

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 004524/2024

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

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. 1556/1, ostatní plocha – neplodná půda, k.ú. Slivenec, hl. m. Praha

**Znalec:** Ing. Vladislava Kličková  
Generála Janouška 872  
198 00 Praha 9  
IČO: 71454144

**Zadavatel:** Státní statek hl. m. Prahy „v likvidaci“  
IČO: 00064092  
U mlýna 1754/3  
141 00 Praha 4

**Počet stran:** 15

**Počet vyhotovení:** 3

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 6. 2. 2024

**Vyhotoveno:** V Praze 6. 2. 2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně pozemku p.č. 1556/1, k.ú. Slivenec, hl. m. Praha, LV 97.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Obvyklá cena nemovitosti v místě a čase za účelem prodeje veřejnou dražbou.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka místa byla provedena dne 10. 1. 2024

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Sběr podkladů z Katastru nemovitostí, dokumentů k nemovitosti, snímků katastrální mapy, cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy, informace o prodejích obdobných nemovitostí, o statistických údajích skutečných realizovaných cen. Rovněž údaje dané platnou oceňovací vyhláškou MF.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu Praha město, k.ú. Slivenec, LV 97, ze dne 6. 12. 2023
- nahlížení do KN, k.ú. Slivenec, LV 1227
- snímek katastrální mapy dotčené oblasti
- cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy pro rok 2024
- platný územní plán hl. m. Prahy
- databáze Valuo.cz, OctopusPro, s.r.o., servery Sreality.cz, e.Reality, Středočeské Reality
- platná oceňovací vyhláška
- prohlídka dne 10. 1. 2024
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti zjištěné na místě

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Stanovení obvyklé ceny, definice, postup**

**Def.: Zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.**

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

**Obvyklou cenou** se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

**Tržní hodnotou** se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny 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 tísně. 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.

**Mimořádnou cenou** se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

#### **Jiným způsobem oceňování je**

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i **cena zjištěná**.

#### **Určení obvyklé ceny**

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Pro porovnání s předmětem ocenění se použijí nejméně 3 obdobné předměty, a to na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, přičemž se určí základní jednotka pro porovnání.

### **Určení tržní hodnoty**

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

### **Určení zjištěné ceny**

Jde o cenu zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu MF v době ocenění.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Znalkyně pro ocenění vycházela z předaných podkladů, z údajů Katastru nemovitostí, snímku katastrální mapy, vlastní prohlídky, prodejů obdobných nemovitostí, nabídek trhu, statistických údajů o skutečných realizovaných cenách.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Zpracovatel určil uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností znalce se zpracováním obdobných ocenění.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje: Pozemek p.č. 1556/1  
k.ú. Slivenec  
Adresa nemovité věci: Praha 5, V lípkách 645/40  
150 00 Praha 5  
Hlavní město Praha

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Česká republika, LV: 97, podíl 1/1  
Právo hospodařit s tímto majetkem státu má Státní statek hl. m. Prahy „v likvidaci“, U mlýna 1754/3, Praha 4, IČ 00064092.

LV 1227

Pozemek p.č. 1557/2 se stavbou RD č.p. 645, dále p.č. 1557/1, zahrada a p.č. 1556/2, ostatní plocha, (mezi těmito dvěma se nachází oceňovaný pozemek p.č. 1556/1).  
Pěkná Darina, V lípkách 645/40, Slivenec, 150 00, Praha 5

## Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví, tj. výpis z Katastru nemovitostí. Pozemek p.č. 1556/1 se nachází na okraji zástavby Slivence, v koncové zástavbě ulice V lipkách, lokalita se zástavbou objety individuálního bydlení. Předmětný pozemek je vklíněn mezi pozemek zahrady p.č. 1571/1, u domu čp. 645 a pozemek ostatní plochy p.č. 1556/2, které jsou jiného vlastníka. Tento vlastník užívá i oceňovaný pozemek ve funkčním celku se svým vlastnictvím. Na oceňovaném pozemku se nachází převážně zatravnění zahrady, při severní hranici do něj zasahuje část oplocení, uprostřed část dřevěného přístřešku dřeva. Nepatrná část, cca 1,8 m<sup>2</sup> se nachází mimo oplocení a je zde vedena přípojka elektřiny. S vlastníkem nemovitostí rodinného domu není uzavřena smlouva na pronájem pozemku.

