

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA ČAKOVICE

Zastupitelstvo městské části

6. jednání

dne 25.09.2023

Složka		Materiál pro zastupitelstvo č. MZ 4 BJ 393/2023
předkládá :	Ing. Alexander Lochman, PhD. Zástupce starosty	Podpis:
zpracoval :	Mgr. Ing. Eva Dlouhá, LL.M., MBA Vedoucí OŽPaMp	Podpis:

Věc: Prodej pozemku parc. č. 399/2, obec Praha, k.ú. Třeboradice

Obsah: Důvodová zpráva

Příloha č.1: Mapa

Příloha č.2: Závazná nabídka

Příloha č.3: Znalecký posudek cena obvyklá

(č. usnesení)

(zn. předkl.)
OŽPaMp/DI

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo městské části

1) schvaluje

prodej pozemku parc. č. 399/2 o výměře 51 m², obec Praha, k.ú. Třeboradice, panu V [redacted] S [redacted], trvale bytem [redacted] za celkovou cenu 145 000,- Kč.

V Praze dne 15.09.2023

Důvodová zpráva

Dne 16.8.2023 Rada městské části na svém 25. jednání schválila prodej pozemku parc. č. 399/2 v obci Praha, k.ú. Třeboradice, za minimální cenu dle znaleckého posudku č. 004464/2023 zpracovaného Ing. Tomášem Kašperem dne 21.2.2023, ve výši 128.000,- Kč, usnesením č. USN RM 326/2023.

Záměr byl vyvěšen na úřední desce. Dne 7.9.2023 byla doručena pod. čj. 05201/2023 ÚMČPČ závazná nabídka na koupi tohoto pozemku za cenu 145.000,- Kč.

Související materiály jsou k nahlédnutí na odboru životního prostředí a majetkoprávním.

524

399/1

527

399/2

náměstí



Vyhotovil: Eva Dlouhá

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha, 3100	INFORMACE O PARCELÁCH	Data platná k: 1.05.2023
OBEC: 554782 Praha		
KAT.ÚZEMÍ: 731528 Třeboradice		

ČÍSLO PARCELY: KN 399/2
 VÝMĚRA[m²]: 51
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Třeboradice 731528
 PŮVOD PARCELY: *Katastr nemovitostí (KN)*
 LIST MAPY: DKM
 URČENÍ VÝMĚRY: *Graficky nebo v digitalizované mapě*
 DRUH POZEMKU: *ostatní plocha*
 VYUŽITÍ POZEMKU: *jiná plocha*
 ZPŮSOB OCHRANY: -
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-22242/2017-101
 SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 308

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha-Čakovice, náměstí 25. března 121/1, 19600 Praha - Čakovice	00231291	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101


V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.57.146297 SW hasp pro VFK
verze 6.0

Datum a čas vyhotovení výpisu: 14.08.2023 13:10:34
Výpis vyhotoven za 0.201s, SQLite3 native,
ver.3.35.5.138576

Vyhotovil: Eva Dlouhá

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.



MČ Praha – Čakovice

Nám. 25. března 121

Praha – Čakovice

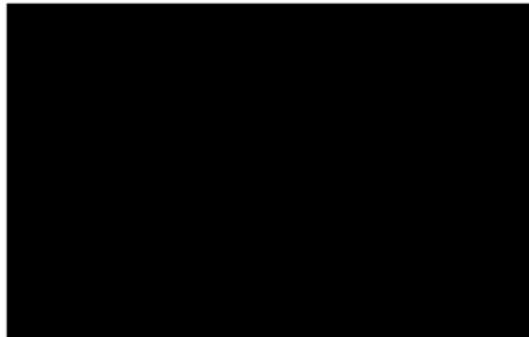
196 00

Věc: závazná nabídka na koupi pozemku parc.č. 399/2, obec Praha, k.ú. Třeboradice

Na základě vyhlášeného záměru prodat pozemek parc.č. 399/2, obec Praha, k.ú. Třeboradice si dovoluji předložit moji nabídku na koupi zmiňovaného pozemku.


Za tento pozemek nabízím cenu ve výši 145 000,- Kč.

V Praze dne 7.9.2023



ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 004464/2023

ZNALEC: Ing. Tomáš Kašper

IČ: 88568610

OBOR/ODVĚTVÍ: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

ZADAVATEL: Městská část Praha – Čakovice
náměstí 25. března 121/1
196 00 Praha-Čakovice

PŘEDMĚT: Stanovení obvyklé ceny pozemku parcelní
číslo 399/2, katastrální území Třeboradice

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 21. 2. 2023

Posudek obsahuje 21 stran včetně titulního listu, z toho 5 stran příloh.
Posudek se předává zadavateli v elektronickém vyhotovení.

