



Posudek

číslo: 174-2025

Předmět posudku: Určení **ceny dvou pozemků ostatní plochy**. Oba pozemky vedené na LV č. 323 v k.ú. Nedvězí u Říčan, městská část Nedvězí je součástí Prahy.

Objednatel posudku: Firma Green Living Park s. r. o. se sídlem Dominova č. 2463/15, Stodůlky, 158 00, Praha 5, zastoupená p. Radkem Šetlíkem, jednatelem.

Účel posudku: Zjištění **ceny** dvou pozemků ostatní plochy.

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů platná od 1. 1. 2025.

Oceněno ke dni: 7. 7. 2025 tj. k datu objednávky

Posudek vypracoval: Ing. Michal Crkva
V Podhoří č. 128
Praha 7, 171 00



ocenovani.cz

Posudek byl vypracován v 6 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu odhadce. Celkem posudek obsahuje 5 stran (z toho: 3 strany posudku + 2 strany přílohy).

1. Nález

1.1. Bližší údaje o pozemku

Oba pozemky jsou pozemky ostatní plochy, a to v rámci menšího developerského projektu v obci Nedvězí u Říčan. Pozemky leží při ulici Únorová v obci Nedvězí, obec Nedvězí spadá pod hlavní město Prahu. Pod pozemky vedou i některé inženýrské sítě. Pozemky jsou místní komunikace a chodník.

1.2. Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka ze dne 7. 7. 2025
- Výpisy z katastru nemovitostí pro k.ú. Nedvězí u Říčan, LV č. 323 viz příloha
- Podklady poskytnuté objednatelem posudku včetně konzultace se zástupcem objednatele p. Radkem Šetlíkem
- Podklady ze serveru Sreality pro stanovení ceny obvyklé porovnávacím způsobem a dále dle skutečných prodejů z databáze zpracovatele posudku

2. Posudek a ocenění

pozemek p.č. 274/20	ostatní plocha	ostatní komunikace	výměra	1 936 m ²
pozemek p.č. 274/105	ostatní plocha	ostatní komunikace	výměra	62 m ²

Městská část Nedvězí spadá pod Prahu. Praha má zpracovanou cenovou mapu. Dle cenové mapy Prahy je hodnota stavebního pozemku **6 850 Kč/m²**.

Základní cena pozemku ostatní plochy se způsobem využití pozemku ostatní komunikace včetně jejich součástí se určí dle § 4, odst. 3 podle vzorce:

$ZCU = ZC \times I$ kde

ZCU...základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²

ZC..... základní cena stavebního pozemku v Kč za m², určená dle § 3

I.....index cenového porovnání zjištěný podle vzorce:

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) \quad \text{kde}$$

P_i..... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3 k této vyhlášce

Výpočet koeficientu ZC ostatní plochy vypočtená dle přílohy č. 3 tabulky č. 5

číslo a název znaku	číslo a popis pásma	hodnota T _i
1 kat. a char. poz. komunikací veř. prostranství a drah	III. místní komunikace, samostatné chodníky	- 0,25
2 char. a zastavěnost území	I. v k. ú. v sídelní části obce	+ 0,05
3 povrchy	I. komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 vlivy ostatní neuvedené	II. bez dalších vlivů	0,00
5 komerční využití	I. bez možnosti komerčního využití	0,30

$$I = 0,30 \times (1 - 0,25 + 0,05) = 0,30 \times 0,80 = \mathbf{0,24}$$

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 6\,850 \text{ Kč/m}^2 \times 0,24 = \mathbf{1\,644 \text{ Kč/m}^2}$$

pozemek p.č. 274/20	ostatní plocha	ostatní komunikace	výměra	1 936 m ²
pozemek p.č. 274/105	ostatní plocha	ostatní komunikace	výměra	62 m ²

p.č. 274/20: 1 644 Kč/m² x 1 936 m² = **3 182 784 Kč**

p.č. 274/105: 1 644 Kč/m² x 62 m² = **101 928 Kč**

S přihlédnutím ke všem skutečnostem stanovuji:

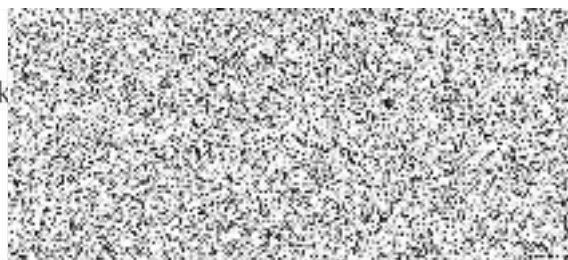
cenu pozemku p.č. 274/20 na částku 3 182 784 Kč;

cenu pozemku p.č. 274/105 na částku 101 928 Kč;

Mnou stanovená cena plně odpovídá výměře, druhu pozemku a majetko-právnímu stavu obou pozemků.

V Praze dne 9. 7. 2025

Vypracoval: Ing. Michal Crk



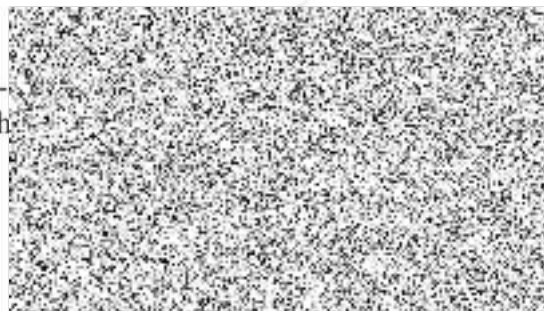
3. Doložka

Posudek jsem podal jako odhadce jmenovaný koncesní listinou vydanou Městskou částí Praha ze dne 28/11/2001 č.j. OŽV/0000835/01/hub/003 pro oceňování majetku pro věci movité a nemovité.

Posudek je v deníku zapsán pod pořadovým číslem 174-2025.

9. 7. 2025

Ing. Mich



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	274/20
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Nedvězí u Říčán [702323]
Číslo LV:	323
Výměra [m ²]:	1936
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Green Living Park s.r.o., Dominova 2463/15, Stodůlky, 15800 Praha 5

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

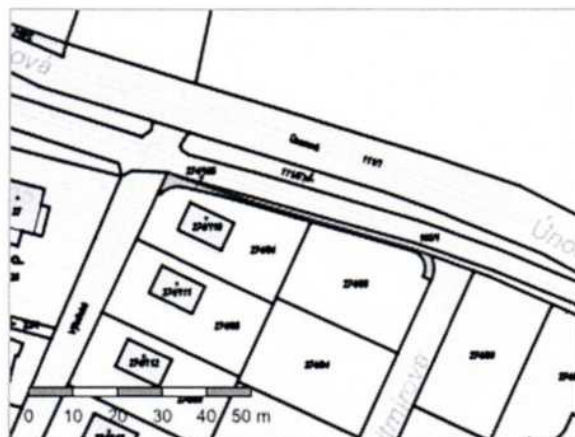
✳ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.07.2025 11:00.

Informace o pozemku

Parcela:	274/105
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Nedvězí u Říčán [702323]
Číslo LV:	323
Výměra [m ²]:	62
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Green Living Park s.r.o., Dominova 2463/15, Stodůlky, 15800 Praha 5

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

⚠ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.07.2025 11:00.

