

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA ČAKOVICE

Zastupitelstvo městské části

14. jednání

dne 19.05.2025

Složka		Materiál pro zastupitelstvo č. MZ 7 BJ 189/2025
předkládá :	Ing. Alexander Lochman, PhD. Zástupce starosty	Podpis:
zpracoval :	Mgr. Ing. Eva Dlouhá, LL.M., MBA Vedoucí OŽPaMp	Podpis:

Věc: Prodej pozemku parc. č. 1252/43, obec Praha, k.ú. Čakovice

Obsah: Důvodová zpráva

Příloha č.1: Mapa pozemku 1252/43, obec Praha, k.ú. Čakovice

Příloha č.2: Znalecký posudek č. 010210/2025

Příloha č.3: Zájem o koupi

(č. usnesení)

(zn. předkl.)
OŽPaMp/DI

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo městské části

1) schvaluje

prodej pozemku parc. č. 1252/43 o výměře 448 m², obec Praha, k.ú. Čakovice, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, panu M. O., trvale bytem , za celkovou cenu 3.100.000,- Kč.

V Praze dne 09.05.2025

Důvodová zpráva

Dne 26.2.2025 Rada městské části na svém 68. jednání schválila prodej pozemku parc. č. 1252/43 v obci Praha, k.ú. Čakovice, za minimální cenu 3.100.000,- Kč, usnesením č. USN RM 094/2025. Znalecký posudek č. 010210/2025 zpracovaný Ing. Tomášem Kašperem dne 11.2.2025, stanoví obvyklou cenu pozemku k datu ocenění ve výši 3.100.000,- Kč.

Záměr byl vyvěšen na úřední desce ve dnech 4.3. - 20.3.2025.

Dne 6.3.2025 byl pod č.j. 01452/2025 ÚMČPČ doručen přípis od pana M. [redacted] C. [redacted] s nabídkovou cenou 3.100.000,- Kč.

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

Mapa



1:1000

Vyhotovil: Eva Dlouhá

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

	Hlavní město Praha	INFORMACE O PARCELÁCH	Data platná k: 1.11.2024
OBEC:	554782 Praha		
KAT.ÚZEMÍ:	731561 Čakovice		

ČÍSLO PARCELY: KN 1252/43
VÝMĚRA[m²]: 488
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Čakovice 731561
PŮVOD PARCELY: *Katastr nemovitostí (KN)*
LIST MAPY: DKM
URČENÍ VÝMĚRY: *Ze souřadnic v S-JTSK*
DRUH POZEMKU: *ostatní plocha*
VYUŽITÍ POZEMKU: manipulační plocha
ZPŮSOB OCHRANY: -
ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-65413/2014-101
SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 866

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

Vyhотовeno systémem MISYS ver.16.16.158393 SW hasp pro VFK verze

Datum a čas vyhotovení výpisu: 24.02.2025

6.1

13:44:56

Vyhotovil: Eva Dlouhá

Výpis vyhotoven za 0.221s, SQLite3 native,
ver.3.35.5

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

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	010210/2025
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 1252/43, katastrální území Čakovice
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	11. 2. 2025

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.....	7
3.3.6	Výčet zpracovaných dat (srovnatelných nemovitostí)	8
4.	POSUDEK	12
4.1	Popis postupu při analýze dat – použité postupy a metody pro ocenění	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. 1252/43, ostatní plocha – manipulační plocha, výměra 488 m², LV 866, k.ú. Čakovice, obec Praha.

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

„Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 1252/43, ostatní plocha – manipulační plocha, výměra 488 m², LV 866, 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 5. 2. 2025.