OBSAH

1.	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.1	Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	3
1.2	Účel znaleckého posudku	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	3
1.4	Místní šetření.....	3
1.5	Datum ocenění	3
2.	VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat	4
2.3	Věrohodnost zdroje dat.....	4
2.4	Kategorie hodnoty	5
2.5	Základní obecné předpoklady a omezující podmínky	5
3.	NÁLEZ.....	6
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	6
3.2	Popis postupu při zpracování dat	6
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	6
4.	POSUDEK	9
4.1	Popis postupu při analýze dat – použité postupy a metody pro ocenění	9
4.2	Ocenění.....	9
4.3	Výsledky analýzy dat.....	14
5.	ODŮVODNĚNÍ.....	15
5.1	Interpretace výsledků analýzy	15
5.2	Kontrola postupu.....	15
6.	ZÁVĚR	16
6.1	Citace znalecké otázky.....	16
6.2	Odpověď.....	16
7.	PŘÍLOHY	17

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je ocenění pozemku p.č. 399/2, ostatní plocha – jiná plocha, výměra 51 m², LV 308, k.ú. Třeboradice, obec Praha.

Odborná otázka zadavatele v souladu s výše uvedeným zadáním, zní:

„Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 399/2, ostatní plocha – jiná plocha, výměra 51 m², LV 308, k.ú. Třeboradice, obec Praha?“

1.2 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro interní účely zadavatele.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

1.4 Místní šetření

Místní šetření bylo znalcem provedeno dne 2. 2. 2023. Předmětem místního šetření bylo ověření skutečného stavu předmětných nemovitých věcí.

1.5 Datum ocenění

Datum ocenění je vztaženo k datu provedení místního šetření, tj. k datu **2. 2. 2023**.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru zdrojů dat znalec vychází ze standardních dokumentů a dostupných informací, jakými jsou např. veřejný rejstřík katastru nemovitostí, realitní servery, informace územně samosprávných celků (obcí), mapových aplikací a aplikací jednotlivých profesních organizací (např. pojišťovny, cenové mapy atd.). Dále je tento znalecký posudek zpracován na základě dokumentů předložených zadavatelem a veřejně dostupných informací o předmětu ocenění k datu ocenění. Pro účely znaleckého posudku je čerpáno zejména z takových zdrojů dat, které obsahují relevantní informace k otázce zadavatele a účelu znaleckého posudku.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat

- Částečný výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 3. 2. 2023, LV č. 308, k.ú. Třeboradice, obec Praha
- Informace získané při místním šetření provedeném dne 2. 2. 2023
- Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a příslušná vyhláška č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí dle katastru nemovitostí
- Veřejně dostupné a placené zdroje a aplikace (cenové údaje katastru nemovitostí, územní plán, cenové mapy, povodňové mapy apod.)

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Při zpracování ocenění jsem vycházel zejména z informací, které jsou uvedeny v části Výčet vybraných zdrojů dat. Informace a podklady poskytnuté zadavatelem pro provedení ocenění považuji za věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, použité v tomto znaleckém posudku, rovněž považuji za věrohodné, pravdivé a správné.

Ačkoli mám za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsem nashromáždil ze spolehlivých zdrojů, nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděl jsem žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsem ve znaleckém posudku vycházel.

2.4 Kategorie hodnoty

V souladu se zadáním znaleckého úkolu je úkolem znalce ocenění pozemku p.č. 399/2, k.ú. Třeboradice, cenou obvyklou. Na základě uvedeného je kategorie hodnoty v tomto znaleckém posudku chápána jako obvyklá cena, přičemž obvyklou cenou, se v tomto znaleckém posudku rozumí cena, tak jak je definována v § 2 odst. 2 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. kde se mimo jiné uvádí následující:

„Obvyklou cenou 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.“

Dále také „**obvyklá cena**“.

2.5 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný a slouží pouze pro vnitřní potřeby zadavatele. Závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které mi byly předloženy zadavatelem. V případě, že zadavatel nepředložil dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímám jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění a nelze jej použít za jiným účelem (např. soudní či exekuční řízení apod.).

3. NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr a tvorba dat pro účely vypracování znaleckého posudku je prováděna z více zdrojů. Základní data o předmětu ocenění jsou sesbírána na základě provedeného místního šetření, veřejně dostupných informací o předmětu ocenění, podkladů zadavatele a dalších podkladů uvedených zejména v kapitole Výčet vybraných zdrojů dat.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Data a informace o předmětu ocenění jsou analyzována a interpretována standardním postupem obvyklým ve znalecké oceňovací praxi (podrobněji viz dále). Data a informace jsou v rámci zpracování použita v původní podobě (např. poloha a popis nemovitých věcí, rizika, věcná práva apod.), případně vhodně upravena pro účely jejich dalšího použití (např. úpravy pomocí koeficientů odlišnosti apod.). Jednotlivé postupy při zpracování konkrétních dat jsou uvedeny vždy v příslušných částech tohoto znaleckého posudku.

