ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	**018942/2025**
ZNALEC:	Ing. Eva Valentová IČ 76143678 U Smaltovny 4, 170 00 Praha 7
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Ekonomika/Ceny a odhady/Nemovitosti
ZADAVATEL	Městská část Praha 11 Ocelíkova 672/1 149 00 Praha 4 IČ: 00231126 DIČ: CZ00231126
ČÍSLO JEDNACÍ:	-
PŘEDMĚT:	Stanovit cenu obvyklou pozemku p.č. 3336/113, p.č. 3336/119, p.č. 3336/112, vše k.ú. Chodov, okres Hlavní město Praha
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	2/3
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	4.3.2025
POČET STRAN VČETNĚ PŘÍLOH:	25

Listinný výtisk č. 1/3, 2/3 obdrží zadavatel, výtisk č. 3/3 zůstává v archivu znalce.

OBSAH

SEZNAM KAPITOL:

1. Zadání znaleckého posudku
2. Výčet podkladů pro zpracování znaleckého posudku
3. Nález
4. Posudek
   4.1. Cena zjištěná
   4.2. Cena obvyklá
5. Odůvodnění
6. Závěr
7. Přílohy
8. Znalecká doložka

SEZNAM PŘÍLOH:

1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí ke dni 3.3.2025
3. Geometrický plán
4. Cenová mapa

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ:

Tabulka č. 1, porovnání
Graf č. 1, ČSOB index bydlení

SEZNAM ZKRATEK:

LV – list vlastnictví
k.ú. – katastrální území
parc.č. – parcelní číslo
parc.č.st. – parcelní číslo stavební
č.p. – číslo popisné
č.e. – číslo evidenční
ul. – ulice
zák. – zákon
Sb. – sbírka/sbírky
odst. – odstavec
č. – číslo
str. – strana
NP – nadzemní podlaží
PP – podzemní podlaží
bm – metr běžný
m^2 – metr čtvereční
m^3 – metr kubický
% – procenta
Kč – Koruna česká
km – kilometr
min. – minimálně
max. – maximálně

PV – prohlášení vlastníka
NS – nájemní smlouva
MŠ – místní šetření
OZ – občanský zákoník
KN – katastr nemovitostí

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Znaleckým úkolem je stanovit cenu obvyklou pozemku p.č. 3336/113, p.č. 3336/119, p.č. 3336/112, vše k.ú. Chodov, okres Hlavní město Praha, LV 1639

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek bude použit jako podklad pro převod vlastnictví

1.3. DALŠÍ SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Žádné

1.4. OTÁZKY A ČÁSTI POSUZOVANÉ KONZULTANTEM POSUDKU

Pro zpracování tohoto posudku nebyl v žádné otázce ani části přibrán konzultant

1.5. ROZHODNÉ DATUM OCENĚNÍ

Rozhodným datem pro stavebně technický stav a vybavení nemovitosti je datum místního šetření, rozhodným datem pro stanovení ceny obvyklé je datum vypracování posudku

1.6. PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

Tento znalecký posudek může být použit pouze k účelu, pro který vyhotoven

Zpracovatel vycházel z údajů z veřejných zdrojů a neprováděl žádná šetření ke zjištění pravosti, úplnosti a správnosti těchto podkladů.

Informace z jiných zdrojů věrohodné, nebyly ve všech případech ověřovány

Pokud se vyskytnou nové informace nebo skutečnosti mající vliv na zadání nebo závěry posudku, musí být posudek aktualizován

Zpracovatel posudku prohlašuje, že nemá žádný zájem na majetku osob, kterých se posudek týká a nemá osobní zájem ani zaujatost k majetku, který je předmětem posudku

Zadavatel nepřebírá žádnou odpovědnost za skutečnosti právního charakteru, předpokládá, že majetková práva nejsou zatížena žádnými závazky, kterých nemohou být zbaveny běžnými postupy, že vlastnictví je čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen, vyjma těch, které jsou vyznačeny v listu vlastnictví.