## Místopis

Slivenec je městská čtvrť a katastrální území Prahy, nachází se jižně až jihozápadně od jejího centra. Lokalita kde se oceňovaný pozemek nachází je okrajová koncová zástavba objekty individuálního bydlení. Pozemek je přístupný z ulice V lipkách.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Pozemek je užíván vlastníkem stavby rodinného domu se zahradou bez právního vztahu. Oceňovaný pozemek je přístupný přes pozemek cizího vlastníka.

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

## Celkový popis nemovité věci

Rovinný pozemek p.č. 1556/1 je tvaru velmi úzkého protáhlého trojúhelníku o základně cca 1,8 m a výšce 50 m, pozemek je vklíněn mezi pozemek zahrady p.č. 1571/1, u domu čp. 645 a pozemek ostatní plochy p.č. 1556/2. Na oceňovaném pozemku se nachází převážně zatravnění zahrady, při severní hranici do něj zasahuje část oplocení, uprostřed část dřevěného přístřešku dřeva. Rozhodující plocha pozemku je přístupná pouze přes pozemky jiného vlastníka.

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 1556/1, ostatní plocha – neplodná půda

### Obsah ocenění na tržních principech

#### 1. Porovnávací hodnota

1. Pozemek p.č. 1556/1, ostatní plocha – neplodná půda

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalkyně zkoumala, zda v nedávné době byly realizovány prodeje obdobných nemovitostí, dále zda se obdobné nemovitosti nabízejí na trhu realit či zda se obdobné nemovitosti pronajímají. V konkrétním případě se jedná o pozemek zapsaný v KN jako ostatní plocha, který je užíván bez nájemní smlouvy vlastníkem rodinného domu čp. 645 spolu se zahradou. V současné době se běžně na trhu neobchodují pozemky, které jsou zastavěny nebo takto užívány cizími vlastníky. Ani v okolí byly dohledány dvě obdobné nemovitosti, které byly realizovány na trhu. Obvyklá cena dle definice oceňovacího zákona (minimálně tři prodeje) tedy nelze naplnit.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). V dané lokalitě je minimum zastavěných pozemků, které se nabízejí k prodeji. Jak bylo uvedeno výše, pozemek je atypický svým tvarem, přístupem přes cizí pozemek a užíváním cizí vlastníkem. Pozemek je užíván bez nájemního vztahu, vzhledem ke svému tvaru a nízké výměře je samostatně nevyužitelný. Rovněž bude stanovena cena zjištěná dle platného cenového předpisu. Na základě porovnání těchto cen a vyhodnocení lze stanovit možnou tržní hodnotu oceňované nemovitosti.

### 4.2. Ocenění

#### 4.2.1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Praha - Slivenec Praha - Slivenec
LV:	97
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Slivenec
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.

## Ocenění

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

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1556/1	59	11 750,00	693 250,-
Stavební pozemek - celkem			59		<b>693 250,-</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem = 693 250 Kč**

#### 4.2.1 Výsledky analýzy dat

##### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek 693 250,- Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 693 250,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 693 250,- Kč**

slovy: Šestsetdevadesáttřítisícdvěstěpadesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu 693 250 Kč**

slovy: Šestsetdevadesáttřítisícdvěstěpadesát Kč

#### 4.2.2. Obvyklá cena

V současné době se běžně na trhu neobchodují pozemky, které jsou zastavěny nemovitostmi nebo užívány ve funkčním celku s objekty individuálního bydlení cizích vlastníků. Ani v okolí nebyly dohledány obdobné nemovitosti, které by se v nedávném období realizovaly na trhu. Sice byly nalezeny čtyři prodeje zahrad, ale jedná se o ucelené pozemky o výměře 400–600 m<sup>2</sup>. **Obvyklá cena dle definice oceňovacího zákona nelze zjistit.**