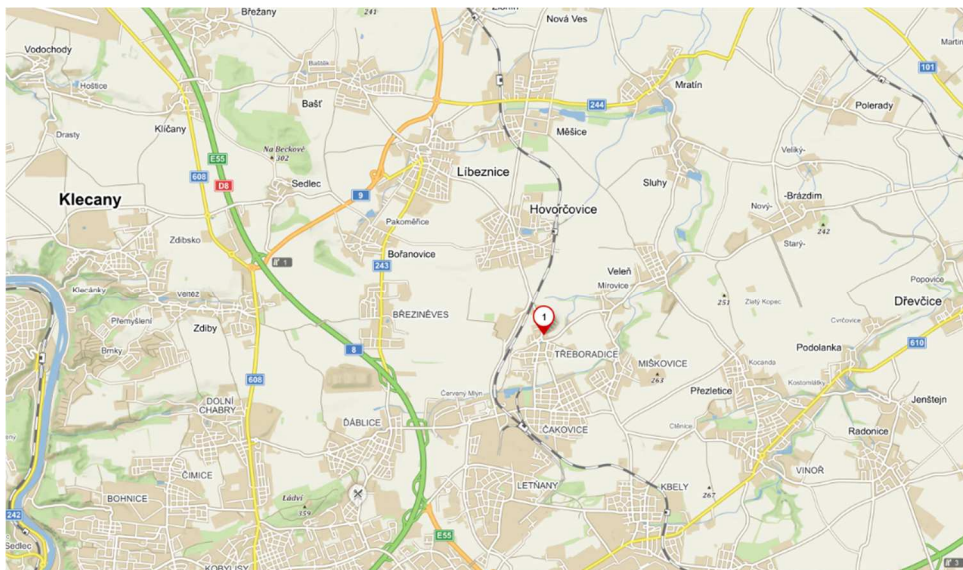
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.3.1 Poloha a popis oceňovaných nemovitých věcí

3.3.1.1 Lokalita

Oceňovaný pozemek p.č. 399/2 je situován lokalitě Praha – Třeboradice, ulice Schoellerova. Jedná se o okrajovou část obce situovanou na severu Prahy. Katastrální území Třeboradice je součástí Městské části Praha – Čakovice. V Čakovicích se nachází základní občanská vybavenost – školy, školky, obchody apod. Kompletní občanská vybavenost je dostupná v rámci hlavního města Prahy.

Obrázek 1 – mapa lokality



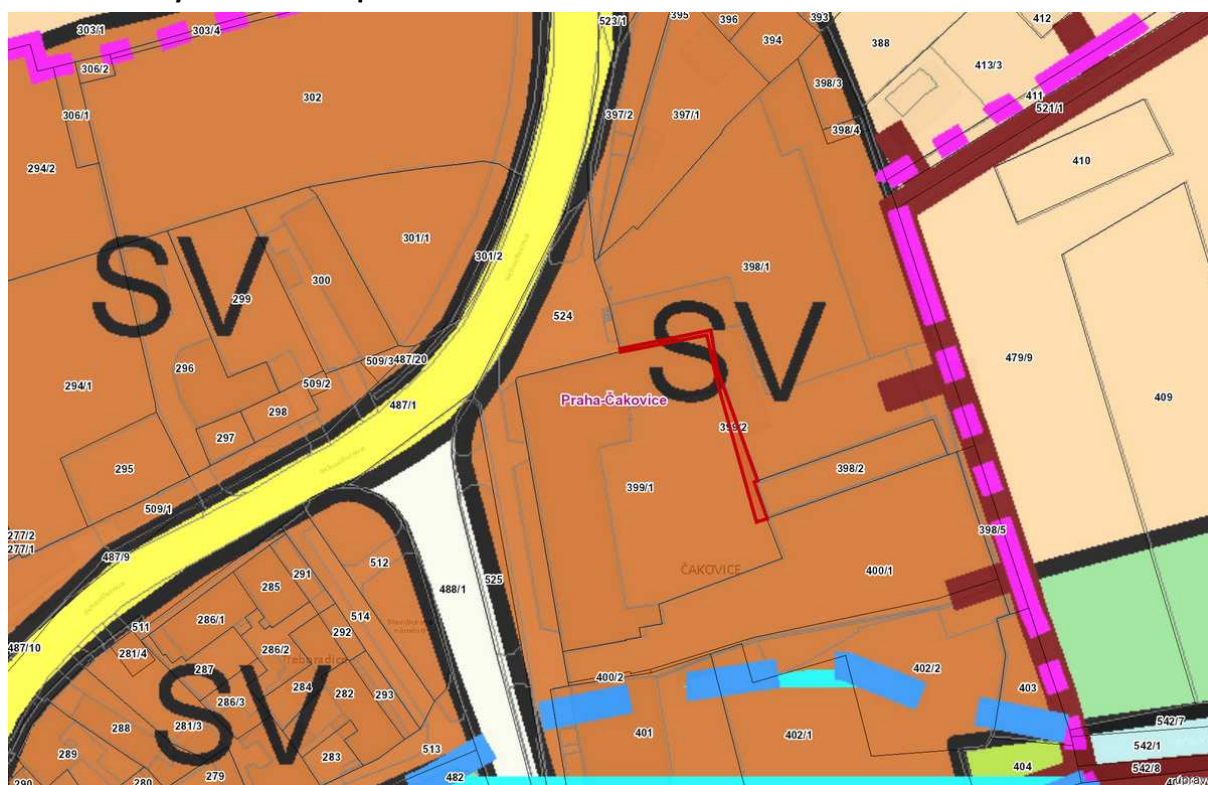
Zdroj: www.mapy.cz

Oceňovaný pozemek p.č. 399/2 se nachází mezi budovami provozního areálu situovaném při ulici Schoellerova a Slaviborským náměstím, přičemž pozemek je těmito budovami částečně obklopen. V okolí se kromě provozního areálu nachází zejména rezidenční zástavba rodinných domů a objekty občanské vybavenosti. Dopravní dostupnost a obslužnost lokality je na dobré úrovni, a to jak městskou hromadnou dopravou, tak pomocí automobilové dopravy.

