

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA ČAKOVICE

Zastupitelstvo městské části

14. jednání

dne 19.05.2025

Složka		Materiál pro zastupitelstvo č. MZ 9 BJ 267/2025
předkládá :	Ing. Alexander Lochman, PhD. Zástupce starosty	Podpis:
zpracoval :	Mgr. Ing. Eva Dlouhá, LL.M., MBA Vedoucí OŽPaMp	Podpis:

Věc: Koupě pozemků 1353/10, 1348/255 a 1348/257 vše v obci Praha, k.ú. Čakovice

Obsah: Důvodová zpráva

Příloha č.1: Znalecký posudek č. 080919/2024

Příloha č.2: Znalecký posudek č. 008479/2024

Příloha č.3: Mapa pozemků

(č. usnesení)

(zn. předkl.)
OŽPaMp/DI

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo městské části

1) schvaluje

koupi pozemků parc. č. 1348/255 (o výměře 1 m²), 1348/257 (o výměře 157 m²) a 1353/10 (o výměře 1035 m²), vše v obci Praha, k.ú. Čakovice, od pana J. Č. bytem , za cenu 5.600.000,- Kč.

V Praze dne 09.05.2025

Důvodová zpráva

Zastupitelstvu městské části překládáme záměr koupě pozemků v lokalitě u stadionu.

Pozemek parc. č. 1353/10 v obci Praha, k.ú. Čakovice je vstupním pozemkem k fotbalovému stadionu a jeho koupí dojde k sjednocení pozemků ve vlastnictví Hl. m. Prahy, svěřená správa městské části Praha-Čakovice.

Věškeré související materiály jsou k dispozici na OŽPaMp.

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	080919/2024
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 1353/10, katastrální území Čakovice
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	18. 10. 2024

Posudek obsahuje 23 stran včetně titulního listu, z toho 6 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	Datum ocenění	3
1.5	Základní obecné předpoklady a omezující podmínky	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
3.	NÁLEZ	5
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	5
3.2	Popis postupu při zpracování dat	5
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	5
3.3.1	Poloha a popis oceňovaných nemovitých věcí	5
3.3.2	Rizika související s oceňovanými nemovitými věcmi	7
3.3.3	Věcná práva	7
3.3.4	Plomby a upozornění	7
3.3.5	Stanovení parametrů výběru	8
3.3.6	Výčet zpracovaných dat (srovnatelných nemovitostí)	8
4.	POSUDEK	12
4.1	Popis postupu při analýze dat	12
4.2	Výsledky analýzy dat	13
5.	ODŮVODNĚNÍ	16
5.1	Interpretace výsledků analýzy	16
5.2	Kontrola postupu	16
6.	ZÁVĚR	17
6.1	Citace znalecké otázky	17
6.2	Odpověď	17
7.	PŘÍLOHY	18

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny pozemku p.č. 1353/10, ostatní plocha – jiná plocha, výměra 1 035 m², LV 738, k.ú. Čakovice, obec Praha.

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

„Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 1353/10, ostatní plocha – jiná plocha, výměra 1 035 m², LV 738, k.ú. Čakovice, 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 Datum ocenění

Datum ocenění je vztaženo k datu provedení místního šetření, tj. k datu 15. 10. 2024.

1.5 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný a slouží pouze pro vnitřní potřeby zadavatele. Závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí mimo jiné z dokumentů, které mi byly předloženy zadavatelem. Předpokládám, že informace a podklady poskytnuté zadavatelem jsou věrohodné, pravdivé a správné. 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. Tímto není dotčeno právo zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru zdrojů dat znalec vychází ze standardních dokumentů a dostupných informací (např. technického, ekonomického či geografického charakteru), jejichž zdrojem 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, vyhotovený ke dni 9. 10. 2024, LV č. 738, k.ú. Čakovice, obec Praha
- Informace získané při místním šetření provedeném dne 15. 10. 2024 a 15. 6. 2023
- Znalecký posudek č. 031283/2023 vyhotovený Ing. Tomášem Kašperem dne 22. 6. 2023
- Znalecký posudek č. 0566-21/22, vypracovaný Janem Truhlářem ke dni 21. 7. 2022
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí dle katastru nemovitostí
- Veřejně dostupné a placené zdroje a aplikace (cenové údaje katastru nemovitostí, Český statistický úřad, územní plán, realitní servery, cenové mapy a aplikace – Valuo, valuator2, 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. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů navíc není možné s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku a nedostupnost dat pro takové ověření. 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.

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.

V rámci znaleckého zkoumání jsou nejprve získána základní data o poloze nemovité věci a obci, ve které se nachází. Dále o charakteru a typu nemovitosti a jejích základních cenotvorných parametrech. Data o oceňovaných nemovitých věcech jsou získána zejména v rámci místního šetření (tj. např. druh a účel užití oceňovaných nemovitých věcí, výměry, stavebně technický stav, vybavení apod.) a dále z údajů o oceňovaných nemovitých věcech uvedených v katastru nemovitostí a dalších veřejně dostupných zdrojích (územní plány, povodňové mapy apod.). Data jsou sebrána také z poskytnutých podkladů (viz Výčet vybraných zdrojů dat). Na základě těchto informací jsou vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Místní šetření oceňovaných nemovitých věcí bylo znalcem provedeno dne 15. 10. 2024. Předmětem místního šetření bylo ověření skutečného stavu předmětných nemovitých věcí.

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

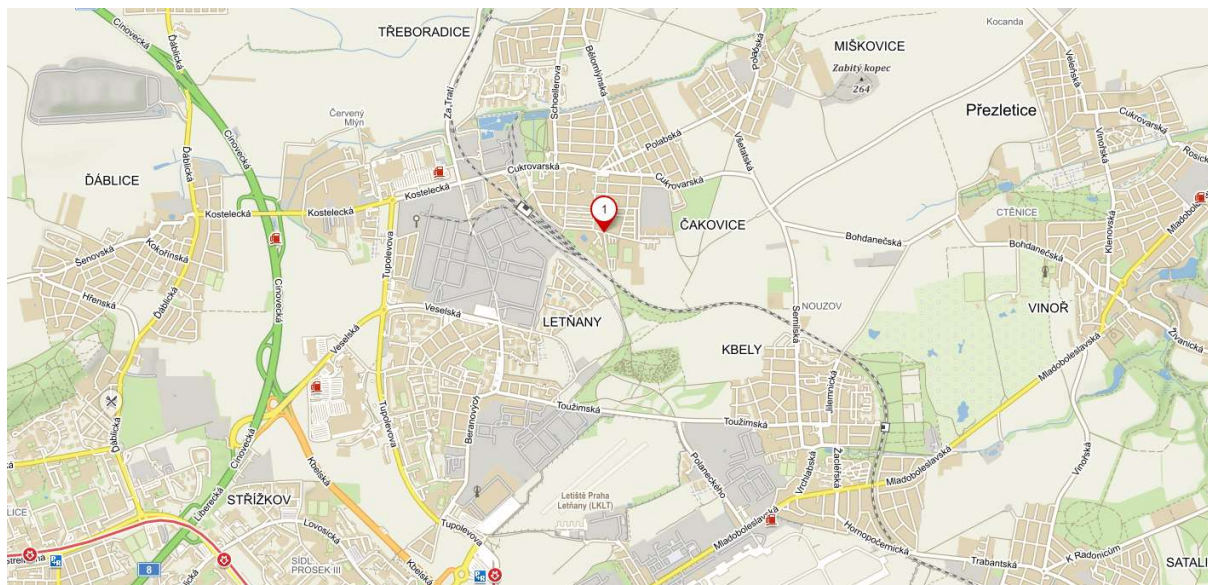
3.3.1 Poloha a popis oceňovaných nemovitých věcí

3.3.1.1 Lokalita – charakteristika obce

Oceňované nemovité věci jsou situovány v obci Praha. Praha je hlavním a největším městem České republiky s počtem obyvatel 1 357 326. Je největším průmyslovým, dopravním, kulturním, školským a zdravotnickým centrem a stejně tak dopravní křižovatkou.

3.3.1.2 Lokalita – poloha oceňovaných nemovitých věcí

Oceňovaný pozemek p.č. 1353/10 je situován lokalitě Praha – Čakovice, ulice Ke stadionu. Jedná se o okrajovou část obce situovanou na severu Prahy. V Čakovicích se nachází základní občanská vybavenost – školy, školky, obchody apod. Kompletní občanská vybavenost je dostupná v rámci hlavního města Prahy.

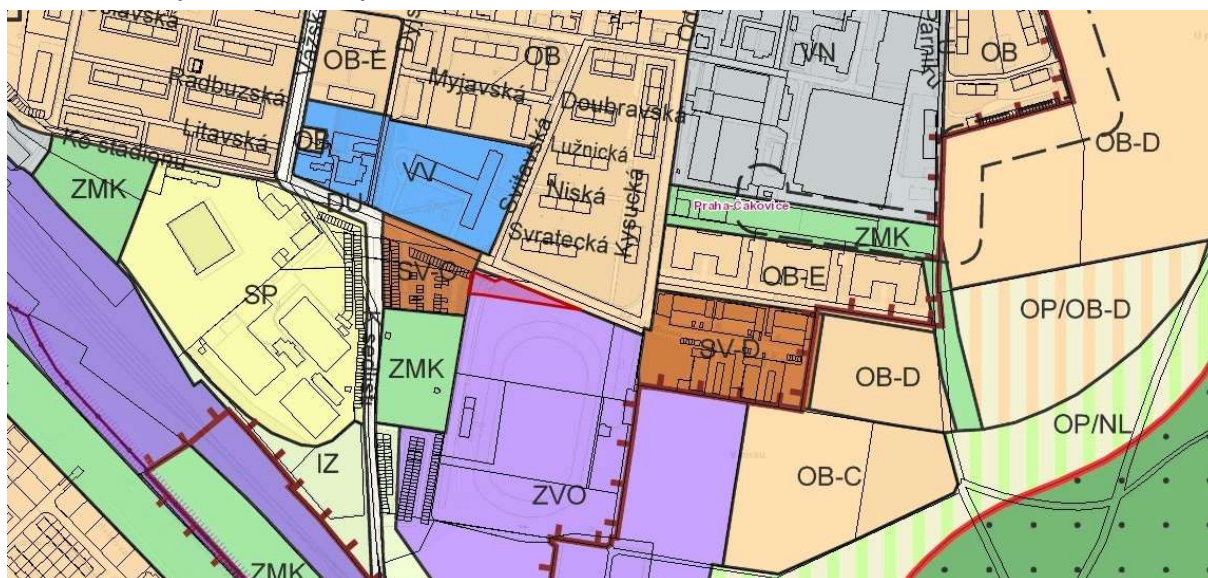
Obrázek 1 – Mapa lokality

Zdroj: www.mapy.cz

Oceňovaný pozemek p.č. 1353/10 tvoří okrajovou část oploceného sportovního areálu, která přiléhá a přímo sousedí s ulicí Ke stadionu. V okolí se nachází zejména původní smíšená zástavba (bytové domy, střední škola, komplex řadových garáží, areál koupaliště ad.). Dopravní dostupnost a obslužnost lokality je na dobré úrovni, a to jak městskou hromadnou dopravou (zastávka autobusu „Ke Stadionu“), tak pomocí automobilové dopravy.

