <i>Ing. Alena Čermáková</i> Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>1343/95</i> Dne: <i>21.6.2021</i> Číslo: <i>119/2021</i> Město/oblast a přenesení odpovědi právním předpisem	<b>Státní opava ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</b> Jméno, příjmení: <i>Ing. Alena Čermáková</i> Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>1343/95</i> Dne: <i>30.6.2021</i> Číslo: <i>127/2021</i> Tento státní opava odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu. Ověření státní opavy geometrického plánu v listinné podobě.
Vyhodnotitel: <i>Ing. Alena Čermáková</i> Číslo plánu: <i>1885 - 4/2021</i> Okres: <i>Hlavní město Praha</i> Obec: <i>Praha</i> Katastr. území: <i>Libuš</i> Mapový list: <i>DKM - Praha 6-5/41</i> Dosavadním vlastním pozemkem bylo poskytnuto množství souřadnic se v terénu a průběhem horního hranice hranice, které byly označeny předepsaným způsobem. abrubník, hřeby	Katastrální úřad souhlasí s označením parcel  KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Jitka Němcová PGP 2604/2021-101 2021.06.29 13:41:16 CEST	

390,

1405-146

17.68

1817

1870-15

1870-14

267

574

4023

2

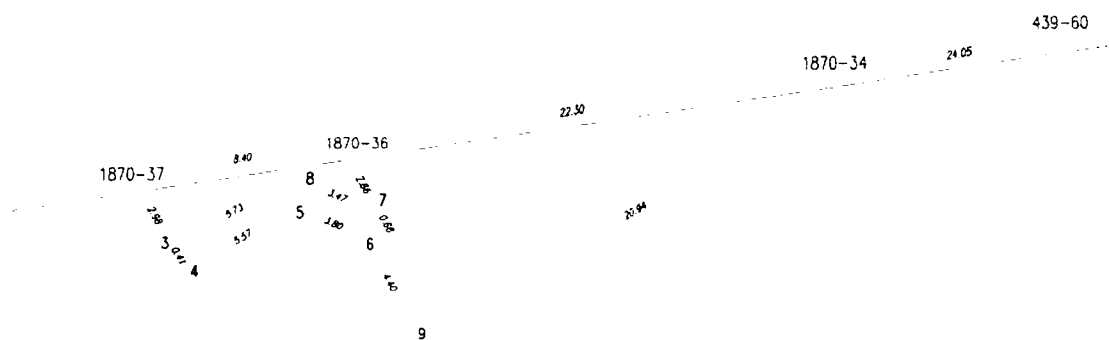
1

1781

1428-37

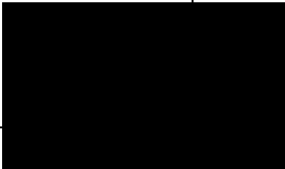
390/10

391/57



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		
	Y	X	kód kv.
439-60	740980.50	1051463.24	3
1405-146	741095.77	1051480.16	3
1428-37	741092.72	1051502.11	3
1870-14	741074.50	1051477.04	3
1870-15	741078.31	1051477.60	3
1870-34	741004.32	1051466.74	3
1870-36	741026.41	1051469.98	3
1870-37	741034.70	1051471.20	3
1	741095.18	1051484.42	3
2	741078.02	1051478.37	3
3	741033.25	1051473.77	3
4	741033.05	1051474.12	3
5	741028.18	1051471.48	3
6	741024.70	1051473.09	3
7	741025.02	1051472.50	3
8	741028.19	1051471.03	3
9	741022.57	1051476.96	3

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b> rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřit úředně správný zeměměřický inženýr		Státní opisek ověřit úředně správný zeměměřický inženýr	
	Jméno příjmení <b>Ing. Alena Čermáková</b>		Jméno příjmení <b>Ing. Alena Čermáková</b>	
	Číslo pozemky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů <b>1343/95</b>		Číslo pozemky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů <b>1343/95</b>	
	Dne <b>9.6.2021</b> Číslo <b>43/2021</b> Hlediskostmi a přesností odpovídá právním předpisům		Dne <b>18.6.2021</b> Číslo <b>118/2021</b> Tento státní opisek odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu	
Vyhotovitel: <b>Ing. Alena Čermáková</b> P I	Katastrální úřad souhlasí s odstavěním parcel		Ověření státního geometrického plánu v listinné podobě	
Číslo plánu: <b>1870 - 4/2021</b>	KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Jitka Němcová PGP 2444/2021-101 2021.06.17 16:18:27 CEST			
Obec: <b>Hlavní město Praha</b>				
Katastr. území: <b>Libuš</b>				
Mapový list: <b>DKM - Praha 6-5/41</b>				
Osobnostní vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v listinné a podobě elektronické podoby, které byly zveřejněny v katastrálním úřadě				
Ověření státního geometrického plánu v listinné podobě				

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosařední stav					Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m²				ha	m²					Od přechodu z pozemku označeného v katastru nemovitostí	číslo katastru nemovitostí	číslo katastru nemovitostí	Označení dlu
390/1	*1)	71 61	orná půda		390/1	24 74	orná půda				2				
					390/90	3 90	orná půda				2	390/1	1390	3 90	
					390/91	3 50	orná půda				2	390/1	1390	3 50	
					390/92	3 52	orná půda				2	390/1	1390	3 52	
					390/93	3 99	orná půda				2	390/1	1390	3 99	
					390/94	4 51	orná půda				2	390/1	1390	4 51	
					390/95	4 10	orná půda				2	390/1	1390	4 10	
					390/96	4 10	orná půda				2	390/1	1390	4 10	
					390/97	3 59	orná půda				2	390/1	1390	3 59	
					390/103	1 22	orná půda				2	390/1	1390	1 22	
					390/104	27	orná půda				2	390/1	1390	27	
					390/105	7 95	orná půda				2	390/1	1390	7 95	
					390/106	4 84	orná půda				2	390/1	1390	4 84	
					390/107	39	orná půda				2	390/1	1390	39	
					390/108	1 00	orná půda				2	390/1	1390	1 00	
		71 61				71 62									

\*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.7 přílohy katastrální vyhlášky.

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²	
390/1		23716	24	74							
390/90		23716	3	90		390/103	23716		1	22	
390/91		23716	3	50		390/104	23716			27	
390/92		23716	3	52		390/105	23716		7	95	
390/93		23716	3	99		390/106	23716		4	84	
390/94		23716	4	51		390/107	23716			39	
390/95		23716	4	10		390/108	23716		1	00	
390/96		23716	4	10							
390/97		23716	3	59							