3.3.1.2 Územní plán

Dle územního plánu obce Praha se předmětný pozemek p.č. 399/2 nachází v zastavěném území obce vymezeném v územním plánu jako plochy SV (všeobecně smíšené). Jedná se o plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Obrázek 2 – výřez územního plánu obce



Zdroj: <https://app.ippraha.cz>

3.3.1.3 Popis nemovitých věcí

Oceňovaný pozemek p.č. 399/2 je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha, přičemž ve skutečnosti je tak také využíván. Pozemek svým charakterem tvoří podlouhlý pás o délce přibližně 48 m, ve tvaru písmene „L“, který má v nejužším místě šířku přibližně 0,5 m a v nejširším přibližně 2 m. Celková výměra pozemku činí 51 m². Pozemek je rovinatý a jeho povrch tvoří betonová část mezi budovami a navazující travnatá část. Pozemek je v severní části obklopen budovami sousedícího areálu a v jižní části prochází podél jeho hranice cihelná zeď a zároveň navazuje na zahradu za budovou sousedící restaurace. Pozemek se nenachází v záplavovém území. Pozemek se nachází v ochranném pásmu letiště Praha-Kbely. Přístup k pozemku je zajištěn z veřejné komunikace na pozemku p.č. 524, k.ú. Třeboradice, ve vlastnictví Hlavního města Prahy.

3.3.2 Věcná práva

3.3.2.1 Věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitostí

Na příslušném LV č. 308, k.ú. Třeboradice, ze dne 3. 2. 2023 nejsou v části B1 věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitostí evidovány k oceňovaným nemovitým věcem žádné zápisy.

3.3.2.2 Věcná práva zatěžující oceňované nemovitosti

Na příslušném LV č. 308, k.ú. Třeboradice, ze dne 3. 2. 2023 nejsou v části C věcná práva zatěžující nemovitosti evidovány k oceňovaným nemovitým věcem žádné zápisy.

3.3.3 Plomby a upozornění

Na příslušném LV č. 308, k.ú. Třeboradice, ze dne 3. 2. 2023 nejsou k oceňovaným nemovitým věcem evidovány žádné plomby ani upozornění.

4. POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat – použité postupy a metody pro ocenění

V souladu s výše uvedeným znaleckým úkolem, resp. odbornou otázkou zadavatele a ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu ocenění, je pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného nemovitého majetku použita v praxi obvyklá porovnávací metoda.

4.2 Ocenění

4.2.1 Porovnávací metoda

K datu ocenění lze z dostupných zdrojů nalézt dostatečný počet srovnávacích nemovitostí, proto je pro stanovení obvyklé ceny použita metoda porovnávací, která je jednou z nejběžněji užívaných metod v oceňovatelské praxi. Porovnávací nemovitosti musí mít srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi, případné odlišnosti nemovitostí jsou vyřešeny vhodnou aplikací koeficientů porovnávací metody. **Porovnání je provedeno pro pozemky ostatních ploch, případně pozemky obdobného charakteru a využití.**

Pro stanovení obvyklé ceny je užitá indexová porovnávací metoda, která je podrobně popsána v odborných publikacích a je transparentní metodou určení obvyklé ceny. Jedná se o multikriteriální metodu přímého porovnání. Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena porovnáním přímo mezi příslušnou srovnávací nemovitostí a nemovitostí oceňovanou. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitostí. Tyto nemovitosti by měly mít obdobné charakteristiky jako oceňovaná nemovitost a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě, tedy v obci Praha – Třeboradice nebo obdobné lokalitě. Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi. Ve všech případech se jedná o realizované ceny, z tohoto důvodu nejsou další úpravy těchto cen (např. pomocí tzv. koeficientu redukce na pramen ceny) nutné. Tržní ceny srovnávacích nemovitostí jsou následně přepočteny pomocí zvolené jednotky (m^2 výměry pozemku) na jednotkové tržní ceny srovnávacího objektu (JTC_s). Pro zohlednění kvalitativních odlišností mezi oceňovanou a srovnávací nemovitostí jsou následně použity koeficienty odlišnosti (k_i), vyjadřující vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti. Kombinace více koeficientů se využívá pro zjištění celkového indexu odlišnosti (I_s) srovnávacího objektu vůči objektu oceňovanému. Jednotková tržní cena srovnávacího objektu (JTC_s) upravená indexem odlišnosti tohoto objektu vůči objektu oceňovanému na jednotkovou cenu oceňovaného objektu se nazývá indexovanou jednotkovou tržní cenou ($IJTC_s$). Výsledná (hledaná) jednotková tržní cena oceňovaného objektu (JTC_o) se v daném případě stanoví prostým aritmetickým průměrem hodnot indexovaných jednotkových tržních cen použitých srovnávacích objektů.