3.3.1.3 Územní plán

Dle územního plánu obce Praha se předmětný pozemek p.č. 1353/10 nachází v zastavěném území obce vymezeném v územním plánu jako plochy ZVO (ostatní). Jedná se o plochy s hlavním využitím pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení.

Obrázek 2 – Výřez územního plánu obce

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

3.3.1.4 Popis oceňovaných nemovitých věcí

Oceňovaný pozemek p.č. 1353/10 je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Pozemek má nepravidelný, méně vhodný, přibližně trojúhelníkový tvar o celkové výměře 1 035 m². Pozemek je součástí oploceného areálu sportoviště, který se rozkládá jižně od ulice Ke stadionu. Pozemek je rovinatý až svažité s uměle vybudovaným náspem okolo sousedního sportovního hřiště. Povrch pozemku tvoří náletové porosty travního charakteru s keři. Svojí západní hranicí pozemek sousedí s komplexem řadových garáží, severní hranice je oplocena plotem z pletiva, který pozemek odděluje od komunikace Ke stadionu a jižní hranice plynule navazuje na sportovní areál, od kterého je oddělena vyvýšeným valem. V západní části pozemku se nachází stavba neevidovaná v katastru nemovitostí, přičemž se jedná o vstupní bránu do areálu sportoviště opatřenou vraty a vrátky (tato stavba není součástí předmětu ocenění). Inženýrské sítě na pozemku nebyly zjištěny, tyto se nacházejí v přilehlé komunikaci Ke stadionu.

3.3.2 Rizika související s oceňovanými nemovitými věcmi

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území (bez rizika). Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí, přičemž jeho skutečné užívání je v souladu s evidencí katastru nemovitostí (bez rizika). Přístup a příjezd k oceňovanému pozemku p.č. 1353/10, k.ú. Čakovice, je zajištěn z veřejné komunikace na pozemku p.č. 1348/267, k.ú. Čakovice, ve vlastnictví Hlavního města Prahy (bez rizika).

3.3.3 Věcná práva

3.3.3.1 Věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitostí

Na příslušném LV č. 738, k.ú. Čakovice, prokazujícím stav evidovaný k datu 9. 10. 2024, nejsou v části B1 věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitostí evidovány k oceňovaným nemovitým věcem žádné zápisy.

3.3.3.2 Věcná práva zatěžující oceňované nemovitosti

Na příslušném LV č. 738, k.ú. Čakovice, prokazujícím stav evidovaný k datu 9. 10. 2024, nejsou v části C věcná práva zatěžující nemovitosti evidovány k oceňovaným nemovitým věcem žádné zápisy.

3.3.4 Plomby a upozornění

Na příslušném LV č. 738, k.ú. Čakovice, prokazujícím stav evidovaný k datu 9. 10. 2024, je v části Plomby a upozornění zapsáno upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDŘ-130/2019-101. Předmětem je nezapsaná stavba.

3.3.5 Stanovení parametrů výběru

Na základě dat získaných o oceňované nemovité věci jsou stanoveny následující cenotvorné parametry (kritéria) srovnatelných nemovitých věcí.

Tabulka 1 - Základní srovnávací parametry oceňovaných nemovitých věcí

Srovnávací parametr	Popis parametru
Lokalita	k.ú. Čakovice
Velikost výměry (m ²)	1 035
Charakter dle územního plánu (ÚP) a způsob využití	ZVO (ostatní), ostatní plocha
Tvar a povrchová konfigurace pozemku	převážně rovinatý, méně vhodný tvar
Další vlivy	bez vlivu

Zdroj: výpis z KN, místní šetření

3.3.6 Výčet zpracovaných dat (srovnatelných nemovitostí)

Srovnávací nemovitosti jsou převzaty z údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení dostupných v databázi katastru nemovitostí. Data o stavu, vybavení, fotografie a další informace jsou převzaty zejména z placené části katastru nemovitostí nebo místního šetření a dalších zdrojů (mapy, územní plán ad.).

Při výběru srovnávacích objektů je kladen důraz především na podobný charakter a způsob využití srovnávané nemovitosti, lokalitu a další parametry. Pro stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí jsou 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 roku 2024 nebo 2022.

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí, jejich vlastnosti a parametry, jsou stanoveny jednotlivé koeficienty odlišnosti, které zohledňují konkrétní vlastnosti porovnávaných vzorků oproti oceňované nemovitosti. Pro účely porovnávací metody jsou použity následující koeficienty:

- K₁** - koeficient lokality – zohledňuje polohu nemovitosti (atraktivitu místa, dopravní dostupnost)
- K₂** - koeficient velikosti výměry – zohledňuje velikost nemovitosti, přičemž s rostoucí výměrou se předpokládá nižší jednotková cena
- K₃** - koeficient charakteru dle územního plánu a způsobu využití – zohledňuje rozdíly v možnosti způsobu využití pozemku dle územního plánu a možnosti případné zástavby
- K₄** - koeficient tvaru a povrchové konfigurace pozemku – zohledňuje případné rozdíly v tvaru pozemku a jeho povrchové konfiguraci
- K₅** - koeficient dalších vlivů – zohledňuje další významné a výše nezohledněné cenotvorné faktory

Rozmezí jednotlivých koeficientů odlišnosti je stanoveno na základě odborného úsudku znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení jsou užity odborné publikace.

Data a základní cenotvorné parametry získané o oceňovaných a srovnatelných nemovitostech jsou zpracována do následujících tabulek. U srovnatelných nemovitostí jsou do tabulek zapsány také ceny, za které byly prodány (realizovány).

Tabulka 2 – Oceňovaný pozemek p.č. 1353/10

	
Nemovitost	Pozemek p.č. 1353/10, k.ú. Čakovice
Datum ocenění	15.10.2024
Oceňovaný pozemek p.č. 1353/10 je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Pozemek má nepravidelný, méně vhodný, přibližně trojúhelníkový tvar o celkové výměře 1 035 m². Pozemek je součástí oploceného areálu sportoviště, který se rozkládá jižně od ulice Ke stadionu. Pozemek je rovinatý až svažité s uměle vybudovaným náspem okolo sousedního sportovního hřiště. Povrch pozemku tvoří náletové porosty travního charakteru s keři. V západní části pozemku se nachází stavba neevidovaná v katastru nemovitostí, přičemž se jedná o vstupní bránu do areálu sportoviště opatřenou vraty a vrátky (tato stavba není součástí předmětu ocenění). Inženýrské sítě na pozemku nebyly zjištěny, tyto se nacházejí v přilehlé komunikaci Ke stadionu.	
k ₁ - lokalita	k.ú. Čakovice
k ₂ - velikost výměry	1 035 m ²
k ₃ - charakter dle ÚP a způsob využití	ZVO (ostatní), ostatní plocha
k ₄ - vliv pozemku	převážně rovinatý, méně vhodný tvar
k ₅ - další vlivy	bez vlivu

Zdroj: katastr nemovitostí, územní plán, místní šetření

Tabulka 3 - Srovnávací nemovitost č. 1

	
Nemovitost	Pozemek p.č. 1938/157, k.ú. Kbely
Č. řízení v KN	V-32431/2024-101

Realizovaný prodej pozemku p.č. 1938/157, k.ú. Kbely. Pozemek je situován v blízkém sousedství nové bytové výstavby obytného souboru „Albatros Kbely“, při ulici Polaneckého. Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda, nicméně dle kupní smlouvy je určen k výstavbě prodejny Norma, na kterou již bylo vydáno stavební povolení č.j. MCP09/189397/2023/OVÚR/Tům, které nabylo právní moci dne 06.03.2024. Celková výměra pozemku činí 4 587 m². Pozemek je rovinatý, pravidelného čtvercového tvaru. Dle ÚP se pozemek nachází v území vymezeném jako SV (smíšené).

Sjednaná cena (Kč)	46 524 500
Výměra (m ²)	4 587
Jednotková cena (Kč/m ²)	10 142,69
k ₁ - lokalita	Kbely
k ₂ - velikost výměry	4 587 m ²
k ₃ - charakter dle ÚP a způsob využití	SV (všeobecně smíšené), orná půda
k ₄ - tvar a povrchová konfigurace	rovinatý, pravidelný tvar
k ₅ - další vlivy	vydané SP na stavbu prodejny

Zdroj: cenové údaje katastru nemovitostí, územní plán, vlastní výpočet

Tabulka 4 - Srovnávací nemovitost č. 2

 	
Nemovitost	Pozemky p.č. 1578/12 a 1578/13, k.ú. Čakovice
Č. řízení v KN	V-72885/2022-101
Realizovaný prodej pozemků p.č. 1578/12 a 1578/13, vše v k.ú. Čakovice. Pozemky jsou situovány v bývalém areálu AVIA Čakovice. Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidované zastavěná plocha a nádvoří a jejich součástí jsou jiné stavby bez čp/če. Kupní cena je ve smlouvě rozdělena zvlášť pro pozemky a zvlášť pro stavby. Celková výměra pozemků činí 1 019 m², přičemž pozemky spolu nesousedí. Pozemky jsou rovinaté, s pravidelným obdélníkovým tvarem a jsou využívány v souladu se stavem evidovaným v KN. Dle ÚP se pozemky nachází v území vymezeném jako VN (nerušící výroby a služby).	
Sjednaná cena (Kč)	4 076 000
Výměra (m ²)	1 019
Jednotková cena (Kč/m ²)	4 000,00
k ₁ - lokalita	Čakovice
k ₂ - velikost výměry	1 019 m ²
k ₃ - charakter dle ÚP a způsob využití	VN (výroba a služby), zastavěná plocha
k ₄ - tvar a povrchová konfigurace	rovinatý, pravidelný tvar
k ₅ - další vlivy	součástí jsou budovy, cena dle ZP z roku 2020

Zdroj: cenové údaje katastru nemovitostí, územní plán, vlastní výpočet

Tabulka 5 - Srovnávací nemovitost č. 3

 	
Nemovitost	Pozemek p.č. 1722/1, k.ú. Vysočany
Č. řízení v KN	V-38110/2024-101
Realizovaný prodej pozemku p.č. 1722/1, k.ú. Vysočany. Pozemek je situován nedaleko letiště Kbely při ulici Mladoboleslavská. Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako orná, přičemž je tak ve skutečnosti také využíván. Celková výměra pozemku činí 35 708 m². Pozemek je rovinatý, s poměrně kompaktním tvarem. Dle ÚP se pozemek nachází v území vymezeném jako ZVO (ostatní).	
Sjednaná cena (Kč)	123 676 900
Výměra (m ²)	35 708
Jednotková cena (Kč/m ²)	3 463,56
k ₁ - lokalita	Vysočany
k ₂ - velikost výměry	35 708 m ²
k ₃ - charakter dle ÚP a způsob využití	ZVO (ostatní), orná půda
k ₄ - tvar a povrchová konfigurace	rovinatý, pravidelný tvar
k ₅ - další vlivy	bez vlivu

Zdroj: cenové údaje katastru nemovitostí, územní plán, vlastní výpočet

4. POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

V souladu se zadáním znaleckého úkolu je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí. 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 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 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 porovnáním ze sjednaných cen.“

Dále také „obvyklá cena“.