Dílčí výpočty, zpracované pomocí programu MS Excel, nejsou průběžně zaokrouhlovány

2. VÝČET PODKLADŮ PRO ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Podklady pro zpracování posudku byly získány z veřejně dostupných zdrojů, místního šetření a podkladů poskytnutých zadavatelem posudku

Zdrojem dat jsou informační databáze a předmět ocenění.

Zpracovatel posudku postupoval ke dni zpracování posudku v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v platném znění ke dni vypracování znaleckého posudku

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- **Veřejné zdroje:**

Dálkový přístup do katastru nemovitostí
Náhled katastru nemovitostí, katastrální mapa
Poznatky z místního šetření
Kupní smlouvy k porovnávaným nemovitostem (www.katastr.cuzk.cz)
Informace z www.valuo.cz, www.mapy.cz, www.cuzk.cz, www.sreality.cz,
https://voda.gov.cz/portal/cz/
Odborná literatura
Výpis z katastru nemovitostí ke dni 3.3.2025
Územní plán města
Cenová mapa stavebních pozemků

- **Podklady zajištěné zpracovatelem**

Pro zpracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované věrohodnými komerčními subjekty nebo veřejnými institucemi, zabývajícími se obdobnou analýzou
www.valuo.cz
www.nemoreport.cz
ČSOB index bydlení

- **Informace a dokumenty poskytnuté zadavatelem**

Geometrický plán č. 4585-3/2025 ze dne 27.1.2025

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Sbírka listin katastrálního úřadu je věrohodným zdrojem dat, není třeba ji ověřovat.
Dokumenty poskytnuté stavebním úřadem jsou věrohodným zdrojem dat
Znalec neprováděl žádná další šetření, vyjma místního šetření, k ověření pravosti, úplnosti a správnosti získaných podkladů a nepřebírá odpovědnost za jejich pravost a úplnost

3. NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Z databáze KN byly vyhledány informace o podobných nemovitostech v blízkém okolí a byly dohledány kupní smlouvy. Dále byly použity informace o realizovaných kupních cenách a realitních nabídkách z databáze Valuo.
Byla čerpána data z veřejných zdrojů a obecně uznávaných standardů znaleckého oboru
Znalec provedl místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci.

3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Vybrané nemovitosti byly vyhodnoceny z hlediska velikosti, polohy a využití.
Byla provedena analýza trhu a vytvořena databáze realizovaných srovnatelných nemovitostí. Pro výpočet byla u realizovaných srovnatelných nemovitostí provedena komparace, na základě které byla stanovena cena obvyklá, případně tržní hodnota.

3.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

Informace z místního šetření, kupní smlouvy u realizovaných srovnatelných nemovitostí, uložené ve sbírce listin katastrálního úřadu, územní plány

Vlastník majetku:
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 11, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4

Adresa majetku:
Pozemky se nacházejí okolo bytového domu č.p. 2104, 2105, 2105, ulice Hrudičkova, Praha 4, Chodov

Místní šetření:
Konané dne 3.3.2025

Místopis
Oceňované pozemky se nacházejí v části Prahy – Horní Roztyly. V dochozí vzdálenosti je stanice metra a autobusu, v místě je veškerá občanská vybavenost.

Popis a účel:
Oceňované pozemky bezprostředně navazují na bytový dům č.p. 2104, 2105, 2106, tvoří funkční celek.
Pozemky jsou rovinné, zatravněné, vyjma menších ploch, které tvoří chodníčky ke vchodům do bytových domů. Pozemky jsou veřejně přístupné a jsou využívány jako veřejná zeleň.