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 5. 2. 2025, LV č. 866, k.ú. Čakovice, obec Praha
- Informace získané při místním šetření provedeném dne 5. 2. 2025
- 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 sebírána 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 5. 2. 2025. 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

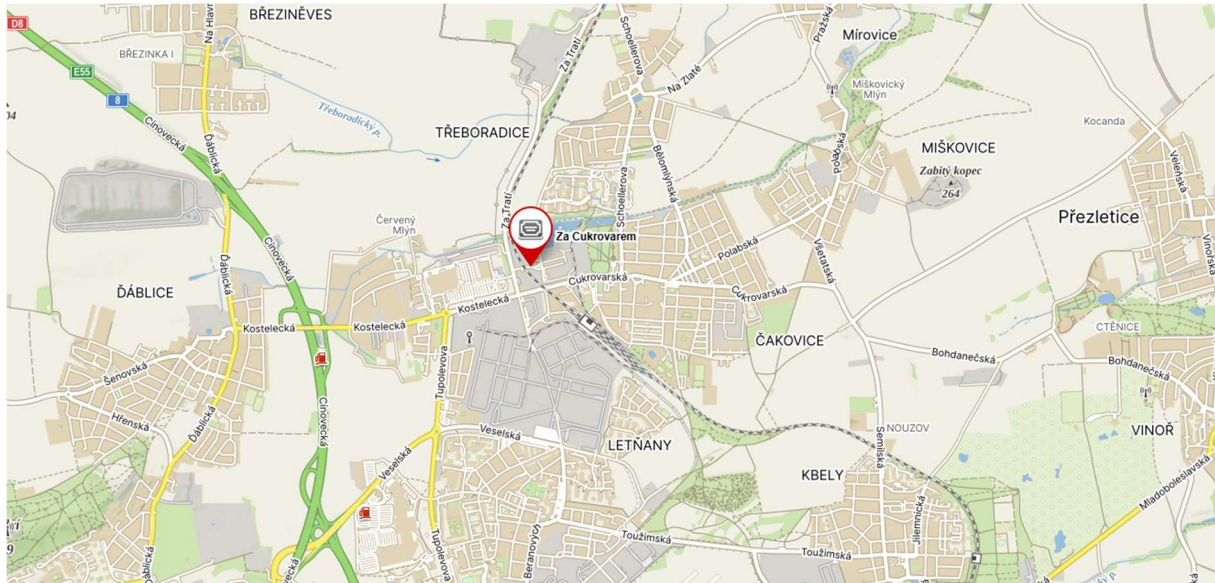
3.3.1 Poloha a popis oceňovaných nemovitých věcí

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 1 392 125. 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. 1252/43 je situován lokalitě Praha – Čakovice, ulice Za cukrovarem. 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.