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.

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 (tzv. koeficienty odlišnosti).

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 obdobných lokalitách. 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 (sjednané) ceny srovnávacích

nemovitostí (**TC_s**) jsou následně přepočteny pomocí zvolené jednotky (m² 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 Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota pozemku p.č. 1353/10 je určena porovnáním se sjednanými cenami podobných porovnatelných pozemků v obdobných lokalitách. Pro srovnání jsou použity realizované ceny pozemků, které se svým charakterem, výměrou, umístěním, způsobem využití a dalšími parametry, co možná nejvíce podobají předmětným oceňovaným nemovitým věcem.

Tabulka 6 – Určení korekcí srovnávacích nemovitostí

Č.	Č. řízení	Datum (podpis smlouvy)	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 charakter dle ÚP a způsob využití		k ₄ konfigurace pozemku		k ₅ další vlivy		Index odlišnosti I _s	Indexovaná jednotková cena IJTC _s (Kč/m ²)
1	V-32431/2024-101	28.05.2024	46 524 500	4 587	10 142,69	1,10	Kbely	0,90	4 587 m ² (větší výměra)	1,20	SV (všeobecně smíšené) orná půda	1,10	rovinatý, pravidelný tvar	1,50	vydané SP na stavbu prodejny	1,96	5 174,84
2	V-72885/2022-101	19.12.2022	4 076 000	1 019	4 000,00	1,00	Čakovice	1,00	1 019 m ² (obdobná výměra)	1,00	VN (výroba a služby) zastavěná plocha	1,10	rovinatý, pravidelný tvar	0,70	součástí jsou budovy, cena dle ZP z roku 2020	0,77	5 194,81
4	V-38110/2024-101	03.06.2024	123 676 900	35 708	3 463,56	1,00	Vysočany	0,80	35 708 m ² (větší výměra)	0,80	ZVO (ostatní) orná půda	1,10	rovinatý, pravidelný tvar	1,00	bez vlivu	0,70	4 947,94

Zdroj: Údaje o dosažených cenách nemovitostí evidované v katastru nemovitostí (www.cuzk.cz), územní plán, vlastní úprava a výpočet

Pozn.: 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 indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze jsou určeny jejich indexované jednotkové tržní ceny – viz určení korekcí srovnávacích nemovitostí. Pro určení jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitých věcí jsou použity celkem 3 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 – JTC_o

Počet použitých srovnávacích nemovitostí	3
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	4 947,94
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	5 194,81
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	111,97
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	4 993,89
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	5 217,83
Průměr použitých hodnot [Kč/m²]	5 105,86

Zdroj: vlastní výpočet

Pro účely porovnávací metody jsou použity celkem 3 reprezentativní srovnávací vzorky obdobných nemovitostí. Jedná se o realizované ceny obdobných pozemků situovaných v obdobných lokalitách. Z provedené porovnávací metody je zřejmé, že skutečně dosahované ceny obdobných nemovitostí se pohybují přibližně v rozmezí 5 000 až 5 200 Kč/m² v závislosti na poloze, velikosti výměry, charakteru a způsobu využití a dalších cenotvorných parametrech. Výsledná jednotková cena oceňovaných nemovitých věcí je stanovena v průměru uvedených hodnot, ve výši 5 100 Kč/m² výměry pozemku.

Tabulka 8 - Stanovení porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí

Výměra [m ²]	1 035
Jednotková tržní cena - JTC_o [Kč/m ²]	5 100
Porovnávací hodnota oceňovaných nemovitostí (Kč)	5 278 500

Zdroj: vlastní výpočet

Hodnota oceňovaných nemovitých věcí stanovená pomocí porovnávací metody činí k datu ocenění **5 300 000 Kč** (matematicky zaokrouhljeno na celé stovky tisíc Kč).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Pro stanovení hodnoty oceňovaného pozemku p.č. 1353/10 byla použita v praxi obvyklá porovnávací metoda.

Pro porovnání byly ve všech případech použity typově obdobné nemovitosti nacházející se v blízkých lokalitách. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů (koeficientů) k_1 – k_5 včetně jejich zdůvodnění. Srovnávací nemovitosti jsou srovnatelné zejména z hlediska polohy – lokality, charakteru dle ÚP a způsobu využití aj. Srovnávací nemovitosti 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 3 reprezentativní srovnávací vzorky obdobných nemovitostí.

Obvyklá jednotková cena oceňovaného pozemku p.č. 1353/10 byla stanovena v úrovni 5 100 Kč/m². Výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitostí činí **5 300 000 Kč**.

5.2 Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

Znaleckým úkolem bylo stanovení obvyklé ceny pozemku p.č. 1353/10, ostatní plocha – jiná plocha, výměra 1 035 m², LV 738, k.ú. Čakovice, obec Praha.

6.1 Citace znalecké otázky

„Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 1353/10, ostatní plocha – jiná plocha, výměra 1 035 m², LV 738, k.ú. Čakovice, obec Praha?“

6.2 Odpověď

Obvyklá cena pozemku p.č. 1353/10, ostatní plocha – jiná plocha, výměra 1 035 m², LV 738, k.ú. Čakovice, obec Praha, činí k datu ocenění:

5 300 000 Kč

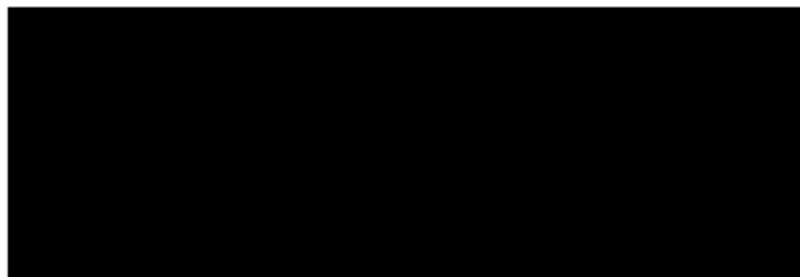
(Slovy: pět miliónů tři sta tisíc korun českých)

Nebyla sjednána smluvní odměna. Konzultant nebyl přibrán.

Znalecký posudek jsem podal 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 080919/2024.

V Praze dne 18. 10. 2024

Elektronicky podepsáno:



Ing. Tomáš Kašper

Seznam příloh:

- 1) Částečný výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 9. 10. 2024, LV č. 738, k.ú. Čakovice, 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 – Výpis z katastru nemovitostí ke dni 9. 10. 2024, LV 738, k.ú. Čakovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2024 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 09102024 pro Městská část Praha - Čakovice

Okres: Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731561 Čakovice List vlastnictví: 738

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1353/10	1035	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 - Bez zápisu

Plomby a upozornění	
Číslo řízení	Vztah k
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení	
ZDR-130/2019-101	Parcela: 1353/10

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví 13 D 1065/2012-29 ze dne 21.01.2013. Právní moc ke dni 21.01.2013.

Z-4575/2013-101

Pro:

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.

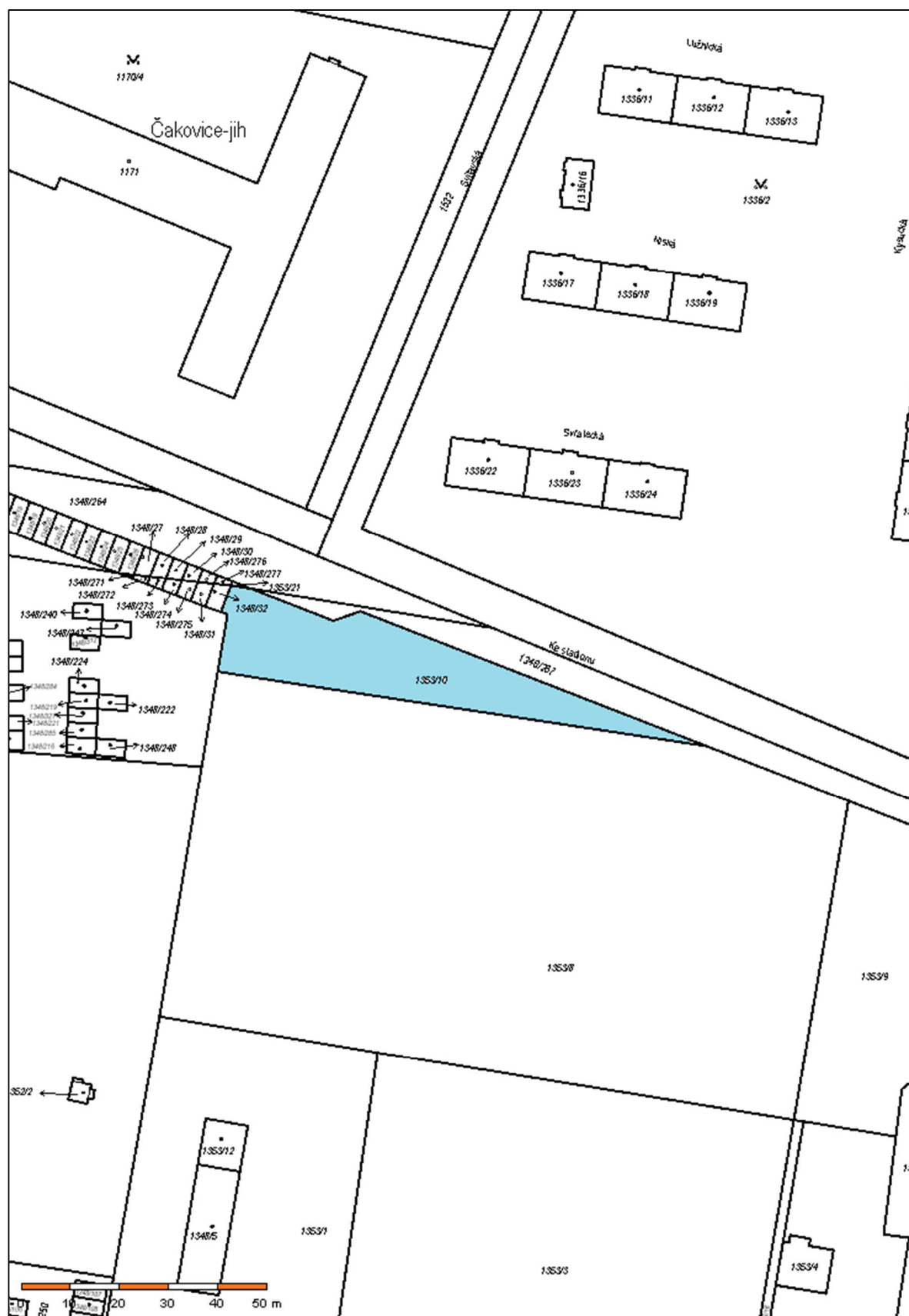
Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 09.10.2024 14:18:30