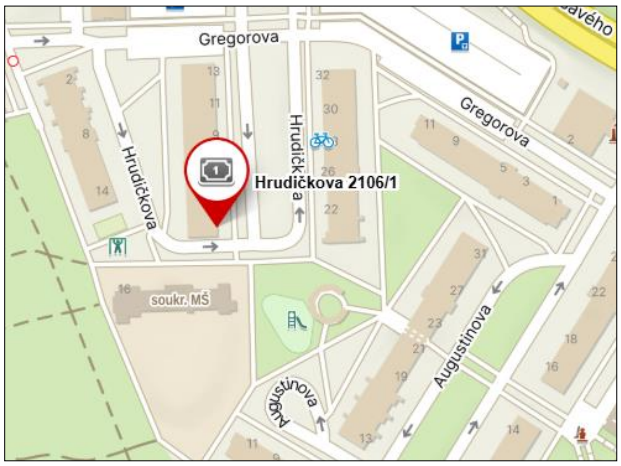
Pozemek p.č. 3336/112 je dle geometrického plánu vyčleněn z původního pozemku p.č. 3336/112 (výměra původního pozemku je 161 m^2, výměra vyčleněného pozemku je dle GP 148 m^2) a není takto zapsán v Katastru nemovitostí.
Pozemky p.č. 3336/113 a p.č. 3336/119 jsou řádně zapsány v katastru nemovitostí.

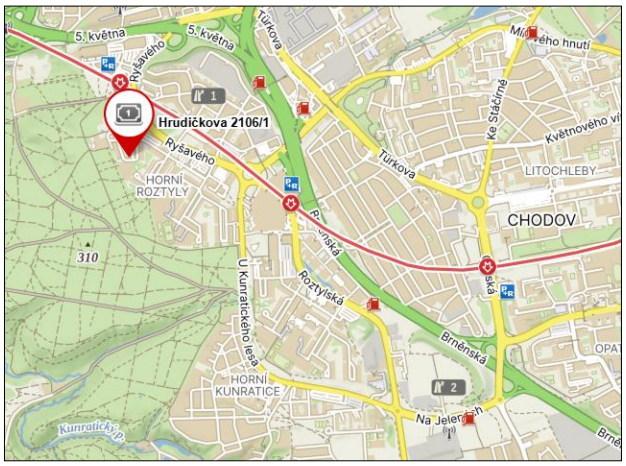
Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:
Nejsou známa žádná omezení

Záplavové území
Pozemky se nenachází v záplavovém území

Začlenění pozemků dle územního plánu
Pozemky jsou začleněny do ploch OB – čistě obytné