4.2.2 Ocenění pozemku p.č. 399/2 porovnávací metodou

Tabulka 1 - Základní srovnávací parametry oceňovaného pozemku

Srovnávací parametr	Popis parametru
Lokalita	k.ú. Třeboradice
Velikost výměry (m ²)	51
Způsob využití dle ÚP	stavební/zahrada
Tvar a povrchová konfigurace	nevhodný tvar, rovinatý
Další vlivy	bez vlivu

Zdroj: výpis z KN, místní šetření

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí, jejich vlastnosti a parametry, jsou stanoveny jednotlivé koeficienty odlišnosti (viz dále). Rozmezí jednotlivých koeficientů odlišnosti je stanoveno na základě odborného úsudku znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení jsou užity odborné publikace.

V případě, že je hodnota jednotlivého koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti oceňovanému objektu. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u oceňované nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u oceňované nemovitosti.



Na základě zvolených koeficientů odlišnosti je pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti jednotkové tržní ceny srovnávací nemovitosti od jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (I_s). Z něj jsou poté vypočteny indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (IJTC_s).

4.2.2.1 Srovnávací nemovitosti

Srovnávací nemovitosti jsou převzaty z údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení dostupných v databázi katastru nemovitostí.

Při výběru srovnávacích objektů byl kladen důraz především na podobný charakter a způsob využití srovnávané nemovitosti, lokalitu a další parametry. Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného pozemku byly srovnávány obdobné nemovitosti v obdobných lokalitách. Případné odlišnosti, mezi oceňovanou a srovnávacími nemovitostmi, jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávací metody. Informace o všech srovnávacích nemovitostech jsou vztaženy k rokům 2022, případně 2021.

Tabulka 2 - srovnávací nemovitost č. 1

 	
<p>Pozemek p.č. 312/3, LV 632, k.ú. Letňany. Č. řízení: V-9356/2022-101. Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva, o zákazu zcizení a zatížení č. sml. S-2021/95/0399 ze dne 25.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2022.</p> <p>Realizovaný prodej pozemku p.č. 312/3, k.ú. Letňany, evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - zeleň. Výměra 177 m². Rovinatý až mírně svažité, úzký pás navazující na zahradu okolo stavby. Zřízený zákaz zcizení a předkupní právo na dobu 10 let.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	311 520
Výměra (m ²)	177
Jednotková cena (Kč/m ²)	1 760,00

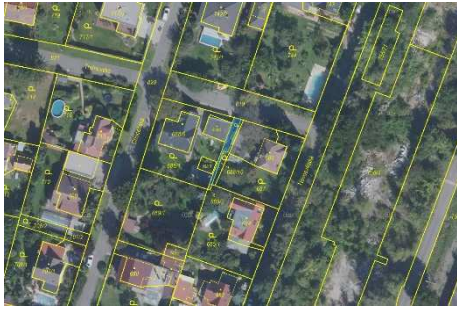

Zdroj: katastr nemovitostí

Tabulka 3 - srovnávací nemovitost č. 2

 	
<p>Pozemek p.č. 13/77, LV 190, k.ú. Miškovice. Č. řízení: V-95885/2021-101. Smlouva kupní ze dne 16.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021.</p> <p>Realizovaný prodej pozemku p.č. 13/77, k.ú. Miškovice, evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - jiná plocha. Výměra 23 m². Rovinatý, úzký podlouhlý pás. Pozemek tvoří část zahrady u rodinného domu.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	138 000
Výměra (m ²)	23
Jednotková cena (Kč/m ²)	6 000,00



Zdroj: katastr nemovitostí

Tabulka 4 - srovnávací nemovitost č. 3

 	
<p>Pozemek p.č. 688/2, LV 6716, k.ú. Letňany. Č. řízení: V-38313/2022-101. Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2022.</p> <p>Realizovaný prodej pozemku p.č. 688/2, k.ú. Letňany, evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Výměra 39 m². Rovinatý, podlouhlý protáhlý tvar. Pozemek tvoří část zahrady mezi dvěma rodinnými domy. Věcné břemeno průchodu ve prospěch prodávajícího.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	37 520
Výměra (m ²)	39
Jednotková cena (Kč/m ²)	962,05

Zdroj: katastr nemovitostí

Tabulka 5 - srovnávací nemovitost č. 4

 	
<p>Pozemek p.č. 2591/89, LV 9831, k.ú. Kobylisy. Č. řízení: V-49451/2022-101. Smlouva kupní ze dne 17.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2022.</p> <p>Realizovaný prodej pozemku p.č. 2591/89, k.ú. Kobylisy, evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - jiná plocha. Výměra 23 m². Mírně svažité, nepravidelný tvar. Využíván jako zeleň.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	48 000
Výměra (m ²)	23
Jednotková cena (Kč/m ²)	2 086,96