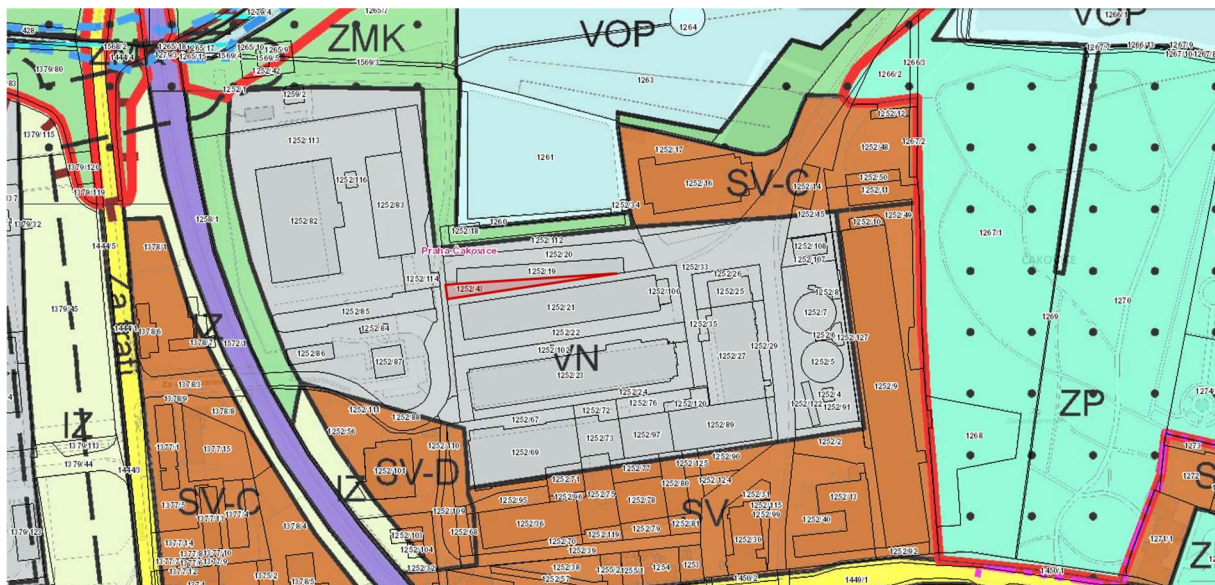
Obrázek 1 – Mapa lokality

Zdroj: www.mapy.cz

Oceňovaný pozemek p.č. 1252/43 tvoří proluku mezi budovou č.p. 993 a budovou bez čp/če. Pozemek je situován v průmyslovém areálu bývalého cukrovaru, přičemž v okolí se nachází zejména průmyslové objekty. Dopravní dostupnost a obslužnost lokality je na dobré úrovni, a to jak městskou hromadnou dopravou (zastávky autobusu „Za Avíí“ a „Cukrovar“), tak pomocí automobilové dopravy.

3.3.1.3 Územní plán

Dle územního plánu obce Praha se předmětný pozemek p.č. 1252/43 nachází v zastavěném území obce vymezeném v územním plánu jako plochy VN (nerušící výroby a služeb). Jedná se o plochy s hlavním využitím pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou.

Obrázek 2 – Výřez územního plánu obce

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

3.3.1.4 Popis oceňovaných nemovitých věcí

Oceňovaný pozemek p.č. 1252/43 je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha. Pozemek má nepravidelný, méně vhodný, trojúhelníkový tvar o celkové výměře 488 m². Pozemek je volně přístupný, není oplocený, pouze z jižní a severní strany ohraničený obvodovými stěnami sousedních budov. Pozemek je rovinatý. Povrch pozemku tvoří porosty travního charakteru. Na pozemku se nachází nevyužívaná železniční vlečka. Inženýrské sítě na pozemku nebyly zjištěny, tyto se nacházejí v přilehlé komunikaci Za cukrovarem.

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. 1252/43, k.ú. Čakovice, je zajištěn z veřejné komunikace na pozemku p.č. 1252/1, 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. 866, k.ú. Čakovice, prokazujícím stav evidovaný k datu 5. 2. 2025, 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. 866, k.ú. Čakovice, prokazujícím stav evidovaný k datu 5. 2. 2025, 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. 866, k.ú. Čakovice, prokazujícím stav evidovaný k datu 5. 2. 2025, nejsou v části Plomby a upozornění evidovány k oceňovaným nemovitým věcem žádné zápisy.

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)	488
Charakter dle územního plánu (ÚP) a způsob využití	VN (nerušící výroba a služby), ostatní plocha
Tvar a povrchová konfigurace pozemku	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 rokům 2024, 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 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. 1252/43

	
Nemovitost	Pozemek p.č. 1252/43, k.ú. Čakovice
Datum ocenění	05.02.2025

Oceňovaný pozemek p.č. 1252/43 je situován lokalitě Praha – Čakovice, ulice Za cukrovarem, v průmyslovém areálu bývalého cukrovaru. Pozemek tvoří proluku mezi budovou č.p. 993 a budovou bez čp/če. Oceňovaný pozemek p.č. 1252/43 je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha. Pozemek má nepravidelný, méně vhodný, trojúhelníkový tvar o celkové výměře 488 m². Pozemek je volně přístupný, není oplocený, pouze z jižní a severní strany ohraničený obvodovými stěnami sousedních budov. Pozemek je rovinatý. Povrch pozemku tvoří porosty travního charakteru. Na pozemku se nachází nevyužívaná železniční vlečka. Inženýrské sítě na pozemku nebyly zjištěny, tyto se nacházejí v přilehlé komunikaci Za cukrovarem. Dle územního plánu obce Praha se předmětný pozemek p.č. 1252/43 nachází v zastavěném území obce vymezeném v územním plánu jako plochy VN (nerušící výroby a služeb).