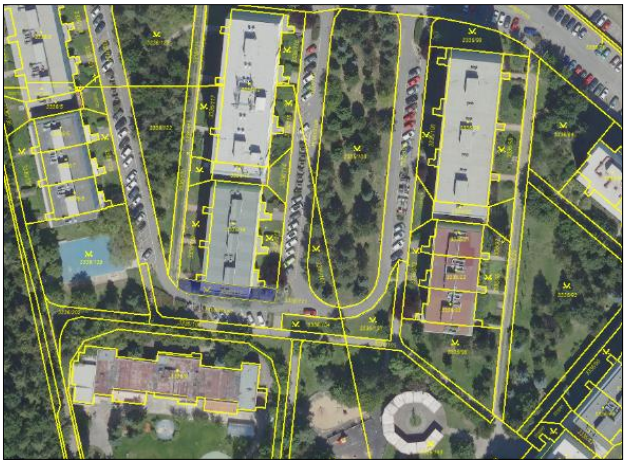
Mapa oblasti



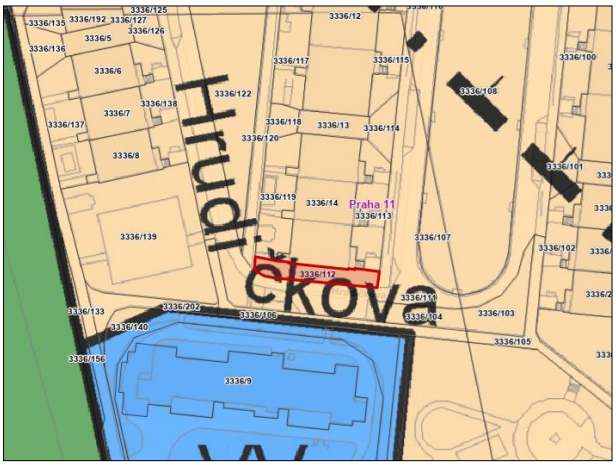


Náhled katastrální mapy

Náhled katastrální mapy ortofoto



Územní plán



OB - čistě obytné

Hlavní využití:
Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:
Byty v nebytových domech.
Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.
Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m2, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.
Dále lze umístit:
Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrny surovin.
Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m2) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.
Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

4. POSUDEK

4.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI ANALÝZE DAT

Byla provedena analýza podkladů podle účelu ocenění a druhu nemovitosti a zvolen postup dle následujících metod.

4.1.1. DEFINICE HODNOT

Cílem ocenění je stanovit obvyklou cenu nemovitého majetku, tzn. stanovit takovou hodnotu, kterou by byl ochoten zaplatit potenciální kupující na základě tržních očekávání na konkurenčním trhu. Ocenění bude provedeno na základě veřejně dostupných podkladů, podkladů poskytnutých zadavatelem a na základě řádně odůvodněných odhadů a úsudků provedených znalcem.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - *se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

„*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*“

Cena zjištěná

Zjištěná cena je cena, která je určena podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění nebo v souladu s ustanovením jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 1c, v platném znění.

4.1.2. VLASTNÍ VÝBĚR METODY – POPIS METOD OCENĚNÍ A VÝBĚR POUŽITÝCH METOD

Při stanovení **obvyklé ceny** majetku je používána porovnávací metoda

Porovnávací metoda analyzuje sjednané ceny, které byly v posledním období zaplaceny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované obvyklé ceny, které zohledňují případné rozdíly zejména ve stavu, využitelnosti a lokalitě oceňovaného majetku v návaznosti existující srovnatelné majetky.
Kupní smlouvy použité pro ocenění jsou označeny číslem řízení, pod kterými je lze vyhledat v „Dálkovém přístupu do Katastru nemovitostí“ na stránkách www.cuzk.cz.

Při stanovení **tržní hodnoty** majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, výnosovou a nákladovou.

Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které jsou v posledním období nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované obvyklé ceny, které zohledňují případné rozdíly zejména ve stavu, využitelnosti a lokalitě oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

Výnosová metoda analyzuje obvyklou cenu na základě budoucích výnosů z vlastnictví. K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním nebo kapitalizací výnosu odpovídající kapitalizační mírou.

Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato částka může být snížena o opotřebení nebo jiné znehodnocení.

Výběr metod
Pro stanovení ceny obvyklé byla použita porovnávací metoda.

4.1.3. METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ POROVNÁNÍM

Postup výpočtu porovnání je následující:
1. Získání informací o kupních smlouvách pro srovnatelné nemovitosti, které svými základními parametry odpovídají oceňovaným nemovitostem (zejména lokalita, velikost, využití, dostupnost, typ nemovitosti, technický stav)
2. Převod zjištěné ceny srovnávaných nemovitostí na 1 m^2 plochy
3. Korekce ceny na srovnatelnou základnu
4. Případná korekce ceny z důvodu změny cenové hladiny mezi datem ocenění a zjištěným datem transakce porovnávané nemovitosti. Pro změnu cenové hladiny je možno použít např. ČSOB index bydlení, který vydává ČSOB
5. Zohlednění kvalitativních a kvantitativních vlastností porovnávaných vzorků a oceňované nemovitosti, viz. tabulka porovnání
Tyto parametry korigují rozdíly mezi porovnávanými a oceňovanými nemovitostmi. Odhadované hodnoty koeficientů vychází z toho, zda oceňované nemovitosti jsou v určitých vlastnostech lepší, horší či srovnatelné. Jedná se obvykle o subjektivní odhad znalce podložený praxí a zkušenostmi. Pokud jsou nemovitosti pro porovnání v dané vlastnosti horší než oceňovaná, je koeficientu přiřazena hodnota vyšší než 1, pokud jsou lepší, hodnota je nižší než 1 a pokud jsou srovnatelné, je přiřazena hodnota koeficientu 1.