Zdroj: katastr nemovitostí

Tabulka 6 – Databáze srovnávacích nemovitostí

Č.	Č. řízení	Datum (právní účinky zápisu)	Sjednaná cena TC _s (Kč)	Výměra (m ²)	Jednotková tržní cena JTC _s (Kč/m ²)	k ₁ lokalita		k ₂ velikost výměry (m ²)		k ₃ způsob využití		k ₄ tvar a povrchová konfigurace		k ₅ další vlivy		Index odlišnosti I _s	Indexovaná jednotková cena IJTC _s (Kč/m ²)
1	V-9356/2022	10.02.2022	311 520	177	1 760,00	1,10	Letňany	0,95	177 m ² (větší výměra)	1,00	stavební/ zahrada	1,00	rovinatý, nevhodný tvar	0,90	předkup. právo a zákaz zcizení	0,94	1 872,34
2	V-95885/2021	20.12.2021	138 000	23	6 000,00	1,00	Miškovice	1,10	23 m ² (menší výměra)	1,00	stavební/ zahrada	1,00	rovinatý, nevhodný tvar	1,00	bez vlivu	1,10	5 454,55
3	V-38313/2022	21.06.2022	37 520	39	962,05	1,10	Letňany	1,00	39 m ² (obdobná výměra)	1,00	stavební/ zahrada	1,00	rovinatý, nevhodný tvar	0,80	VB průchodu	0,88	1 093,24
4	V-49451/2022	18.08.2022	48 000	23	2 086,96	1,20	Kobylisy	1,10	23 m ² (menší výměra)	1,00	stavební/ zahrada	1,00	rovinatý, nevhodný tvar	1,00	bez vlivu	1,32	1 581,03

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní úprava

4.2.2.2 Stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich indexované jednotkové tržní ceny – viz srovnávací nemovitosti. Pro určení jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitých věcí byly použity 4 srovnávací nemovitosti. Jednotková tržní cena oceňovaných nemovitých věcí je určena v úrovni prostého aritmetického průměru indexovaných jednotkových tržních cen použitých srovnávacích nemovitostí.

Tabulka 7 - Stanovení jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitých věcí - JTC₀

Počet použitých srovnávacích nemovitostí	4
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	1 093,24
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	5 454,55
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	1 728,21
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	772,08
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	4 228,50
Průměr použitých hodnot [Kč/m²]	2 500,29

Zdroj: vlastní výpočet

Pro účely porovnávací metody byly použity celkem 4 reprezentativní srovnávací vzorky obdobných nemovitostí. Jedná se o realizované ceny obdobných pozemků situovaných v městské části Praha – Čakovice a bezprostředně navazujících okolních územích. Z provedené porovnávací metody je zřejmé, že skutečně dosahované ceny obdobných pozemků se pohybují přibližně v intervalu 1 000 až 4 000 Kč/m² v závislosti na poloze, způsobu využití, velikosti výměry, povrchové a tvarové konfiguraci a dalších cenotvorných parametrech. Výsledná jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena přibližně uprostřed intervalu obvyklých cen, v úrovni 2 500 Kč/m².

Tabulka 8 - Stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí

Výměra (m ²)	51
Jednotková tržní cena - JTC ₀ [Kč/m ²]	2 500,00
Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí (Kč)	127 500,00

Zdroj: vlastní výpočet

4.3 Výsledky analýzy dat

Na základě provedení ocenění je stanovena výsledná hodnota ocenění pozemku p.č. 399/2, k.ú. Třeboradice.

Tabulka 9 – Rekapitulace výsledných hodnot

Nemovitost	Hodnota [Kč] (matematicky zaokrouhleno)
Pozemek p.č. 399/2	128 000,00

Zdroj: vlastní úprava

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí (pozemku p.č. 399/2) byla použita v praxi obvyklá porovnávací metoda. Porovnání bylo provedeno pro typově obdobné pozemky nacházející se v blízkých lokalitách. Srovnávací pozemky a jejich ceny byly pro účely porovnávací metody převzaty z údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení dle katastru nemovitostí. Pro účely stanovení obvyklé ceny pomocí porovnávací metody byly použity celkem 4 reprezentativní srovnávací vzorky obdobných nemovitostí. Obvyklá jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena v úrovni 2 500 Kč/m². Výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitostí činí **128 000 Kč**.

5.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena zejména manuálním přepočtem všech použitých výpočtů a aplikovaných postupů.

6. ZÁVĚR

Znaleckým úkolem bylo ocenění pozemku p.č. 399/2, ostatní plocha – jiná plocha, výměra 51 m², LV 308, k.ú. Třeboradice, obec Praha.

6.1 Citace znalecké otázky

„Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 399/2, ostatní plocha – jiná plocha, výměra 51 m², LV 308, k.ú. Třeboradice, obec Praha?“

6.2 Odpověď

Obvyklá cena pozemku p.č. 399/2, ostatní plocha – jiná plocha, výměra 51 m², LV 308, k.ú. Třeboradice, obec Praha, činí k datu ocenění (matematicky zaokrouhleno na celé tisíce Kč):

128 000 Kč

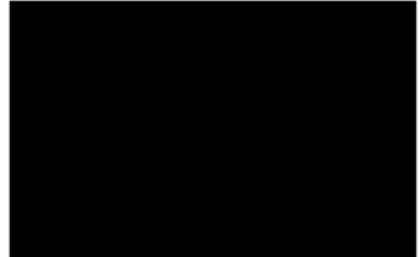
(Slovy: sto dvacet osm tisíc korun českých)

Byla sjednána smluvní odměna. Konzultant nebyl přibrán.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 28.2.2019 pod č.j. Spr. 1659/2018 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 004464/2023 do evidence posudků. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. FV042023.