k ₁ - lokalita	k.ú. Čakovice
k ₂ - velikost výměry	488 m ²
k ₃ - charakter dle ÚP a způsob využití	VN (nerušící výroba a služby), ostatní plocha
k ₄ - tvar a povrchová konfigurace	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. 652/47, k.ú. Letňany
Č. řízení v KN	V-49146/2024-101
Realizovaný prodej pozemku p.č. 652/47, k.ú. Letňany. Pozemek je okolo stavby občanského vybavení č.p. 537 (prodejna potravin), v ulici Bludovická, uprostřed letňanského sídliště. Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku činí 283 m². Pozemek je rovinatý až mírně svažitý, nepravidelného tvaru. Na pozemku se nachází venkovní zpevněné plochy a je zatížen předkupním právem v délce trvání 10 let. Dle ÚP se pozemek nachází v území vymezeném jako SV (všeobecně smíšené).	
Sjednaná cena (Kč)	1 763 416
Výměra (m ²)	283
Jednotková cena (Kč/m ²)	6 231,15
k ₁ - lokalita	Letňany
k ₂ - velikost výměry	283 m ²
k ₃ - charakter dle ÚP a způsob využití	SV (všeobecně smíšené), ostatní plocha
k ₄ - tvar a povrchová konfigurace	rovinatý, méně vhodný tvar
k ₅ - další vlivy	předkupní právo

Zdroj: katastr nemovitostí, kupní smlouva, územní plán, místní šetření

Tabulka 4 - Srovnávací nemovitost č. 2

 	
Nemovitost	Pozemek p.č. 1944/179, k.ú. Kbely
Č. řízení v KN	V-6360/2023-101
Realizovaný prodej pozemku p.č. 1944/179, k.ú. Kbely. Pozemek se nachází v areálu při ulici Huntířovská, v části obce Praha - Kbely. Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku činí 185 m². Pozemek je rovinatý až mírně svažitý, nepravidelného tvaru. Na pozemku se nachází venkovní zpevněná plocha pro parkování. Dle ÚP se pozemek nachází v území vymezeném jako VN (nerušící výroba a služby).	
Sjednaná cena (Kč)	1 480 000
Výměra (m ²)	185
Jednotková cena (Kč/m ²)	8 000,00
k ₁ - lokalita	Kbely
k ₂ - velikost výměry	185 m ²
k ₃ - charakter dle ÚP a způsob využití	VN (výroba a služby), ostatní plocha
k ₄ - tvar a povrchová konfigurace	rovinatý, méně vhodný tvar
k ₅ - další vlivy	cena z roku 2022

Zdroj: katastr nemovitostí, kupní smlouva, územní plán, místní šetření

Tabulka 5 - Srovnávací nemovitost č. 3

 	
Nemovitost	Pozemky p.č. 543/331, 543/332 a 543/333, k.ú. Letňany
Č. řízení v KN	V-49488/2023-101
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. Dle ÚP se pozemek nachází v území vymezeném jako VN (nerušící výroba a služby).	
Sjednaná cena (Kč)	141 000
Výměra (m ²)	30
Jednotková cena (Kč/m ²)	4 700,00

k ₁ - lokalita	Letňany
k ₂ - velikost výměry	30 m ²
k ₃ - charakter dle ÚP a způsob využití	VN (výroba a služby), ostatní plocha
k ₄ - tvar a povrchová konfigurace	rovinatý, nevhodný tvar
k ₅ - další vlivy	cena z roku 2023