Cena oceňovaných nemovitostí za m^2 je stanovena jako průměrná hodnota upravených cen vypočtených u jednotlivých srovnávaných nemovitostí.

4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Cena zjištěná
Byla stanovena v souladu s ustanovením prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 1c, v platném znění zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění

Cena obvyklá byla stanovena porovnáním sjednaných cen obdobných nemovitostí.

4.2.1. CENA ZJIŠTĚNÁ

Cena zjištěná je stanovena v souladu s § 1c, odst. 1) prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění zákona č. 151/1997 Sb.

CENOVÝ PŘEDPIS
Zákon č. 151/1997 sb., o oceňování majetku
Vyhláška 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., 337/2022 Sb., 434/2023 Sb., 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění

Kód katastrálního území:	728225
Název katastrálního území:	Chodov
Kód obce:	547034
Název obce:	Praha 11
Kód okresu:	CZ0100
Název okresu:	Praha
Název kraje (oblasti):	Hlavní město Praha (Praha)

Seznam oceňovaných objektů

M.1.1. pozemky

Ocenění podle § 3

Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Výpočet	Plocha (m2)
p.č. 3336/112	ostatní plocha, zeleň	148	148,00
p.č. 3336/113	ostatní plocha, zeleň	251	251,00
p.č. 3336/119	ostatní plocha, zeleň	308	308,00

Plocha pozemku celkem: **707,00 m^2**

Cenová mapa

Číslo	Popis	Plocha (m2)	Jednot. cena	Hodnota
p.č. 3336/112	ostatní plocha, zeleň	148,00	6 000,00	888 000,00

p.č. 3336/113	ostatní plocha, zeleň	251,00	6 000,00	1 506 000,00
p.č. 3336/119	ostatní plocha, zeleň	308,00	6 000,00	1 848 000,00

Plocha (m^2): 707,00
Celková hodnota: **4 242 000 Kč**

celkem:

Zjištěná cena	4 242 000 Kč

Souhrnná rekapitulace

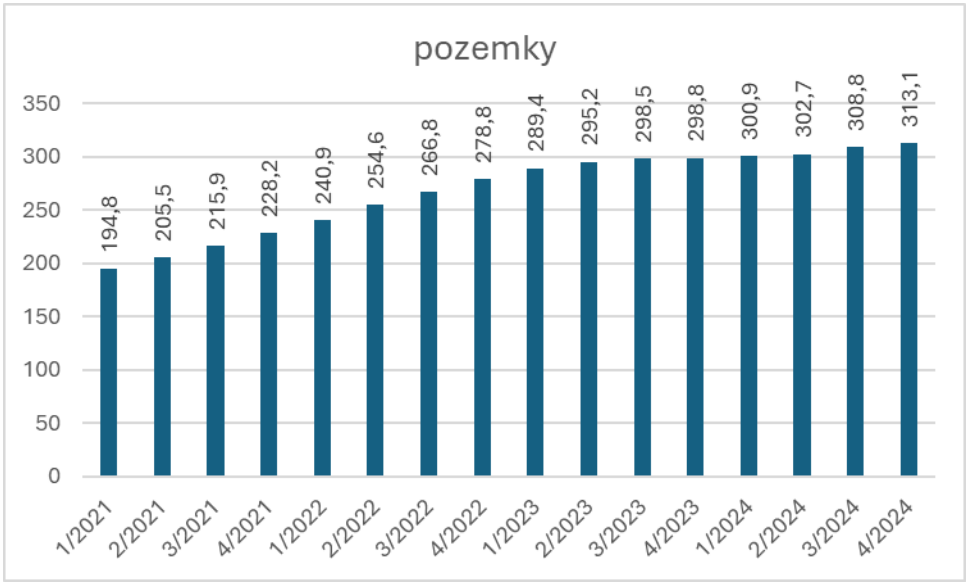
Název majetku	Zjištěná cena (Kč)
Celkem	4 242 000