Poučení: Údaje katastru lze užit 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://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 ke dni 15. 10. 2024



Pozemek p.č. 1353/10



Pozemek p.č. 1353/10



Vjezdová brána na pozemku p.č. 1353/10



Vjezdová brána na pozemku p.č. 1353/10



Pozemek p.č. 1353/10 – západní část



Porosty na pozemku



Pozemek p.č. 1353/10 a ulice Ke stadionu



Pozemek p.č. 1353/10

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-32431/2024-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.845.000,00 CZK
Listina, která je přifařena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 28.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2024 08:56:34. Zápis V-32431/2024-101
proveden dne 26.06.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1938/157, LV 3921 k.ú. Kbely

Pozn.: Cenový údaj je uveden chybně. Cena uvedená ve smlouvě činí 38 450 000 Kč bez daně z přidané hodnoty, tj. včetně DPH 46 524 500 Kč. Viz výňatek ze smlouvy:

3. Kupní cena	3. Kaufpreis
3.1. Prodávající prodává kupujícímu pozemek za vzájemně sjednanou celkovou kupní cenu ve výši 38 450 000,00 Kč (slovy: „třicet osm milionů čtyři sta padesát tisíc korun českých“) bez daně	3.1. Der Verkäufer verkauft an den Käufer das Grundstück unter dem gegeneinander vereinbarten Gesamtkaufpreis in der Höhe 38 450 000,00 CZK (in Worten: „achtunddreißig

Objekt 1938/157 k.ú. Kbely, Polaneckého Straße

Seite 3 von 13

.....
prodávající/Verkäufer

Stand: 28.05.2024

NL CZ PRAG – Kaufvertrag auf die Liegenschaft – Praha Kbely – Polaneckého Straße

z přidané hodnoty, tj. včetně DPH 46 524 500 Kč (slovy: „čtyřicet šest milionů pět set dvacet čtyři tisíce pět set korun českých“) celkem (dále jen: „kupní cena“). Kupující se zavazuje prodávajícímu, způsobem dále uvedeným, kupní cenu zaplatit.	Millionen vierhundertfünfzigtausend tschechische Kronen“) ohne die Mehrwertsteuer betragen wird, d.h. inkl. MwSt. 46 524 500 CZK (in Worten: „sechsendvierzig Millionen fünfhundertvierundzwanzigtausendfünfhundert tschechische Kronen“) insgesamt (nachstehend nur als: „Kaufpreis“ genannt). Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer den Kaufpreis auf die ferner angeführte Weise zu bezahlen.
--	--

Srovnávací nemovitost č. 2**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**

Pracoviště 101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Řízení V-72885/2022-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 12.867.860,00 CZK

Listina, která je přirazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2022 08:04:50. Zápis V-72885/2022-101 proveden dne 10.01.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1578/12, LV 2709 k.ú. Čakovice Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 1578/13, LV 2709 k.ú. Čakovice Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

3. KUPNÍ CENA A ZPŮSOB JEJÍ ÚHRADY

- 3.1 Prodávající a kupující sjednali kupní cenu předmětných pozemků ve výši 12 867 860 Kč (slovy: dvanáct milionů osm set šedesát sedm tisíc osm set šedesát korun českých; dále jen „kupní cena“).
- 3.2 Smluvní strany ujednaly, že kupní cena je rozdělena následovně:
- (a) kupní cena předmětných pozemků činí 4 076 000 Kč;
 - (b) kupní cena budov, které jsou součástí předmětných pozemků, činí 8 791 860 Kč.
- 3.3 Kupní cena byla stanovena na základě posudku č. 446_21_2020 ze dne 7. 12. 2020, zpracovaného znalkyní Ing. Jaroslavou Luňáčkovou, IČO: 86999826, se sídlem [REDACTED]

Srovnávací nemovitost č. 3**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**

Pracoviště 101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Řízení V-38110/2024-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 123.676.900,49 CZK

Listina, která je přirazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2024 08:03:26. Zápis V-38110/2024-101 proveden dne 23.07.2024.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1722/1, LV 762 k.ú. Vysočany

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	008479/2024
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 IČ: 00231291
PŘEDMĚT:	Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí v k.ú. Čakovice
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	6. 2. 2024

Posudek obsahuje 32 stran včetně titulního listu, z toho 9 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	Datum ocenění	3
1.5	Základní obecné předpoklady a omezující podmínky	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
3.	NÁLEZ	5
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	5
3.2	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	5
4.	POSUDEK	15
4.1	Popis postupu při analýze dat	15
4.2	Výsledky analýzy dat	16
5.	ODŮVODNĚNÍ	21
5.1	Interpretace výsledků analýzy	21
5.2	Kontrola postupu	21
6.	ZÁVĚR	22
6.1	Citace znalecké otázky	22
6.2	Odpověď	22
7.	PŘÍLOHY	24

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny pozemku p.č. 1348/255, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 m², LV 738, k.ú. Čakovice, obec Praha, ve vlastnictví pana J. Č. a pozemku p.č. 1348/257, ostatní plocha – ostatní komunikace, výměra 157 m², LV 3030, k.ú. Čakovice, obec Praha, ve vlastnictví pana J. Č. a Hlavního města Prahy (duplicitní zápis vlastnictví).

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

- 1) „*Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 1348/255, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 m², LV 738, k.ú. Čakovice, obec Praha?*“
- 2) „*Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 1348/257, ostatní plocha – ostatní komunikace, výměra 157 m², LV 3030, k.ú. Čakovice, 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 Datum ocenění

Datum ocenění je vztaženo k datu provedení místního šetření, tj. k datu 30. 1. 2024.

1.5 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný a slouží pouze pro vnitřní potřeby zadavatele. Závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí mimo jiné z dokumentů, které mi byly předloženy zadavatelem. Předpokládám, že informace a podklady poskytnuté zadavatelem jsou věrohodné, pravdivé a správné. 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.). Tímto není dotčeno právo zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru zdrojů dat znalec vychází ze standardních dokumentů a dostupných informací (např. technického, ekonomického či geografického charakteru), jejichž zdrojem 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

- Výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 24. 1. 2024, LV č. 738, k.ú. Čakovice, obec Praha
- Výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 24. 1. 2024, LV č. 3030, k.ú. Čakovice, obec Praha
- Informace získané při místním šetření provedeném dne 30. 1. 2024
- 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. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů navíc není možné s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku a nedostupnost dat pro takové ověření. 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.

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.

V rámci znaleckého zkoumání jsou nejprve získána základní data o poloze nemovité věci a obci, ve které se nachází. Dále o charakteru a typu nemovitosti a jejích základních cenotvorných parametrech. Data o oceňovaných nemovitých věcech jsou získána zejména v rámci místního šetření (tj. např. druh a účel užití oceňovaných nemovitých věcí, výměry, stavebně technický stav, vybavení apod.) a dále z údajů o oceňovaných nemovitých věcech uvedených v katastru nemovitostí a dalších veřejně dostupných zdrojích (územní plány, povodňové mapy apod.). Data jsou sebrána také z poskytnutých podkladů (viz Výčet vybraných zdrojů dat). Na základě těchto informací jsou vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Místní šetření oceňovaných nemovitých věcí bylo znalcem provedeno dne 30. 1. 2024 za přítomnosti zástupce zadavatele znaleckého posudku paní Mgr. Ing. Evy Dlouhé, LL.M., MBA. Předmětem místního šetření bylo ověření skutečného stavu předmětných nemovitých věcí.

3.2 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.2.1 Poloha a popis oceňovaných nemovitých věcí

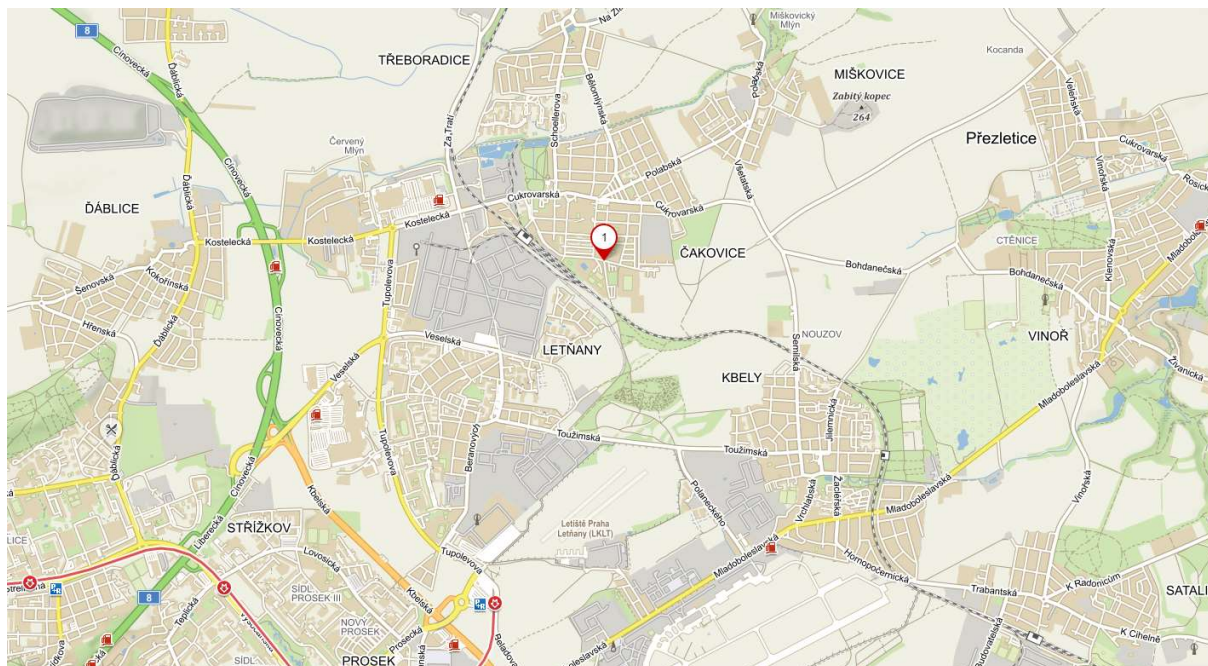
3.2.1.1 Lokalita – charakteristika obce

Oceňované nemovité věci jsou situovány v obci Praha. Praha je hlavním a největším městem České republiky s počtem obyvatel 1 357 326. Je největším průmyslovým, dopravním, kulturním, školským a zdravotnickým centrem a stejně tak dopravní křižovatkou.

3.2.1.2 Lokalita – poloha nemovitých věcí

Oceňované pozemky p.č. 1348/255 a 1348/257 jsou situovány lokalitě Praha – Čakovice, při ulici Ke stadionu. Katastrální území Čakovice je součástí Městské části Praha – Čakovice. Jedná se o okrajovou část obce situovanou na severu Prahy. V Čakovicích se nachází základní občanská vybavenost – školy, školky, obchody apod. Kompletní občanská vybavenost je dostupná v rámci hlavního města Prahy.