### 4.3. Tržní ocenění majetku

#### 4.3.1. Porovnávací metoda

Pro návrh tržní hodnoty byla provedena analýza příslušného segmentu trhu zaměřená na nabídku prodejů a realizované prodeje pozemků v dané lokalitě a širším okolí. Analýza byla provedena pomocí dat databází Valuo.cz a OctopusPro, s.r.o. a nabídky prodejů pozemků serverů Sreality.cz, e.Reality a Středočeské Reality. Vzhledem k charakteru a nestandardní velikosti oceňovaného pozemku bylo možné nalézt pouze omezené množství reprezentantů přibližujících se jeho parametrům. V databázi prodaných nemovitostí Valuo.cz dva prodeje, přičemž prodej pozemku obdobné velikosti je z dubna 2023, druhý má již výměru 179 m<sup>2</sup>. Polohou a charakterem pak byly nejbližší tři nabídky prodeje menších pozemků v k.ú. Slivenec a Velká Chuchle, uvedené níže.

## 1. Porovnávací hodnota

<b>Oceňovaná nemovitá věc - zahrada</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	59,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Ke Smíchovu 58/116, Slivenec, Praha-Slivenec, 15400</b>			
<b>Popis:</b>	Pozemek 179 m <sup>2</sup> , k. ú. Praha – Slivenec, Na pozemku se nachází trvalé porosty a oplocení. Pozemek je dle Územního plánu města zařazen v plochách PZO (zahrádky a zahrádkové osady).			
<b>Pozemek:</b>	179,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu - větší výměra		0,85		
K3 Poloha - srovnatelná		1,00		
K4 Provedení a vybavení – bez hodnocení		1,00		
K5 Celkový stav– bez hodnocení		1,00		
K6 Vliv pozemku – tento není ve funkci s RD		1,15		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
<b>k 10.1.2024</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>	<b>[Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kc</b>	<b>[Kč/m<sup>2</sup>]</b>
<b>297 140</b>	<b>179</b>	<b>1 660</b>	<b>0,98</b>	<b>1 627</b>

<b>Název:</b>	<b>Hlubočepská 1113/33b, Hlubočepy, Praha 15200</b>			
<b>Popis:</b>	Zahrada 54 m <sup>2</sup> , k. ú. Hlubočepy, nachází se na slepé odbočce z ulice. Je součástí malých oplocených pozemků na JV straně areálu bytového domu. Z ulice pozemek není přístupný. Je pravděpodobně užíván s bytovou jednotkou, s ním sousedící. Venkovní úpravy jsou dle náhledu pravděpodobně provedeny vlastníkem jednotky. Z jednotky vede na pozemek schodiště. Pronájem pozemku nezjištěn.			
<b>Pozemek:</b>	54,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	54,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu – téměř shodná		1,00		
K3 Poloha – mírně horší		1,10		
K4 Provedení a vybavení – bez hodnocení		1,00		
K5 Celkový stav – bez hodnocení		1,00		
K6 Vliv pozemku – asi spojený s jen bytovou jednotkou		1,05		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
<b>k 23.4.2023</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>	<b>[Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kc</b>	<b>[Kč/m<sup>2</sup>]</b>
<b>226 666</b>	<b>54</b>	<b>4 198</b>	<b>1,16</b>	<b>4 870</b>



<b>Název:</b>	<b>Slivenec, Praha</b>			
<b>Popis:</b>	Pozemek v oblouku mezi ulicemi Do Chuchle a K Homolce, na němž lze postavit malou stavbu o max. ploše 25 m <sup>2</sup> , o výšce do 5 m a podsklepení do hloubky 3 m. Na pozemku je vybudovaná opěrná zeď, inž. sítě na hranici pozemku.			
<b>Pozemek:</b>	341,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	341,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny – nabídková cena		0,95		Zdroj: Středočeské reality
K2 Velikosti objektu - větší výměra		0,75		
K3 Poloha - srovnatelná		1,00		
K4 Provedení a vybavení – sítě na hranici pozemku		1,10		
K5 Celkový stav - bez hodnocení		1,00		
K6 Vliv pozemku - není ve funkci se stavbou		1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>3 690 000</b>	<b>341</b>	<b>10 821</b>	<b>0,86</b>	<b>9 306</b>