Zjištěná cena **4 242 000 Kč**
Čtyřimilionydvěstěčtyřicetdvatisíc korun českých

4.2.2. CENA OBVYKLÁ

Cena obvyklá je stanovena porovnáním se sjednanými cenami obdobných nemovitostí. Případné odlišnosti jsou korigovány koeficienty, uvedenými v tabulce.
Sjednaná cena je převedena na jednotnou časovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index), který vydává ČSOB se čtvrtletní aktualizací. Poslední dostupný údaj je za 4. Q 2024.
Pro účely ocenění je použit ČSOB index bydlení pro pozemky.

Graf č. 1



Pro porovnání byly vybrány obdobné pozemky jako jsou oceňované, tedy pozemky zeleně bezprostředně navazující na bytové domy nebo vlastníky bytových domů užívané.

Tabulka č. 1, porovnání

základní údaje k nemovitosti								
	Pozemek 1	Pozemek 2	Pozemek 3	Pozemek 4	Pozemek 5	oceňovaný	oceňovaný	oceňovaný
lokalita, k.ú.	Michle	Chodov	Krč	Krč	Krč	Chodov	Chodov	Chodov
parcelní číslo	272/8, 272/6	2336/166, 2336/251, 2014/402, 2336/243, 2031/244, 2014/401, 2014/403	1264/31	1263/31	1263/32	3336/112	3336/113	3336/119
druh pozemku v KN	ostatní plocha, zeleň	ostatní plocha, zeleň	ostatní plocha, zeleň	ostatní plocha, jiná plocha	ostatní plocha, jiná plocha	ostatní plocha, zeleň	ostatní plocha, zeleň	ostatní plocha, zeleň
sjednaná cena	1 949 530 Kč	10 769 964 Kč	350 000 Kč	712 250 Kč	57 000 Kč			
Vkladové řízení	V-39613/2024-101	V-79852/2021-101	V-94194/2021-101	V-33472/2023-101	V-48466/2021-101			
Datum prodeje	1/8/2024	16/11/2021	10/1/2022	18/7/2023	21/7/2021			
výměra pozemku	**479**	**2547**	**178**	**175**	**14**	**148**	**251**	**308**
HB index k datu prodeje	308,80	228,20	240,90	198,50	215,90			
HB index k datu ocenění	313,10	313,10	313,10	313,10	313,10			
Přepočet ceny k datu ocenění	1 976 677	14 776 844	454 898	1 123 453	82 662			
cena/m2	4 127	5 802	2 556	6 420	5 904			
využití k datu ocenění	zeleň	zeleň	zeleň	zeleň	zeleň	zeleň	zeleň	zeleň
zastavěnost	nezastavěný	nezastavěný	nezastavěný	nezastavěný	nezastavěný	nezastavěný	nezastavěný	nezastavěný
územní plán	OB-čistě obytné	OV-všeobecně obytné	OV-všeobecně obytné	OV-všeobecně obytné	OV-všeobecně obytné	OB-čistě obytné	OB-čistě obytné	OB-čistě obytné
výběr reprezentanta								
koeficient polohy	1	1	1	1	1			
koeficient zastavěnosti	1	1	1	1	1			
využití	1	1	1	1	1			
koef.velikosti pozemku	1	1,02	1	1	1			
koef. územní plán	1	1	1	1	1			
Cena odvozená	4 127	5 918	2 556	6 420	5 904	4 985	4 985	4 985
Celková cena						**737 754**	**1 251 192**	**1 535 327**
Celkem								**3 524 273**