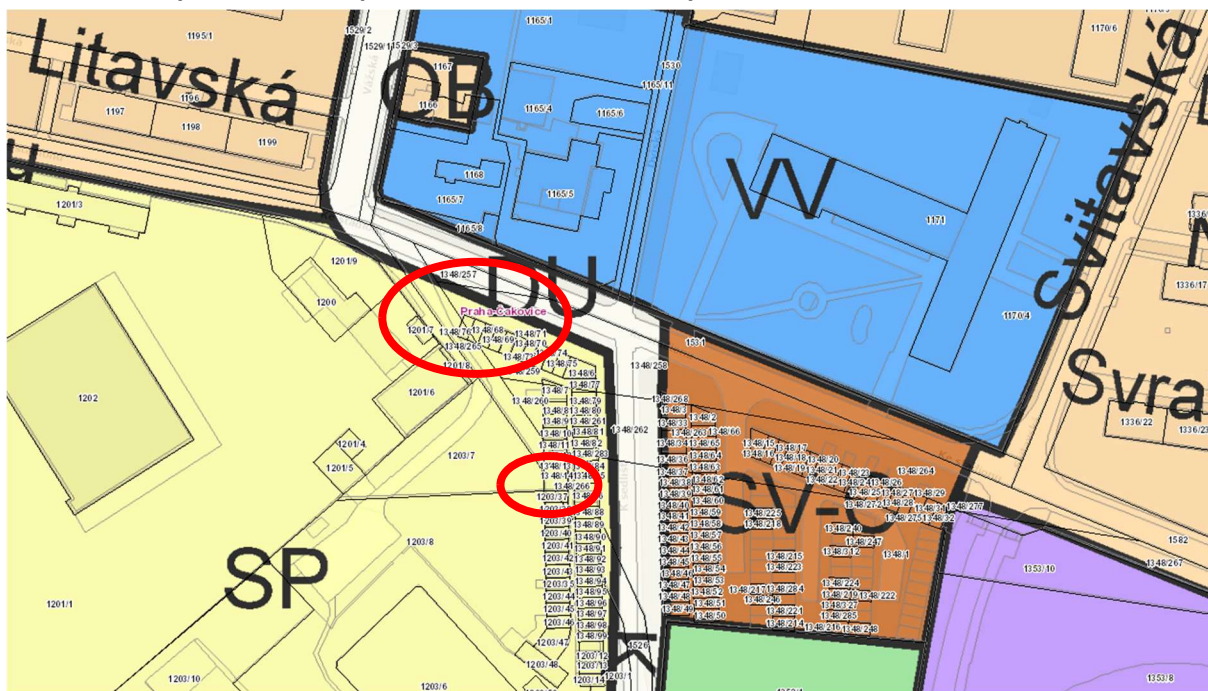
V okolí oceňovaných nemovitých věcí se nachází zejména původní smíšená zástavba a areál řadových garáží. Dopravní dostupnost a obslužnost lokality je na dobré úrovni, a to jak městskou hromadnou dopravou (zastávka autobusu „Ke Stadionu“), tak pomocí automobilové dopravy.

Obrázek 1 – Mapa lokality

Zdroj: www.mapy.cz

3.2.1.3 Územní plán

Dle územního plánu obce Praha se předmětný pozemek p.č. 1348/255 nachází v území vymezeném jako SP - sport s hlavním využitím plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu. Pozemek p.č. 1348/257 je situován v území vymezeném jako DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství s hlavním využitím plochy zahrnující vybraná náměstí, shromažďovací prostory, lávky a další plochy plnící funkci veřejných prostranství.

Obrázek 2 – Výřez územního plánu hlavního města Prahy

Zdroj: územní plán hlavního města Prahy

3.2.1.4 Popis nemovitých věcí

Pozemek p.č. 1348/255

Oceňovaný pozemek p.č. 1348/255, situovaný v areálu řadových garáží při ulici Ke stadionu, je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, přičemž ve skutečnosti je v celé své výměře zastavěn stavbou řadové garáže bez čp/če. Pozemek má trojúhelníkový tvar a je rovinatý. Celková výměra pozemku činí 1 m².

Pozemek p.č. 1348/257

Oceňovaný pozemek p.č. 1348/257 je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha, se způsobem využití jako ostatní komunikace, přičemž ve skutečnosti je využíván jako část komunikace (ulice Ke stadionu). Pozemek má trojúhelníkový tvar a je rovinatý. Celková výměra pozemku činí 157 m². Povrch pozemku tvoří zpevněná asfaltová plocha.

Pozemky p.č. 1348/255 a 1348/257 spolu vzájemně nesousedí.

3.2.2 Věcná práva

3.2.2.1 Věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitostí

Na příslušných LV č. 738 a 3030, k.ú. Čakovice, ze dne 24. 1. 2024 nejsou v částech B1 věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitostí evidovány k oceňovaným nemovitým věcem žádné zápisy.

3.2.2.2 Věcná práva zatěžující oceňované nemovitosti

Na příslušných LV č. 738 a 3030, k.ú. Čakovice, ze dne 24. 1. 2024 nejsou v částech C věcná práva zatěžující nemovitosti evidovány k oceňovaným nemovitým věcem žádné zápisy.

3.2.3 Plomby a upozornění

Na příslušném LV č. 738, k.ú. Čakovice, ze dne 24. 1. 2024 nejsou k oceňovaným nemovitým věcem evidovány žádné plomby ani upozornění.

Na příslušném LV č. 3030, k.ú. Čakovice, ze dne 24. 1. 2024 je k oceňované parcele č. 1348/257 evidováno Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení pod č. ZDŘ-50/2013-101.

3.2.4 Rizika související s nemovitou věcí

Žádná významná rizika související s oceňovanými nemovitými věcmi nebyla zjištěna. Oceňované pozemky p.č. 1348/255 a 1348/257 se nachází mimo záplavové území.

3.2.5 Stanovení parametrů výběru

Na základě dat získaných o oceňovaných nemovitých věcech jsou stanoveny cenotvorné parametry (kritéria) srovnatelných nemovitých věcí. S ohledem na různý charakter a způsob využití obou oceňovaných pozemků, jsou tyto parametry (kritéria) výběru srovnatelných nemovitých věcí stanoveny zvlášť pro každý z oceňovaných pozemků.

Tabulka 1 - Základní srovnávací parametry oceňovaného pozemku p.č. 1348/255

Srovnávací parametr	Popis parametru
Lokalita	Ke stadionu, Čakovice
Velikost výměry (m ²)	do 10 m ²
Charakter a způsob využití	stavební pozemek
Vybavenost pozemku	zastavěn stavbou řadové garáže jiného vlastníka
Tvar a povrchová konfigurace	rovinatý, nepravidelný tvar
Další vlivy	bez vlivu

Zdroj: výpis z KN, místní šetření, územní plán obce

Tabulka 2 - Základní srovnávací parametry oceňovaného pozemku p.č. 1348/257

Srovnávací parametr	Popis parametru
Lokalita	Ke stadionu, Čakovice
Velikost výměry (m ²)	od 101 do 500 m ²
Charakter a způsob využití	kommunikace
Vybavenost pozemku	IS v dosahu, zpevněná plocha
Tvar a povrchová konfigurace	rovinatý, nepravidelný tvar
Další vlivy	bez vlivu

Zdroj: výpis z KN, místní šetření, územní plán obce

3.2.6 Výčet zpracovaných dat

Srovnávací nemovitosti jsou převzaty z údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení dostupných v databázi katastru nemovitostí. Data o stavu, vybavení, fotografie a další informace jsou převzaty zejména z placené části katastru nemovitostí, místního šetření nebo dalších zdrojů (mapy, územní plán ad.).

Při výběru srovnávacích objektů je kladen důraz především na podobný charakter a způsob využití srovnávané nemovitosti, lokalitu a další parametry. Pro stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí jsou 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 roku 2023 nebo 2022.

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí, jejich vlastnosti a parametry, jsou stanoveny jednotlivé koeficienty odlišnosti, které zohledňují konkrétní vlastnosti porovnávaných vzorků oproti oceňované nemovitosti. Pro účely srovnávací analýzy jsou použity následující koeficienty:

K₁ - koeficient lokality – zohledňuje polohu nemovitosti (atraktivitu místa, dopravní dostupnost)

- K₂** - koeficient velikosti výměry – zohledňuje velikost nemovitosti, přičemž s rostoucí výměrou se předpokládá nižší jednotková cena
- K₃** - koeficient charakteru a způsobu využití – zohledňuje rozdíly v možném způsobu využití (např. možnost zástavby) a celkovém účelu užití pozemku
- K₄** - koeficient vybavenosti pozemku – zohledňuje rozdíly ve vybavenosti (přípojky IS, stavby, venkovní úpravy) a příslušenství
- K₅** - koeficient tvaru a povrchové konfigurace – zohledňuje případné rozdíly např. ve svažitosti a vhodnosti tvaru pozemku
- K₆** - koeficient dalších vlivů – zohledňuje další významné a výše nezohledněné cenotvorné faktory

Rozmezí jednotlivých koeficientů odlišnosti je stanoveno na základě odborného úsudku znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení jsou užitý odborné publikace.

Data a základní cenotvorné parametry získané o oceňovaných a srovnatelných nemovitostech jsou zpracována do následujících tabulek. U srovnatelných nemovitostí jsou do tabulek zapsány také ceny, za které byly prodány (realizovány).