<b>Název:</b>	<b>Velká Chuchle, Praha</b>			
<b>Popis:</b>	Samostatná zahrada v chatové kolonii s neudržovaným porostem a oplocením			
<b>Pozemek:</b>	311,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	311,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: OctopusPro
K2 Velikosti objektu - větší výměra		0,80		
K3 Poloha - horší		1,05		
K4 Provedení a vybavení - bez hodnocení		1,00		
K5 Celkový stav – bez hodnocení		1,00		
K6 Vliv pozemku - není ve funkci s bydlením		1,15		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upr. jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
<b>3 300 000</b>	<b>311</b>	<b>10 611</b>	<b>0,97</b>	<b>10 293</b>

<b>Název:</b>	<b>Velká Chuchle, Praha</b>			
<b>Popis:</b>	Zahrada v zahrádkářské kolonii s nezapsanou stavbou chaty			
<b>Pozemek:</b>	298,00 m <sup>2</sup>			

**Užitná plocha:** 298,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: OctopusPro
K2 Velikosti objektu - větší výměra	0,85	
K3 Poloha - horší	1,10	
K4 Provedení a vybavení - bez hodnocení	1,00	
K5 Celkový stav – bez hodnocení	1,00	
K6 Vliv pozemku - není ve funkci s bydlením	1,15	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upr. jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
<b>2 579 000</b>	298	8 654	1,08	<b>9 346</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	1 627,- Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 088,- Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	10 293,- Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku**

Průměrná jednotková cena	<b>7 088,- Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>418 216,- Kč</b>

#### 4.4. Výsledky analýzy dat

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Pozemek p.č. 1556/1 **693 250,- Kč**

**Výsledná cena - celkem: 693 250,- Kč**

slovy: Šestsetdevadesáttřítisícdvěšestpadesát o Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**693 250 Kč**

slovy: Šestsetdevadesáttřítisícdvěšestpadesát Kč

## **Rekapitulace tržní hodnoty majetku:**

1. Pozemek p.č. 1556/1

**418 216,- Kč**

## **Výsledná cena po zaokrouhlení:**

slovy: Čtyřistaosmnácttisíc Kč

**418 000,- Kč**

### **Tržní hodnota**

**418 000 Kč**

slovy: Čtyřistaosmnácttisíc Kč

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se staly základem pro stanovení výsledné tržní ceny. Při zvažování okolností, které mají nebo mohou mít vliv na cenu oceňovaného majetku a jeho obchodovatelnost, bylo pro stanovení obvyklé ceny majetku zvoleno ocenění porovnávacím způsobem. Pozemky, které jsou nabízeny na daném segmentu trhu, jsou pozemky určené převážně ke stavebnímu využití, mají odpovídající výměru a parametry pro předpokládané využití. Oceňovaný pozemek těchto parametrů nedosahuje, je nižší výměry, vklíněný mezi pozemky nemovitosti rodinného domu jiného vlastníka. Při stanovení ceny je brán zřetel na veškeré omezující skutečnosti pro obchodovatelnost na trhu. Na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi, zvážení obchodovatelnosti předmětného majetku a tržních podmínek v dané lokalitě je vysloven názor, že cenu předmětného pozemku objektivněji vyjadřuje v tomto případě hodnota stanovená porovnávacím způsobem.

### **5.2. Kontrola postupu**

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky**

Znalecký posudek o ceně obvyklé pozemku p.č. 1556/1, ostatní plocha – neplodná půda, k.ú. Slivenec, hl. m. Praha.

## **6.2. Odpověď**

**Obvyklá cena nelze stanovit.**

**Tržní hodnota pozemku p.č. 1556/1, k.ú. Slivenec, hl. m. Praha  
418 000 Kč**

slovy: Čtyřistaosmnácttisíc Kč

**Znalecký posudek obsahuje 3 strany příloh.**

### **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

### **Odměna nebo náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 004524/2024.

Ing. Vladislava Kličková  
Generála Janouška 872  
198 00 Praha 9

V Praze 6. 2. 2024