Zdroj: katastr nemovitostí, kupní smlouva, územní plán, místní šetření

Tabulka 6 - Srovnávací nemovitost č. 4

 	
Nemovitost	Pozemky p.č. 1578/12 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	cena z roku 2020, zastavěné stavbami

Zdroj: katastr nemovitostí, kupní smlouva, územní plán, místní šetření

4. POSUDEK

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

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 a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, platný k datu ocenění, 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 obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí použita v praxi obvyklá porovnávací metoda, jelikož k datu ocenění existuje na realitním trhu dostatek relevantních srovnávacích nemovitostí.

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. 1252/43 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 7 – 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-49146/2024-101	10.07.2024	1 763 416	283	6 231,15	1,00	Letňany	1,03	283 m ² (menší výměra)	1,05	SV (smíšené) ostatní plocha	1,00	rovinatý, méně vhodný tvar	0,95	předkupní právo	1,03	6 049,66
2	V-6360/2023-101	29.12.2022	1 480 000	185	8 000,00	1,10	Kbely	1,05	185 m ² (menší výměra)	1,00	VN (výroba a služby) ostatní plocha	1,00	rovinatý, méně vhodný tvar	0,90	cena z roku 2022	1,04	7 692,31
3	V-49488/2023-101	14.09.2023	141 000	30	4 700,00	1,00	Letňany	1,10	30 m ² (menší výměra)	1,00	VN (výroba a služby) ostatní plocha	0,80	rovinatý, nevhodný tvar	0,95	cena z roku 2023	0,84	5 595,24
4	V-72885/2022-101	19.12.2022	4 076 000	1 019	4 000,00	1,00	Čakovice	0,90	1 019 m ² (větší výměra)	1,00	VN (výroba a služby) zastavěná plocha	1,05	rovinatý, pravidelný tvar	0,70	cena z roku 2020, zastavěné stavbami	0,66	6 060,61

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 4 srovnávací nemovitosti. Jednotková tržní cena oceňovaných nemovitých věcí je určena v úrovni prostého aritmetického průměru indexovaných jednotkových tržních cen použitých srovnávacích nemovitostí.

Tabulka 8 - Stanovení jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitých věcí – JTC_o

Počet použitých srovnávacích nemovitostí	4
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	5 595,24
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	7 692,31
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	797,72
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	5 551,74
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	7 147,18
Průměr použitých hodnot [Kč/m²]	6 349,46

Zdroj: vlastní výpočet

Pro účely porovnávací metody jsou použity celkem 4 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 5 500 až 7 200 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 6 350 Kč/m² výměry pozemku.

Tabulka 9 - Stanovení porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí

Výměra [m ²]	488
Jednotková tržní cena - JTC_o [Kč/m ²]	6 350
Porovnávací hodnota oceňovaných nemovitostí (Kč)	3 098 800

Zdroj: vlastní výpočet

Hodnota oceňovaných nemovitých věcí stanovená pomocí porovnávací metody činí k datu ocenění **3 100 000 Kč** (matematicky zaokrouhleno na celé desítky tisíc Kč).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Pro stanovení hodnoty oceňovaného pozemku p.č. 1252/43 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 4 reprezentativní srovnávací vzorky obdobných nemovitostí.

Obvyklá jednotková cena oceňovaného pozemku p.č. 1252/43 byla stanovena v úrovni 6 350 Kč/m². Výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitostí činí **3 100 000 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. 1252/43, ostatní plocha – manipulační plocha, výměra 488 m², LV 866, k.ú. Čakovice, obec Praha.