Tabulka 3 - Oceňovaný pozemek p.č. 1348/255

	
Nemovitost	Pozemek p.č. 1348/255, k.ú. Čakovice
Datum ocenění	30.01.2024
Oceňovaný pozemek p.č. 1348/255, situovaný v areálu řadových garáží při ulici Ke stadionu, je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, přičemž ve skutečnosti je v celé své výměře zastavěn stavbou řadové garáže bez čp/če. Pozemek má trojúhelníkový tvar a je rovinatý. Celková výměra pozemku činí 1 m².	
k ₁ - lokalita	Ke stadionu, Čakovice
k ₂ - velikost výměry (m ²)	do 10 m ²
k ₃ - charakter a způsob využití	stavební pozemek
k ₄ - vybavenost	zastavěn stavbou řadové garáže jiného vlastníka
k ₅ - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar
k ₆ - další vlivy	bez vlivu

Zdroj: katastr nemovitostí, místní šetření, územní plán

Tabulka 4 - Srovnávací nemovitost č. 1

 	
Nemovitost	Pozemky p.č. 543/331, 543/332 a 543/333, k.ú. Letňany
Č. řízení v KN	V-49488/2023
Datum (podpis smlouvy)	14.09.2023
Realizovaný prodej pozemků p.č. 543/331, 543/332 a 543/333 v areálu při ulici Beranových, Praha - Letňany. Celková výměra pozemků činí 30 m², pozemky těsně hraničí s budovami a jsou využívány jako část zpevněné plochy. Na pozemcích se nachází venkovní zpevněné plochy. Pozemky jsou rovinaté, nepravidelného tvaru a vzájemně spolu nesousedí.	
Sjednaná cena (Kč)	141 000
Výměra (m ²)	30,00
Jednotková cena (Kč/m ²)	4 700,00
k ₁ - lokalita	Beranových, Letňany
k ₂ - velikost výměry (m ²)	11 - 100 m ²
k ₃ - charakter a způsob využití	ve funkčním celku se stavebním pozemkem
k ₄ - vybavenost	venkovní zpevněné plochy
k ₅ - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar
k ₆ - další vlivy	pozemky spolu vzájemně nesousedí

Zdroj: katastr nemovitostí, Mapy.cz, vlastní výpočet

Tabulka 5 - Srovnávací nemovitost č. 2

	
Nemovitost	Pozemek p.č. 672/4, k.ú. Ďáblice
Č. řízení v KN	V-14954/2023
Datum (podpis smlouvy)	20.03.2023
Realizovaný prodej pozemku 672/4, ve vnitrobloku mezi ulicemi Osinalická, Ke kinu a Kučerové, Praha - Ďáblice. Výměra pozemku činí 11 m². Pozemek svým charakterem tvoří část zahrady kolem rodinného domu a je ve funkčním celku se stavebním pozemkem. Pozemek je rovinatý, nepravidelného tvaru.	

Sjednaná cena (Kč)	50 000
Výměra (m ²)	11,00
Jednotková cena (Kč/m ²)	4 545,45
k ₁ - lokalita	Osinalická, Ďáblice
k ₂ - velikost výměry (m ²)	11 - 100 m ²
k ₃ - charakter a způsob využití	zahrada ve funkčním celku se stav. pozemkem
k ₄ - vybavenost	IS v dosahu
k ₅ - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar
k ₆ - další vlivy	bez vlivu

Zdroj: katastr nemovitostí, Mapy.cz, vlastní výpočet

Tabulka 6 - Srovnávací nemovitost č. 3

	
Nemovitost	Pozemek p.č. 415/2, k.ú. Březiněves
Č. řízení v KN	V-10938/2023
Datum (podpis smlouvy)	02.12.2022
Realizovaný prodej pozemku 415/2, ve vnitrobloku mezi ulicemi Na hlavní a Na plužině, Praha - Březiněves. Výměra pozemku činí 7 m². Pozemek svým charakterem tvoří část zahrady u rodinného domu a je ve funkčním celku se stavebním pozemkem. Pozemek je rovinatý, nepravidelného tvaru.	
Sjednaná cena (Kč)	38 500
Výměra (m ²)	7,00
Jednotková cena (Kč/m ²)	5 500,00
k ₁ - lokalita	Na hlavní, Březiněves
k ₂ - velikost výměry (m ²)	do 10 m ²
k ₃ - charakter a způsob využití	zahrada ve funkčním celku se stav. pozemkem
k ₄ - vybavenost	IS v dosahu
k ₅ - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar
k ₆ - další vlivy	cena realizovaná v roce 2022

Zdroj: katastr nemovitostí, Mapy.cz, vlastní výpočet

Tabulka 7 - Oceňovaný pozemek p.č. 1348/257

	
Nemovitost	Pozemek p.č. 1348/257, k.ú. Čakovice
Datum ocenění	30.01.2024
Oceňovaný pozemek p.č. 1348/257 je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha, se způsobem využití jako ostatní komunikace, přičemž ve skutečnosti je využíván jako část komunikace (ulice Ke stadionu). Pozemek má trojúhelníkový tvar a je rovinatý. Celková výměra pozemku činí 157 m². Povrch pozemku tvoří zpevněná asfaltová a plocha.	
k ₁ - lokalita	Ke stadionu, Čakovice
k ₂ - velikost výměry (m ²)	od 101 do 500 m ²
k ₃ - charakter a způsob využití	komunikace
k ₄ - vybavenost	IS v dosahu, zpevněná plocha
k ₅ - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar
k ₆ - další vlivy	bez vlivu

Zdroj: katastr nemovitostí, místní šetření, územní plán

Tabulka 8 - Srovnávací nemovitost č. 4

	
Nemovitost	Pozemky p.č. 835/20 a 835/21, k.ú. Letňany
Č. řízení v KN	V-1388/2023
Datum (podpis smlouvy)	04.10.2022
Realizovaný prodej pozemků p.č. 835/20 a 835/21 v ulici Tupolevova, Praha - Letňany. Celková výměra pozemků činí 71 m², přičemž pozemky jsou využívány jako část veřejné komunikace. Na pozemcích se nachází venkovní zpevněné plochy. Pozemky jsou rovinaté, nepravidelného tvaru a jsou zatíženy věcnými břemeny technické infrastruktury.	

Sjednaná cena (Kč)	157 620
Výměra (m ²)	71,00
Jednotková cena (Kč/m ²)	2 220,00
k ₁ - lokalita	Tupolevova, Letňany
k ₂ - velikost výměry (m ²)	do 100 m ²
k ₃ - charakter a způsob využití	komunikace
k ₄ - vybavenost	IS v dosahu, zpevněná plocha
k ₅ - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar
k ₆ - další vlivy	cena realizovaná v roce 2022

Zdroj: katastr nemovitostí, Mapy.cz, vlastní výpočet

Tabulka 9 - Srovnávací nemovitost č. 5

 	
Nemovitost	Pozemek p.č. 809/4 a 812/14, k.ú. Letňany
Č. řízení v KN	V-8269/2023
Datum (podpis smlouvy)	06.12.2022
Realizovaný prodej pozemků p.č. 809/4 a 812/14 v ulici Broumovská, Praha - Letňany. Celková výměra pozemků činí 194 m², přičemž pozemky jsou využívány jako část veřejné komunikace. Na pozemcích se nachází venkovní zpevněné plochy. Pozemky jsou rovinaté, nepravidelného tvaru.	
Sjednaná cena (Kč)	356 280
Výměra (m ²)	194,00
Jednotková cena (Kč/m ²)	1 836,49
k ₁ - lokalita	Broumovská, Letňany
k ₂ - velikost výměry (m ²)	od 101 do 500 m ²
k ₃ - charakter a způsob využití	komunikace
k ₄ - vybavenost	IS v dosahu, zpevněná plocha
k ₅ - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar
k ₆ - další vlivy	cena realizovaná v roce 2022

Zdroj: katastr nemovitostí, Mapy.cz, vlastní výpočet

Tabulka 10 - Srovnávací nemovitost č. 6

 	
Nemovitost	Pozemky p.č. 543/331, 543/332 a 543/333, k.ú. Letňany
Č. řízení v KN	V-49488/2023
Datum (podpis smlouvy)	14.09.2023
Realizovaný prodej pozemků p.č. 543/331, 543/332 a 543/333 v areálu při ulici Beranových, Praha - Letňany. Celková výměra pozemků činí 30 m², pozemky těsně hraničí s budovami a jsou využívány jako část zpevněné plochy. Na pozemcích se nachází venkovní zpevněné plochy. Pozemky jsou rovinaté, nepravidelného tvaru a vzájemně spolu nesousedí.	
Sjednaná cena (Kč)	141 000
Výměra (m ²)	30,00
Jednotková cena (Kč/m ²)	4 700,00
k ₁ - lokalita	Beranových, Letňany
k ₂ - velikost výměry (m ²)	do 100 m ²
k ₃ - charakter a způsob využití	ve funkčním celku se stavebním pozemkem
k ₄ - vybavenost	IS v dosahu, zpevněná plocha
k ₅ - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar
k ₆ - další vlivy	bez vlivu

Zdroj: katastr nemovitostí, Mapy.cz, vlastní výpočet

4. POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

V souladu se zadáním znaleckého úkolu je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí. 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 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 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“.

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 hodnoty oceňovaného nemovitého majetku použita v praxi obvyklá porovnávací metoda.

Porovnávací metoda

K datu ocenění lze z dostupných zdrojů nalézt dostatečný počet srovnávacích nemovitostí, proto je pro stanovení srovnávací hodnoty 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 (tzv. koeficienty odlišnosti).

Pro stanovení srovnávací hodnoty je užita 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 obdobných lokalitách. 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 Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota oceňovaných nemovitostí je určena porovnáním se sjednanými cenami podobných porovnatelných pozemků v obdobných lokalitách. Pro srovnání jsou použity realizované ceny pozemků, které se svým charakterem, výměrou a dalšími parametry, co možná nejvíce podobají předmětným oceňovaným pozemkům. Porovnání je provedeno zvlášť pro pozemek p.č. 1348/255 a zvlášť pro pozemek p.č. 1348/257, a to zejména s ohledem na různý charakter a způsob využití jednotlivých pozemků.

4.2.1.1 Porovnávací metoda - pozemek p.č. 1348/255, k.ú. Čakovice

Tabulka 11 – Určení korekcí srovnávacích nemovitostí

Č.	Č. řízení	Datum (podpis smlouvy)	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 charakter a způsob využití		k ₄ vybavenost		k ₅ konfigurace pozemku		k ₆ další vlivy		Index odlišnosti I _s	Indexovaná jednotková cena IJTC _s (Kč/m ²)
1	V-49488/2023	14.09.2023	141 000	30	4 700,00	1,05	Beranových, Letňany	0,95	11 - 100 m ²	0,95	mírně horší	1,05	nezastavěný	1,00	rovinatý, nepravidelný tvar	0,95	pozemky spolu nesousedí	0,95	4 947,37
2	V-14954/2023	20.03.2023	50 000	11	4 545,45	1,05	Osinalická, Ďáblice	0,95	11 - 100 m ²	0,95	mírně horší	1,05	nezastavěný	1,00	rovinatý, nepravidelný tvar	1,00	bez vlivu	1,00	4 545,45
3	V-10938/2023	02.12.2022	38 500	7	5 500,00	1,05	Na hlavní, Březiněves	1,00	do 10 m ²	0,95	mírně horší	1,05	nezastavěný	1,00	rovinatý, nepravidelný tvar	0,95	cena z roku 2022	1,00	5 500,00

Zdroj: Údaje o dosažených cenách nemovitostí evidované v katastru nemovitostí (www.cuzk.cz), vlastní úprava a výpočet

Pozn.: 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 indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze jsou určeny jejich indexované jednotkové tržní ceny – viz určení korekcí srovnávacích nemovitostí. Pro určení jednotkové tržní ceny oceňovaného pozemku p.č. 1348/255 jsou použity celkem 3 srovnávací nemovitosti. Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku p.č. 1348/255 je určena v úrovni prostého aritmetického průměru indexovaných jednotkových tržních cen použitých srovnávacích nemovitostí.