Cena obvyklá (zaokrouhleno)	3 520 000 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Porovnávací hodnota majetku je cena majetku stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými majetky. Do porovnání vstupují skutečně realizované ceny transakcí. Hodnotí se různá hlediska, jako jsou atraktivita lokality, druh a účel využití nemovitostí, velikost a technické parametry. Pro ocenění byly použity uvedené porovnatelné nemovitosti. Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vyhodnoceny ceny nedávno prodaných nemovitostí (informace ze sbírky

listin katastrálního úřadu). Porovnatelné nemovitosti jsou vyhodnoceny pomocí indexů na základě různých kritérií, jako jsou lokalita a účel využití
Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách.
Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.
Výše byla stanovena porovnávací hodnota oceňovaného majetku. Postup výpočtu je uveden výše, použití koeficientů je patrno z tabulky. Výsledná hodnota byla zaokrouhlena.
Na základě teorií uvedených výše konstatuji, že vypočtená porovnávací hodnota je cenou obvyklou tohoto majetku.

5.2. KONTROLA POSTUPU

Znalec v souladu s § 52 vyhl. Č. 503/2020 Sb. zkontroloval výběr zdroje dat, jejich sebrání (vytvoření) a zpracování. Dále zkontroloval provedenou analýzu dat, formulaci jejich výsledků a interpretaci těchto výsledků.
Na základě tohoto postupu byla provedena analýza dat, na základě které byla pro ocenění zvolena porovnávací metoda. V rámci posudku pak byl předmětný majetek oceněn pomocí této metody.

6. ZÁVĚR

6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Znaleckým úkolem je stanovit cenu obvyklou pozemku p.č. 3336/113, p.č. 3336/119, p.č. 3336/112, vše k.ú. Chodov, okres Hlavní město Praha, LV 1639

6.2. ODPOVĚĎ

Cena obvyklá pozemku p.č. 3336/113, p.č. 3336/119, p.č. 3336/112, vše k.ú. Chodov, okres Hlavní město Praha, LV 1639 je stanovena ve výši

3 520 000 Kč
třimilonypětsetdvacettisíc korun českých

6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalkyně a znalkyní sebraných datech a jejich vytvoření s ohledem na zadanou znaleckou otázku. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

Zpracovatel posudku vychází z toho, že poskytnuté informace a dokumenty jsou věrohodné a správné, nebyly znalkyní z tohoto důvodu ověřovány

Zpracovatel posudku nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací

Zpracovatel vyhotovil posudek k uvedenému datu a nenese žádnou odpovědnost za změny, které by nastaly po tomto datu

7. PŘÍLOHY

1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí ke dni 3.3.2025
3. Geometrický plán
4. Cenová mapa

Příloha č. 1

Příloha č. 2

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.03.2025 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **728225 Chodov** List vlastnictví: **1639**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	**00064581**	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 11, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4	**00231126**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3336/112	**161**	**ostatní plocha**	**zeleň**	
3336/113	**251**	**ostatní plocha**	**zeleň**	
3336/119	**308**	**ostatní plocha**	**zeleň**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 rozhodnutí Ministerstva financí ČR čj. 124/26 227/2000.**

  POLVZ:576/2000 **Z-5800576/2000-101**

  Pro: **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **00064581**

- **Ohlášení města o svěření majetku městské části OMP-ÚNM/8364/2000 /Ví ze dne 23.11.2001.**

  Z-9143/2001-101

  Pro: **Městská část Praha 11, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4** *RČ/IČO:* **00231126**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.03.2025 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **728225 Chodov** List vlastnictví: **1639**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.03.2025 16:51:57

