

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028269/2025

v evidenci znalce: 1255 – 012/2025

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pozemku parc.č. 1017/6, katastrální území Klánovice, Praha 9

**Znalec:**

Ing. Václav Pátek  
Chramosty 36  
264 01 Dublovice - Chramosty

**Zadavatel:**

Městská část Praha - Klánovice, IČ: 00240281  
U Besedy 300/8  
190 14 Praha 9

**Počet stran:** 21

**Počet vyhotovení:** 3

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 26.3.2025

**Vyhotoveno:** V Chramostech 31.3.2025

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Zjištění ceny obvyklé pozemku parc.č. 1017/6, katastrální území Klánovice, Praha 9

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Převod vlastnictví

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.3.2025.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- Objednávka posudku H/40/2025/Srp, ze dne 27.3.2025
- Výpis z katastru LV č. 1634
- Cenová mapa platná pro rok 2025
- Schválený územní plán
- Údaje z georeportu
- Snímek pozemkové mapy
- Skutečnosti zjištěné na místě a sdělené objednatelem
- Cenové údaje zjištěné dálkovým přístupem
- Archiv a paměť znalce

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) údaje zjištěné dálkovým přístupem

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

#### -Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona 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 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 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního

hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

**Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

**Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 1017/6  
Adresa předmětu ocenění: Šlechtitelská  
Praha 9 Klánovice  
LV: 1634  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Klánovice  
Počet obyvatel: 1 384 732  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **14 252,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Vlastnické a evidenční údaje

Jana Křížová, U Vodojemu 770, 538 51 Chrast, LV: 1634, podíl 1 / 1

### Dokumentace a skutečnost

Byla předložena a souhlasí se skutečností

### Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek je parcela pravidelného tvaru, dobře komunikačně přístupný, napojený na všechny dostupné inženýrské sítě, oplocený, se zbytky staveb, na samém okraji HMP. Pozemek nemá cenovou mapu platnou pro rok 2025. Dle Územního plánu viz níže.

### **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 m<sup>2</sup>, 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, sběrný 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 m<sup>2</sup>) 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.*

## **3.2. Obsah**

1. Parcela č. 1017/6 – dle cenového předpisu
2. Parcela č. 1017/6 – dle porovnání (realizované prodeje)

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,380}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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, dobré parkovací možnosti	VI	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: Nižší než je průměr v kraji - .	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,110}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,532}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,110}$$

## 1. Parcela č. 1017/6

### Ocenění

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

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,110}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,000 * 1,000 * 1,110 = \mathbf{1,110}$$

## Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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)	14 252,-	1,110	0,300	4 745,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	1017/6	999	4 745,92	4 741 174,08
Stavební pozemek - celkem			999		<b>4 741 174,08</b>

**Parcela č. 1017/6 - cena zjištěná celkem = 4 741 174,08 Kč**

## 2. Pozemky parc.č. 1017/6 dle porovnání (realizované prodeje)

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemek je volný a přístupný z veřejné komunikace, je proto využíván v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním, byly porovnány tři pozemky – realizované prodeje v porovnatelných lokalitách – Klánovice, Šestajovice – realizované prodeje v roce 2024

Jako srovnávací jednotka byla použita cena za jeden metr čtvereční pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory, jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikost pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že obvyklá cena souboru pozemků, indikovaná porovnávací metodou, je:

### 1. Pozemek p.č. 908/23 – obec Praha – k.ú. Klánovice

Pozemek p.č. 908/23 je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní

Podle územního plánu jsou pozemky v ploše SV-B.

Lokalita: ul. Šlechtitelská

Funkční využití: ÚP – SV-B

Výměra: 809 m<sup>2</sup>

Kupní smlouva: V-59506/2024-101 – právní účinky zápisu k 5.11.2024

**Cena: 16.500,- Kč/m<sup>2</sup> (13 348 500,- Kč)**

### 2. Pozemek p.č. 1023/1 – obec Praha – k.ú. Klánovice

Podle územního plánu je pozemek v ploše OB - A. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako jiná plocha.

Lokalita: ul. Šimečkova

Funkční využití: ÚP – OV - A

Výměra: 4 704 m<sup>2</sup>

Kupní smlouva: 48677/2024 - 101 – právní účinky zápisu k 13.9.2024

**Cena: 14 456,- Kč/m<sup>2</sup> (68 000 000,- Kč)**

**3. Pozemek p.č. 592/62 – obec Praha – k.ú. Šestajovice**

Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Podle územního plánu je pozemek v ploše OB

Lokalita: ul. Havlíčkova

Funkční využití: OB

Výměra: 1 060 m<sup>2</sup>

Kupní smlouva: V-15969/2024 - 209– právní účinky zápisu k 16.12.2024

**Cena: 9 151,- Kč/m<sup>2</sup> (9 700 000,- Kč)**

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že obvyklá cena souboru pozemků, indikovaná porovnávací metodou, je:

**Pozemky parc.č. 1017/6**

**17 826 156,00 Kč**

a je kalkulována následně:  $999 \text{ m}^2 * 17 844,00 = 17 826 156,00 \text{ Kč}$