6.1 Citace znalecké otázky

„Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 1252/43, ostatní plocha – manipulační plocha, výměra 488 m², LV 866, k.ú. Čakovice, obec Praha?“

6.2 Odpověď

Obvyklá cena pozemku p.č. 1252/43, ostatní plocha – manipulační plocha, výměra 488 m², LV 866, k.ú. Čakovice, obec Praha, činí k datu ocenění:

3 100 000 Kč

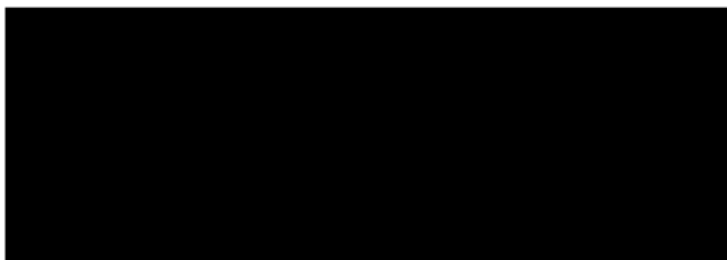
(Slovy: tři milióny jedno sto tisíc korun českých)

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 010210/2025.

V Praze dne 11. 2. 2025

Elektronicky podepsáno:



Ing. Tomáš Kašper

Seznam příloh:

- 1) Částečný výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 5. 2. 2025, LV č. 866, 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 5. 2. 2025, LV 866, k.ú. Čakovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2025 08:06:09

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731561 Čakovice List vlastnictví: 866

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A 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[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		1252/43		488 ostatní plocha	manipulační 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 - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.10.2009.

V-53738/2009-101
RČ/IČO: 00231291

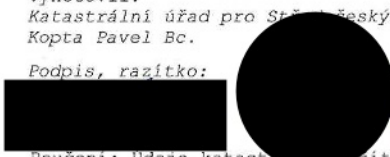
Pro: Městská část Praha-Čakovice, náměstí 25. března 121/1, Čakovice, 19600 Praha 9
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

00064581

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: Vyhotoveno: 05.02.2025 08:06:10
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ
Kopta Pavel Bc.