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

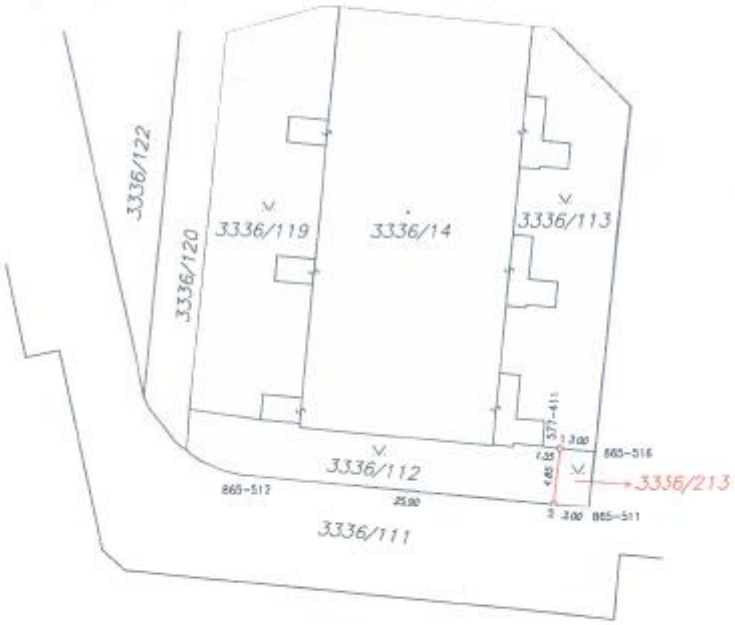
Příloha č. 3

Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav						Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha	Výměra dílu m²	Označení dílu
3336/112	*1)	1 61	ostat.pl/ zelen	3336/112		1 48	ostat.pl/ zelen		2						
				3336/213		14	ostat.pl/ zelen		2	3336/112		1639		14	
		1 61				1 62									

*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.6 písmene a) přílohy vyhl. č. 357/2013 Sb. v platném znění



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
577-411	739552.03	1049524.84	3	roh schodů
865-511	739548.12	1049530.10	3	obrubník
865-512	739576.88	1049527.27	3	"
865-516	739547.51	1049525.34	3	"
1	739550.49	1049525.01	3	nasíř. hřeb
2	739551.11	1049529.81	3	"

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
Jméno, příjmení: Ing. Pavel Síbr
Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů: 990/1995
Dne: 21.1.2025 Číslo: 4/2025
Náležitosti a připomínky odpovídají právním předpisům.

Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
Jméno, příjmení: Ing. Pavel Síbr
Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů: 990/1995
Dne: 27.1.2025 Číslo: 7/2025
Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: Ing. Pavel Síbr, Benkova 940/12, 149 00 Praha 4
Číslo plánu: 4585-3/2025
Okres:
Obec: Praha
Kat. území: Chodov
Mapový list: Praha 5-4/33

Dosavadním vlastníkům pozemků bylo poskytnuto možnost seznámit se v termínu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny přede pozemcích způsobem:
nasíř.hřeby

Katastrální úřad souhlasí s účelovým určením.
Jitka Němcová
KÚ pro Hlavní město Prahu
KP Praha
PGP-319/2025-101
2025.01.27 15:39:37 +01'00'

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Ing. Pavel Síbr
Autorizovaný zeměměřický inženýr

Příloha č. 4

Cenová mapa

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2025

Katastrální území
Název: Chodov

Parcela
Číslo parcely: 3336/112

Cena 2025
Mapový list: 87
Cena: 6000 Kč/m²
Skupina: 6075

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2025

Vytištěno dne: 03.03.2025

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Znalec pro zpracování tohoto posudku nepřibral konzultanta, na zpracování znaleckého posudku se nepodílela žádná jiná osoba

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Za vypracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna. Náhrada nákladů znalce je započtena ve sjednané smluvní odměně na základě dokladu č. 008/2025

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci Nemovitosti.
Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 018942/2025.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

DATUM A PODPIS

V Praze dne 4.3.2025 Ing. Eva Valentová