Tabulka 12 - Stanovení jednotkové tržní ceny oceňovaného pozemku p.č. 1348/255 – JTC_o

Počet použitých srovnávacích nemovitostí	3
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	4 545,45
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	5 500,00
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	391,31
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	4 606,30
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	5 388,92
Průměr použitých hodnot [Kč/m²]	4 997,61

Zdroj: vlastní výpočet

Pro účely porovnávací metody jsou použity celkem 3 reprezentativní srovnávací vzorky obdobných nemovitostí. Jedná se o realizované ceny obdobných pozemků situovaných v obdobných lokalitách. Z provedené porovnávací metody je zřejmé, že skutečně dosahované ceny obdobných pozemků se pohybují přibližně v rozmezí 4 600 až 5 400 Kč/m² v závislosti na poloze, velikosti výměry, vybavenosti a dalších cenotvorných parametrech. Výsledná jednotková cena oceňovaných pozemků je stanovena v úrovni průměru použitých hodnot, tj. ve výši **5 000 Kč/m²** (matematicky zaokrouhleno).

Tabulka 13 - Stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného pozemku p.č. 1348/255

Výměra [m ²]	1
Jednotková tržní cena - JTC _o [Kč/m ²]	5 000
Porovnávací hodnota oceňovaných nemovitostí (Kč)	5 000

Zdroj: vlastní výpočet

Hodnota oceňovaného pozemku p.č. 1348/255 stanovená pomocí porovnávací metody činí k datu ocenění **5 000,00 Kč** (matematicky zaokrouhleno).

4.2.1.2 Porovnávací metoda - pozemek p.č. 1348/257, k.ú. Čakovice

Tabulka 14 – Určení korekcí srovnávacích nemovitostí

Č.	Č. řízení	Datum (podpis smlouvy)	Sjednaná cena TC _s (Kč)	Výměra (m²)	Jednotková tržní cena JTC _s (Kč/m²)	k ₁ lokalita		k ₂ velikost výměry (m²)		k ₃ charakter a způsob využití		k ₄ vybavenost		k ₅ konfigurace pozemku		k ₆ další vlivy		Index odlišnosti I _s	Indexovaná jednotková cena IJTC _s (Kč/m²)
1	V-1388/2023	04.10.2022	157 620	71	2 220,00	1,05	Tupolevova, Letňany	1,05	do 100 m²	1,00	srovnatelný	1,00	obdobná	1,00	rovinatý, nepravidelný tvar	0,90	VB tech. infr., cena z roku 2022	0,99	2 242,42
2	V-8269/2023	06.12.2022	356 280	194	1 836,49	1,00	Broumovská, Letňany	1,00	od 101 do 500 m²	1,00	srovnatelný	1,00	obdobná	1,00	rovinatý, nepravidelný tvar	0,95	cena z roku 2022	0,95	1 933,15
5	V-49488/2023	14.09.2023	141 000	30	4 700,00	1,05	Beranových, Letňany	1,05	do 100 m²	1,15	lepší	1,00	obdobná	1,00	rovinatý, nepravidelný tvar	1,00	bez vlivu	1,27	3 700,79

Zdroj: Údaje o dosažených cenách nemovitostí evidované v katastru nemovitostí (www.cuzk.cz), vlastní úprava a výpočet

Pozn.: 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 indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze jsou určeny jejich indexované jednotkové tržní ceny – viz určení korekcí srovnávacích nemovitostí. Pro určení jednotkové tržní ceny oceňovaného pozemku p.č. 1348/257 jsou použity celkem 3 srovnávací nemovitosti. Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku p.č. 1348/257 je určena v úrovni prostého aritmetického průměru indexovaných jednotkových tržních cen použitých srovnávacích nemovitostí.

Tabulka 15 - Stanovení jednotkové tržní ceny oceňovaného pozemku p.č. 1348/257 – JTC_o

Počet použitých srovnávacích nemovitostí	3
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	1 933,15
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	3 700,79
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	770,79
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	1 854,66
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	3 396,24
Průměr použitých hodnot [Kč/m²]	2 625,45

Zdroj: vlastní výpočet

Pro účely porovnávací metody jsou použity celkem 3 reprezentativní srovnávací vzorky obdobných nemovitostí. Jedná se o realizované ceny obdobných pozemků situovaných v obdobných lokalitách. Z provedené porovnávací metody je zřejmé, že skutečně dosahované ceny obdobných pozemků se pohybují přibližně v rozmezí 1 850 až 3 400 Kč/m² v závislosti na poloze, velikosti výměry, vybavenosti a dalších cenotvorných parametrech. Výsledná jednotková cena oceňovaných pozemků je stanovena v úrovni průměru použitých hodnot, tj. ve výši **2 625 Kč/m²** (matematicky zaokrouhleno).

Tabulka 16 - Stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného pozemku p.č. 1348/257

Výměra [m ²]	157
Jednotková tržní cena - JTC _o [Kč/m ²]	2 625
Porovnávací hodnota oceňovaných nemovitostí (Kč)	412 125

Zdroj: vlastní výpočet

Hodnota oceňovaného pozemku p.č. 1348/257 stanovená pomocí porovnávací metody činí k datu ocenění **412 000,00 Kč** (matematicky zaokrouhleno).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Pro stanovení hodnoty oceňovaných nemovitých věcí byla použita v praxi obvyklá porovnávací metoda.

Pro porovnání byly ve všech případech použity typově obdobné nemovitosti nacházející se v blízkých lokalitách. Pro účely stanovení obvyklé ceny pomocí porovnávací metody bylo použito celkem 6 reprezentativních srovnávacích vzorků obdobných nemovitostí. S ohledem na charakter a způsob využití oceňovaných nemovitých věcí bylo ocenění provedeno zvlášť pro pozemek p.č. 1348/255 a zvlášť pro pozemek p.č. 1348/257. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů (koeficientů) $k_1 - k_6$ včetně jejich zdůvodnění. Obdobné pozemky jsou srovnatelné z hlediska polohy – lokality, výměry, vybavenosti aj. Srovnávací nemovitosti a jejich ceny byly pro účely porovnávací metody převzaty z údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení dle katastru nemovitostí. Ocenění bylo provedeno podle stavu nemovitostí ke dni ocenění, tj. k datu 30. 1. 2024.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí je určena jako aritmetický průměr upravených sjednaných jednotkových cen srovnatelných nemovitých věcí, který je následně vynásoben výměrou oceňovaných pozemků. Výsledná obvyklá cena oceňovaného pozemku p.č. 1348/255 stanovená pomocí porovnávací metody činí po zaokrouhlení **5 000 Kč**. Výsledná obvyklá cena oceňovaného pozemku p.č. 1348/257 stanovená pomocí porovnávací metody činí po zaokrouhlení **412 000 Kč**.

5.2 Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo stanovení obvyklé ceny pozemku p.č. 1348/255, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 m², LV 738, k.ú. Čakovice, obec Praha, ve vlastnictví pana J. Č. a pozemku p.č. 1348/257, ostatní plocha – ostatní komunikace, výměra 157 m², LV 3030, k.ú. Čakovice, obec Praha, ve vlastnictví pana J. Č. a Hlavního města Prahy (duplicitní zápis vlastnictví).

6.1 Citace znalecké otázky

- 3) „Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 1348/255, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 m², LV 738, k.ú. Čakovice, obec Praha?“
- 4) „Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 1348/257, ostatní plocha – ostatní komunikace, výměra 157 m², LV 3030, k.ú. Čakovice, obec Praha?“

6.2 Odpověď

Obvyklá cena pozemku p.č. 1348/255, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 m², LV 738, k.ú. Čakovice, obec Praha, činí k datu ocenění (matematicky zaokrouhleno na celé tisíce Kč):

5 000 Kč

(Slovy: pět tisíc korun českých)

Obvyklá cena pozemku p.č. 1348/257, ostatní plocha – ostatní komunikace, výměra 157 m², LV 3030, k.ú. Čakovice, obec Praha, činí k datu ocenění (matematicky zaokrouhleno na celé tisíce Kč):

412 000 Kč

(Slovy: čtyři sta dvanáct tisíc korun českých)

Byla sjednána smluvní odměna. Konzultant nebyl přibrán.

Znalecký posudek jsem podal 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 008479/2023.

V Praze dne 6. 2. 2024

Ing. Tomáš Kašper

Seznam příloh:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 24. 1. 2024, LV č. 738, k.ú. Čakovice, obec Praha
- 2) Výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 24. 1. 2024, LV č. 3030, k.ú. Čakovice, obec Praha
- 3) Snímek katastrální mapy se zobrazením předmětu ocenění
- 4) Ortofotomapa zobrazující oceňované nemovité věci
- 5) Fotodokumentace
- 6) Cenové údaje katastru nemovitostí

7. PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ke dni 24. 1. 2024, LV č. 738, k.ú. Čakovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2024 14:40:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-240124141045 pro Městská část Praha - Čakovice

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731561 Čakovice

List vlastnictví: 738

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1348/255		1 zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 866				
1353/10	1035	ostatní plocha	jiná plocha	
1597/2	782	zahrada		zemědělský půdní fond
1597/4	109	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Čakovice, č.p. 755, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1597/4				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 1 350 000,- Kč s příslušenstvím, vzniklé do 25.2.2055

budoucí pohledávky do výše 1 620 000,- Kč, vzniklé do 25.2.2055

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: 1597/2, Parcela: 1597/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 0000/070464-01/14/01-002/00/R ze dne 17.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2014 14:01:03. Zápis proveden dne 06.02.2015; uloženo na prac. Praha

V-84394/2014-101

Pořadí k 17.12.2014 14:01

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 0000/070464-01/14/01-002/00/R ze dne 17.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2014 14:01:03. Zápis proveden dne 06.02.2015; uloženo na prac. Praha

V-84394/2014-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 0000/070464-01/14/01-002/00/R ze dne 17.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2014 14:01:03. Zápis proveden dne 06.02.2015; uloženo na prac. Praha

V-84394/2014-101

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

24

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2024 14:40:00

Okres: _____ Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731561 Čakovice List vlastnictví: 738
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

- o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-130/2019-101

Parcela: 1353/10

ZDŘ-150/2019-101

Parcela: 1597/2

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 01.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.06.2004.

V-25574/2004-101

Pro:

- o Usnesení soudu o dědictví 13 D 1065/2012-29 ze dne 21.01.2013. Právní moc ke dni 21.01.2013.

Z-4575/2013-101

Proc:

- o Dohoda o vypořádání SJM ze dne 28.04.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2015 13:09:01. Zápis proveden dne 30.06.2016.

V-96876/2015-101

Pro:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]

1597/2

20100

782

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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:

Vyhotoveno: 24.01.2024 15:10:45

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 <https://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.

Příloha č. 2 – Výpis z katastru nemovitostí ke dni 24. 1. 2024, LV č. 3030, k.ú. Čakovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2024 14:36:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-240124140634 pro Městská část Praha - Čakovice

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731561 Čakovice

List vlastnictví: 3030

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Duplicitní zápis vlastnictví		

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 00064581
11000 Praha 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1348/257	157	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

Číslo řízení	Vztah k
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení	
ZDR-50/2013-101	Parcela: 1348/257

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 1 - Prohlášení o vlastnictví k nemovitostem (NZ 103/2000).