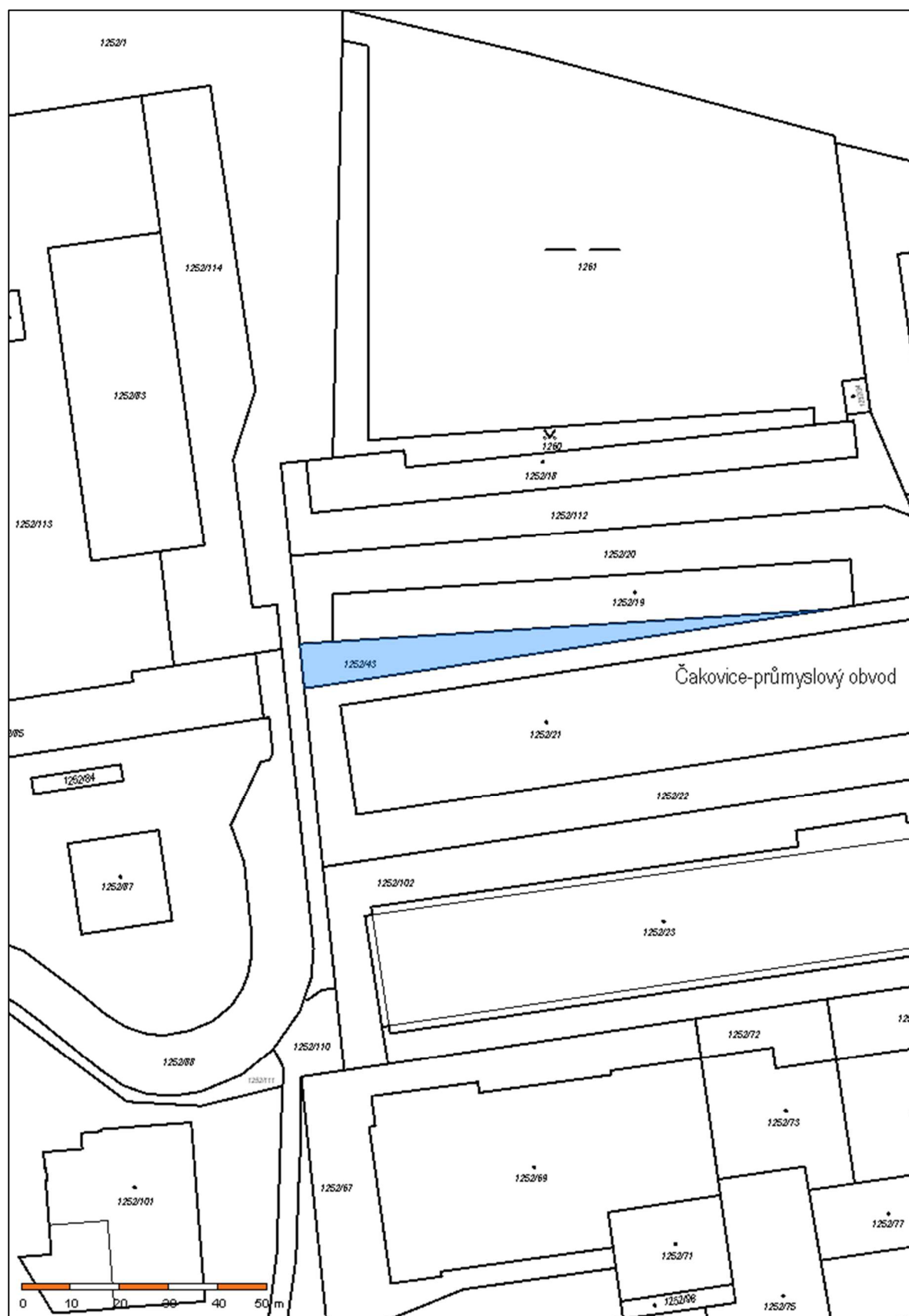
Podpis, razítko:  Správní poplatek uhrazen v-hotovost/ na zvl. účet ve výši 100 Kč dne 5-02-2025

Rizení PÚ: 190/2025-210

Poučení: Údaje katastru lze použít 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://cuzk.gov.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 5. 2. 2025



Pozemek p.č. 1252/43



Pozemek p.č. 1252/43



Pozemek p.č. 1252/43



Pozemek p.č. 1252/43



Pohled z ulice na pozemek p.č. 1252/43



Pohled z ulice na pozemek p.č. 1252/43

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-49146/2024-101**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.763.416,00 CZK**

Listina, která je přirazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. sml. S - 2024/95/0487 ze dne 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2024 09:09:28. Zápis proveden dne 18.09.2024.**V-49146/2024-101**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **652/47, LV 418 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-6360/2023-101**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.480.000,00 CZK**

Listina, která je přirazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2023 10:20:25. Zápis proveden dne 28.02.2023.**V-6360/2023-101**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1944/179, LV 72 k.ú. Kbely**Srovnávací nemovitost č. 3**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 přirazena 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**Srovnávací nemovitost č. 4**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 proveden dne 10.01.2023.**V-72885/2022-101**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, [REDAKCE]
[REDAKCE]

Věc: **záměr prodat pozemek parc.č. 1252/43 obec Praha, k.ú. Čakovice**

Já M[REDACTED] C[REDACTED], bytem [REDACTED] reaguji na „Záměr prodat pozemek parc.č. 1252/43 obec Praha, k.ú. Čakovice“.

Tímto bych rád oznámil zájem o koupi pozemku:

parc.č.: 1252/43 v obci Praha, k.ú. Čakovice Velikost plochy: 488 m², duh pozemku: ostatní
plocha, způsob využití: manipulační plocha za cenu 3.100.000,- Kč

S pozdravem,

M[REDACTED] C[REDACTED]

[REDACTED]