V Praze dne 21. 2. 2023

Elektronicky podepsáno:



Ing. Tomáš Kašper

Seznam příloh:

- 1) Částečný výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 3. 2. 2023, LV č. 308, k.ú. Třeboradice, obec Praha
- 2) Snímek katastrální mapy se zobrazením předmětu ocenění
- 3) Ortofotomapa zobrazující oceňované nemovité věci
- 4) Fotodokumentace
- 5) Cenové údaje katastru nemovitostí

7. PŘÍLOHY

Příloha č. 1 - Částečný výpis z katastru nemovitostí ze dne 3. 2. 2023, LV 308, k.ú. Třeboradice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2023 11:15:02
 Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 03022023 pro Městská část Praha - Čakovice

Okres: _____ Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 731528 Třeboradice List vlastnictví: 308
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Ř	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-Čakovice, náměstí 25. března 121/1, Čakovice, 19600 Praha 9	00231291	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B	Nemovitosti				
	Pozemky				
	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	399/2	51	ostatní plocha	jiná plocha	

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

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
 Povinnost k
 Parcela: 399/2

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 a parcely 400,524,525 dle § 1.
 POLVZ:443/1996 Z-4400443/1996-101
 Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 00064581
 Městská část Praha-Čakovice, náměstí 25. března 121/1, Čakovice, 19600 Praha 9 00231291

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

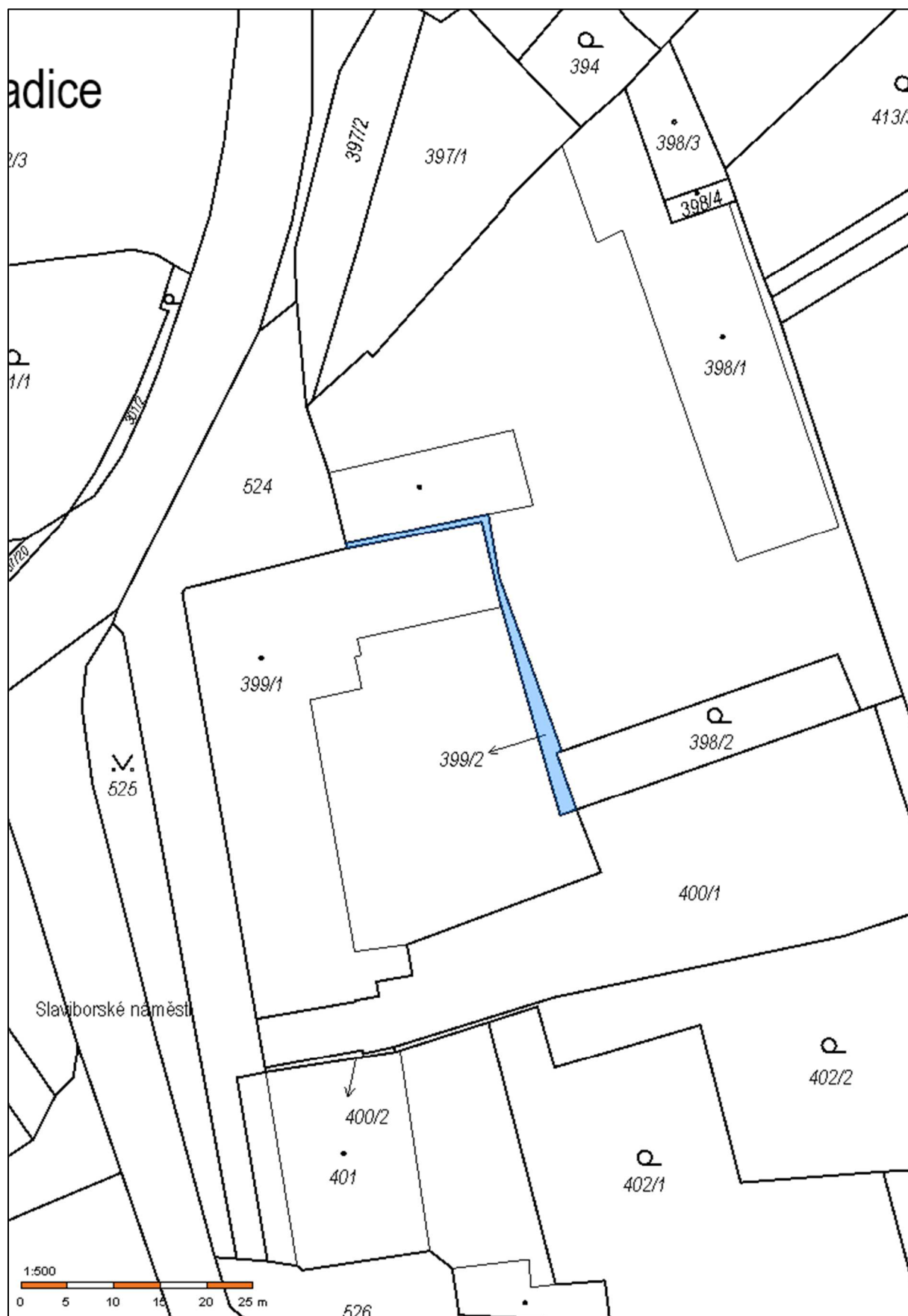
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhотовil: _____ Vyhотовeno: 03.02.2023 11:28:27
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