POLVZ:299/2000

Z-6600299/2000-101

Pro: Městská část Praha-Čakovice, náměstí 25. března 121/1,
Čakovice, 19600 Praha 9

RČ/IČO: 00231291

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

00064581

- o Usnesení soudu o dědictví 13 D 1065/2012-29 ze dne 21.01.2013. Právní moc ke dni 21.01.2013.

Z-4575/2013-101

Pro:

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 Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2024 14:36:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731561 Čakovice

List vlastnictví: 3030

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:

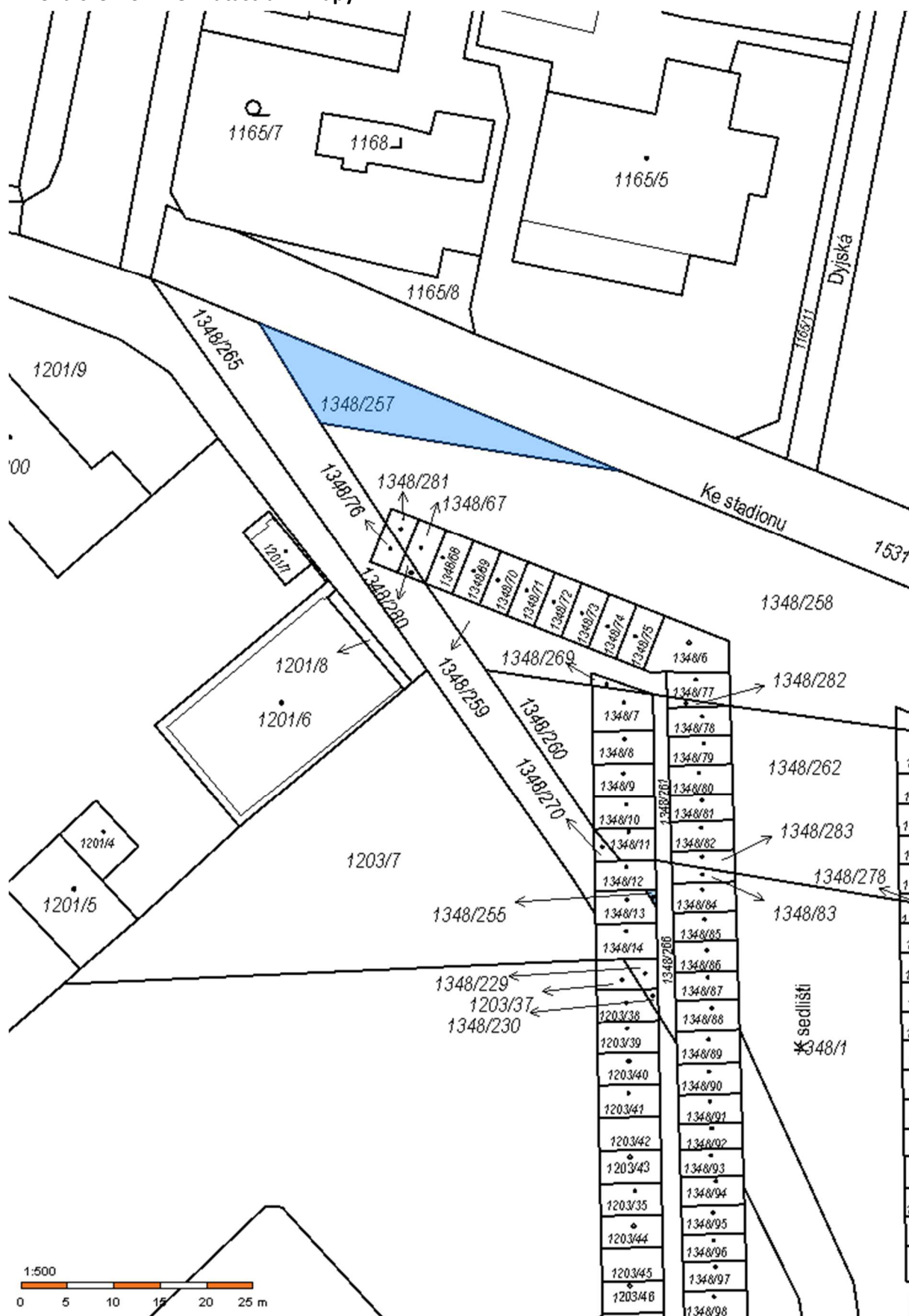
Vyhotoveno: 24.01.2024 15:06:51

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 <https://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.

Příloha č. 3 – Snímek katastrální mapy



Příloha č. 4 – Ortofotomapa



Příloha č. 5 – Fotodokumentace ke dni 30. 1. 2024



Pozemek p.č. 1348/255 zastavěný stavbou
řadové garáže



Pozemek p.č. 1348/255 zastavěný stavbou
řadové garáže



Řadová garáž na pozemku p.č. 1348/255



Příjezd k pozemku p.č. 1348/255



Pozemek p.č. 1348/257



Pozemek p.č. 1348/257



Pozemek p.č. 1348/257



Pozemek p.č. 1348/257

Příloha č. 6 – 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-49488/2023-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **141.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 14.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2023 13:37:18. Zápis proveden dne 12.10.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **543/331, LV 7653 k.ú. Letňany; 543/332, LV 7653 k.ú. Letňany; 543/333, LV 7653 k.ú. Letňany**

Číslo řízení

V-49488/2023-101

Srovnávací nemovitost č. 2**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**Řízení **V-14954/2023-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **50.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 20.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2023 08:10:27. Zápis proveden dne 12.04.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **672/4, LV 335 k.ú. Ďáblice**

Číslo řízení

V-14954/2023-101

Srovnávací nemovitost č. 3**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**Řízení **V-10938/2023-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **38.500,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 02.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2023 11:56:03. Zápis proveden dne 30.03.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **415/2, LV 36 k.ú. Březiněves**

Číslo řízení

V-10938/2023-101

Srovnávací nemovitost č. 4**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**Řízení **V-1388/2023-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **157.620,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní č. sml. TSK: 4/22/6100/001 ze dne 04.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2023 14:00:59. Zápis proveden dne 01.02.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **835/20, LV 439 k.ú. Letňany; 835/21, LV 439 k.ú. Letňany**

Číslo řízení

V-1388/2023-101

Srovnávací nemovitost č. 5**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**

Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**

Řízení **V-8269/2023-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **356.280,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č.sml. KUP/35/02/015933/2022 ze dne 06.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2023 12:58:43. Zápis proveden dne 09.03.2023.

V-8269/2023-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **809/4, LV 439 k.ú. Letňany; 812/14, LV 439 k.ú. Letňany**

Srovnávací nemovitost č. 6**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**

Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**

Řízení **V-49488/2023-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

141.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

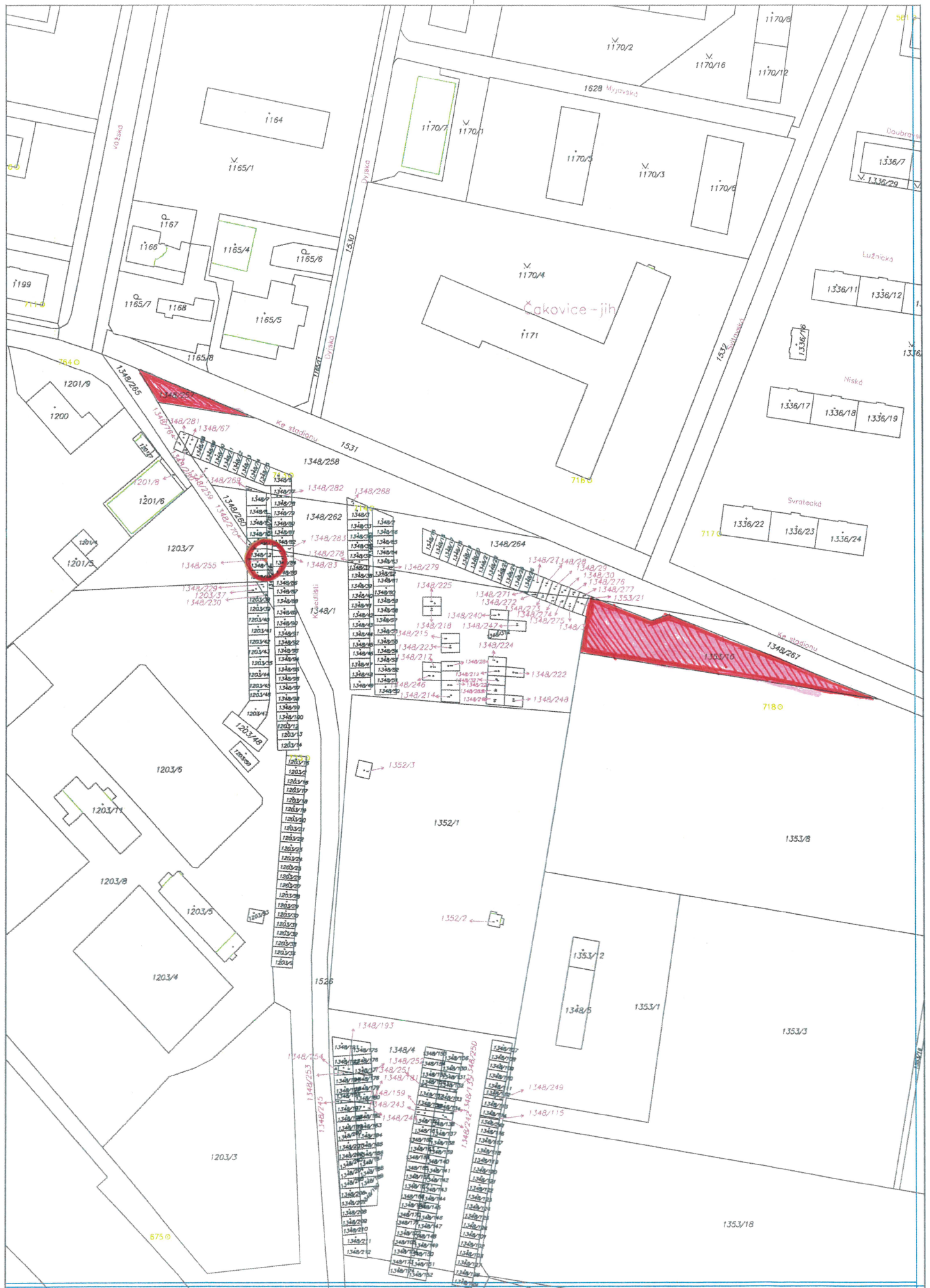
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2023 13:37:18. Zápis proveden dne 12.10.2023.

V-49488/2023-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **543/331, LV 7653 k.ú. Letňany; 543/332, LV 7653 k.ú. Letňany; 543/333, LV 7653 k.ú. Letňany**

1:1500



Mapa



1:1500