	TAB. I - objekt NBJ			
	Oceňovaný objekt	Porovnávaný objekt I.	Porovnávaný objekt II	Porovnávaný objekt III
<b>A. Identifikační údaje</b>		V-59506/2024 - 101	V-48677/2024-101	V-15969/2024 - 209
Pořadové číslo	1	2	3	4
Název nemovitosti	Klánovice Camping	Fordos	Kynolog	Čadek
Parcelní číslo	1017/6	908/23	1023/11023/9	592/62
Adresa nemovitosti	Šlechtitelská	Šlechtitelská	Šimečkova	Šestajovice
Katastrální území	Klánovice	Klánovice	Klánovice	Šestajovice
Obec	Praha	Praha	Praha	Praha - východ
Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha
<b>B. Základní údaj pro porovnání - cena za 1 m2 v tisících Kč</b>				
Cena celkem		13 348 500	68 000 000	9 700 000
Plocha pozemku	999	809	4 704	1 060
Cena za 1 m2		16 500	14 456	9 151
Datum transakce		05.11.2024	13.09.2024	16.12.2024
Korekce		1,10	1,10	1,10
Upravená hodnota		18 150	15 901	10 066
Vývoj trhu		2025	2025	2025
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		18 150	15 901	10 066
Cena nabízená/dosažená		2024	2024	2024
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		18 150	15 901	10 066
<b>C. Právní údaje</b>				
Druh transakce		prodej	prodej	prodej
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		18 150	15 901	10 066
Vlastnická práva	absolutní vlastnictví	spoluvlastnictví	absolutní vlastnictví	spoluvlastnictví
Korekce		0,95	1,00	0,95
Upravená hodnota		17 243	15 901	9 563
Existence věcných břemen	žádné věcná břemena	žádné věcné břemena	žádná věcná břemena	žádná věcná břemena
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		17 243	15 901	9 563
Využití podle územního plánu	ano	ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		17 243	15 901	9 563
Územní rozhodnutí	ano	ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		17 243	15 901	9 563
Jiná právní omezení a závazky	žádné	žádné	žádné	žádné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		17 243	15 901	9 563
<b>D. Technické parametry</b>				
Lokalita	dobrá	dobrá	dobrá	horší
Korekce		1,00	1,00	1,25
Upravená hodnota		17 243	15 901	11 953
Využití podle územního plánu	OB	SV-B	OB	OB
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		17 243	15 901	11 953
Okolní zástavba	veřejné	obytná	veřejné	veřejné
Korekce		1,20	1,00	1,00
Upravená hodnota		20 691	15 901	11 953
Dostupnost inženýrských sítí	dostupné	dostupné	dostupné	dostupné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		20 691	15 901	11 953
Přístupnost pozemku	přístupná	přístupná	přístupná	přístupná
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		20 691	15 901	11 953
Dopravní obslužnost	MHD	MHD	MHD	MHD, PID
Korekce		1,00	1,00	1,10
Upravená hodnota		20 691	15 901	13 149
Dopravní dostupnost a parkování	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		20 691	15 901	13 149
Nutnost demolice	bez nutnosti	bez nutnosti	bez nutnosti	bez nutnosti
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		20 691	15 901	13 149
Jiná tech.korekce	ne	ne	ne	ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		20 691	15 901	13 149
<b>E. Ostatní parametry</b>				
Velikost		menší	větší	srovnatelné
Korekce		1,20	0,90	1,00
Upravená hodnota		24 829	14 311	13 149
Možné využití	veřejné	privátní	veřejné	veřejné
Korekce		1,05	1,00	1,00
Upravená hodnota		26 071	14 311	13 149
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>				
Porovnávací hodnota 1 m2	17 844			
Výměra v m2	999			
Celková cena	17 826 156			

Aplikacemi výše popsaných metod ocenění byly pro stanovení obvyklé ceny majetku určeny následující indikace:

<b>TABULKA - RECONCILIZACE</b>			
<b>Parcely</b>	<b>Indikace (Kč)</b>	<b>Váha (%)</b>	<b>Vážený průměr (Kč)</b>
<b>Porovnávací metoda</b>	<b>17 826 156,00</b>	<b>80</b>	<b>14 260 924,80</b>
<b>Ocenění dle cenového předpisu</b>	<b>4 741 174,00</b>	<b>20</b>	<b>948 234,80</b>
<b>Výsledná cena</b>			<b>15 209 159,60</b>
<b>Zaokrouhleno</b>			<b>15 209 200,00</b>

### **Kontribuční analýza**

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu nabízeny a obchodovány. Z tohoto důvodu se domnívám, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu majetku. Z těchto důvodů považuji indikaci obvyklé ceny porovnávací metodou za rozhodující a přisoudil jsem jí váhu 80 %. Takto pojatá kontribuce je i v souladu s aktuálně platným zněním § 2, odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb.:

**„Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“**

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky

Zjištění ceny obvyklé pozemku parc.č. 1017/6, katastrální území Klánovice, Praha 9

### 5.2. Odpověď

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že obvyklá cena pozemku parc.č. 1017/6, katastrální území Klánovice, Praha 9, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu je ke dni 26.3.2025 reprezentována částkou:

**15 209 200,00 Kč**

Slovy: *Patnáctmilionůdvěstědevěttisícdvěstě Kč*

**Znalecký posudek obsahuje 8 stran příloh.**

### Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji fakturou.

### Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127 zák.č.99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona prohlašuji, že jsem si vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 028269/2025 a v evidenci znalce pod číslem 1255 – 012/2025.

V Chramostech 31.3.2025

Ing. Václav Pátek  
Chramosty 36  
264 01 Dublovice - Chramosty