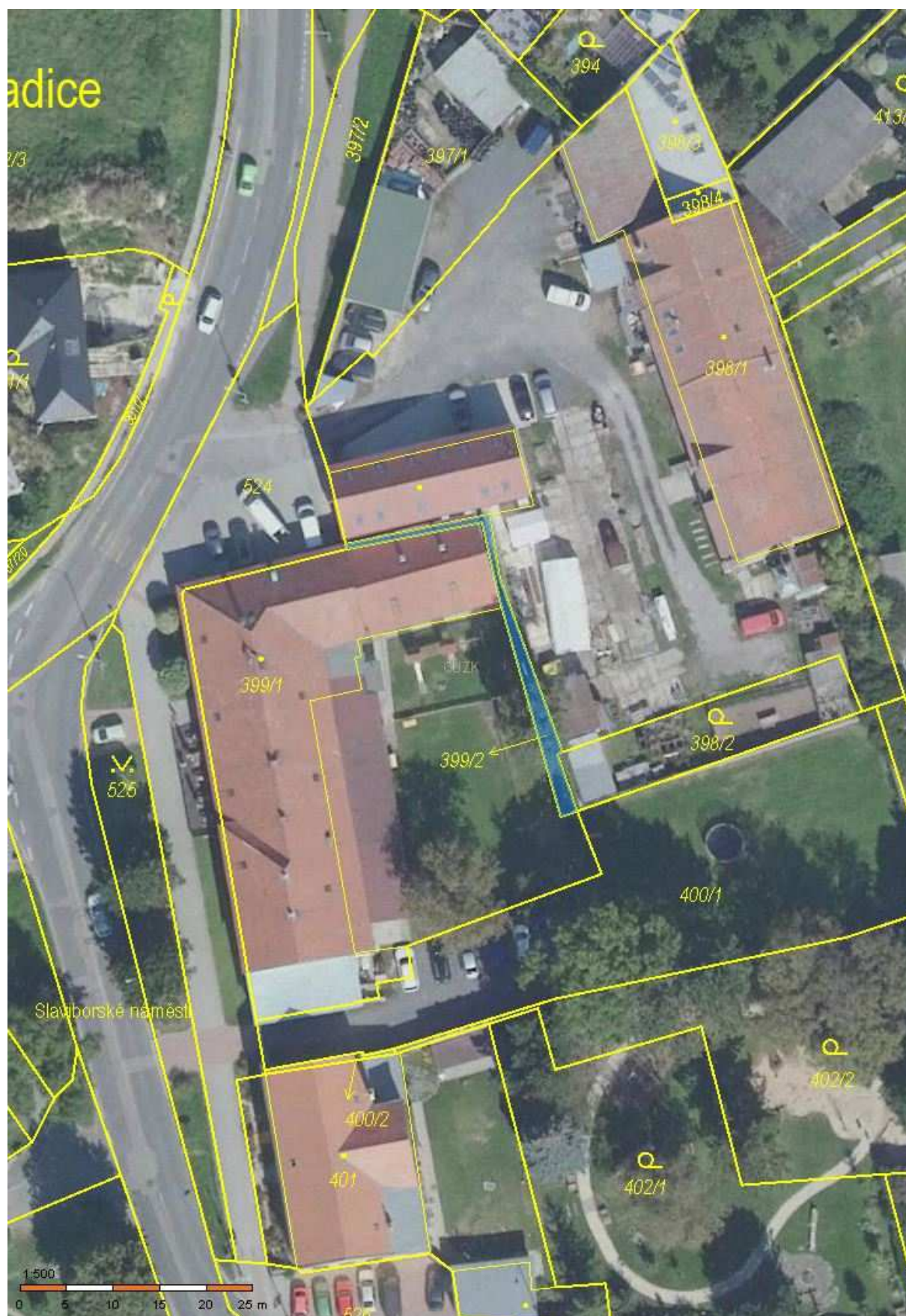
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

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

Příloha č. 2 – Snímek katastrální mapy



Příloha č. 3 – Ortofotomapa



Příloha č. 4 – Fotodokumentace



Pozemek p.č. 399/2



Pozemek p.č. 399/2



Pozemek p.č. 399/2



Pozemek p.č. 399/2

Příloha č. 5 – Cenové údaje**Srovnávací nemovitost č. 1****Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**Řízení **V-9356/2022-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	311.520,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-9356/2022-101
Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva, o zákazu zcizení a zatížení č. sml. S - 2021/95/0399 ze dne 25.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2022 09:31:08. Zápis proveden dne 08.03.2022.		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 312/3, LV 632 k.ú. Letňany		

Srovnávací nemovitost č. 2**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**Řízení **V-95885/2021-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	138.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-95885/2021-101
Smlouva kupní ze dne 16.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 14:21:15. Zápis proveden dne 12.01.2022.		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 13/77, LV 190 k.ú. Miškovice		

Srovnávací nemovitost č. 3**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**Řízení **V-38313/2022-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	37.520,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-38313/2022-101
Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2022 10:15:38. Zápis proveden dne 15.07.2022.		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 688/2, LV 6716 k.ú. Letňany		

Srovnávací nemovitost č. 4**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**Řízení **V-49451/2022-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	48.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-49451/2022-101
Smlouva kupní ze dne 17.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2022 08:04:12. Zápis proveden dne 01.12.2022.		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2591/89, LV 9831 k.ú. Kobylisy		