

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA ČAKOVICE

Zastupitelstvo městské části

10. jednání

dne 24.06.2024

Složka		Materiál pro zastupitelstvo č. <b>MZ 3</b> BJ 312/2024
předkládá :	<b>Ing. Alexander Lochman, PhD.</b> Zástupce starosty	Podpis:
zpracoval :	<b>Mgr. Ing. Eva Dlouhá, LL.M., MBA</b> Vedoucí OŽPaMp	Podpis:

**Věc: Prodej pozemku parc. č. 138, obec Praha, k.ú. Čakovice**

**Obsah:** Důvodová zpráva

Příloha č.1: Mapa pozemku

Příloha č.2: Znalecký posudek

Příloha č.3: [REDAKCE]

(č. usnesení)

(zn. předkl.)  
OŽPaMp/DI

**Návrh usnesení:**

Zastupitelstvo městské části

**1) schvaluje**

prodej pozemku parc. č. 138 o výměře 225 m<sup>2</sup>, obec Praha, k.ú. Čakovice, [REDAKCE]  
[REDAKCE] trvale bytem [REDAKCE], za celkovou cenu 2.000.000,-  
Kč.

**V Praze dne 21.06.2024**

---

## **Důvodová zpráva**

Dne 29.5.2024 Rada městské části na svém 47. jednání schválila prodej pozemku parc. č. 138 v obci Praha, k.ú. Čakovice, za minimální cenu 2.000.000,- Kč, usnesením č. USN RM 326/2023. Znalecký posudek posudku č. 004463/2023 zpracovaného Ing. Tomášem Kašperem dne 3.3.2023, stanoví obvyklou cenu pozemku k datu ocenění ve výši 1.755.000,- Kč.

Záměr byl vyvěšen na úřední desce ve dnech 4.6. - 20.6.2024.

Dne 17.6.2024 byl pod č.j. 04090/2024 ÚMČPČ doručen přípis od [REDACTED] s nabídkovou cenou 2.000.000,- Kč.

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



276

270

268

Cukerní

7530

7740

7730

130/2

135/3

134/1

136

135/2

135/1

134/2

138

129

137

143

133/2

137/1

141

131

148

132

140

142

14

146

1449/1

Cukrová

národní 25

+

1

25

Vyhotovil: Eva Dlouhá

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha, 3100  
 OBEC: 554782 Praha  
 KAT.ÚZEMÍ: 731561 Čakovice

## INFORMACE O PARCELÁCH

Data platná k: 1.05.2023

ČÍSLO PARCELY: KN 138  
 VÝMĚRA[m<sup>2</sup>]: 225  
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Čakovice 731561  
 PŮVOD PARCELY: *Katastr nemovitostí (KN)*  
 LIST MAPY: DKM  
 URČENÍ VÝMĚRY: *Ze souřadnic v S-JTSK*  
 DRUH POZEMKU: *zahrada*  
 ZPŮSOB OCHRANY: *zemědělský půdní fond*  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: *Z-4394/2019-101*  
 SEZNAM BPEJ:

BPEJ	Výměra[m <sup>2</sup> ]
20100	225

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

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

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

Datum a čas vyhotovení výpisu: 14.08.2023 12:57:31

Vyhotovil: Eva Dlouhá

Výpis vyhotoven za 0.225s, SQLite3 native,  
 ver.3.35.5.138576

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

# ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 004463/2023

ZNALEC: Ing. Tomáš Kašper  
Chotovická 1749/5  
182 00 Praha 8 – Kobylisy  
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 138, katastrální území Čakovice

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 3. 3. 2023

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	Místní šetření.....	3
1.5	Datum ocenění .....	3
2.	VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat .....	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat .....	4
2.3	Věrohodnost zdroje dat.....	4
2.4	Kategorie hodnoty .....	5
2.5	Základní obecné předpoklady a omezující podmínky .....	5
3.	NÁLEZ.....	6
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat .....	6
3.2	Popis postupu při zpracování dat .....	6
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat .....	6
4.	POSUDEK .....	9
4.1	Popis postupu při analýze dat – použité postupy a metody pro ocenění .....	9
4.2	Ocenění.....	9
4.3	Výsledky analýzy dat.....	15
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 ocenění pozemku p.č. 138, zahrada, výměra 225 m<sup>2</sup>, LV 866, k.ú. Čakovice, obec Praha.

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

*„Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 138, zahrada, výměra 225 m<sup>2</sup>, 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 Místní šetření

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

## 1.5 Datum ocenění

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

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

### 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat

- Částečný výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 3. 2. 2023, LV č. 866, k.ú. Čakovice, obec Praha
- Informace získané při místním šetření provedeném dne 2. 2. 2023
- Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a příslušná vyhláška č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí dle katastru nemovitostí
- Veřejně dostupné a placené zdroje a aplikace (cenové údaje katastru nemovitostí, územní plán, cenové mapy, povodňové mapy apod.)

### 2.3 Věrohodnost zdroje dat

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

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



## 2.4 Kategorie hodnoty

V souladu se zadáním znaleckého úkolu je úkolem znalce ocenění pozemku p.č. 138, k.ú. Čakovice, cenou obvyklou. Na základě uvedeného je kategorie hodnoty v tomto znaleckém posudku chápána jako obvyklá cena, přičemž obvyklou cenou, se v tomto znaleckém posudku rozumí cena, tak jak je definována v § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. kde se mimo jiné uvádí následující:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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“.

## 2.5 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

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

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

## 3. NÁLEZ

### 3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

### 3.2 Popis postupu při zpracování dat

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

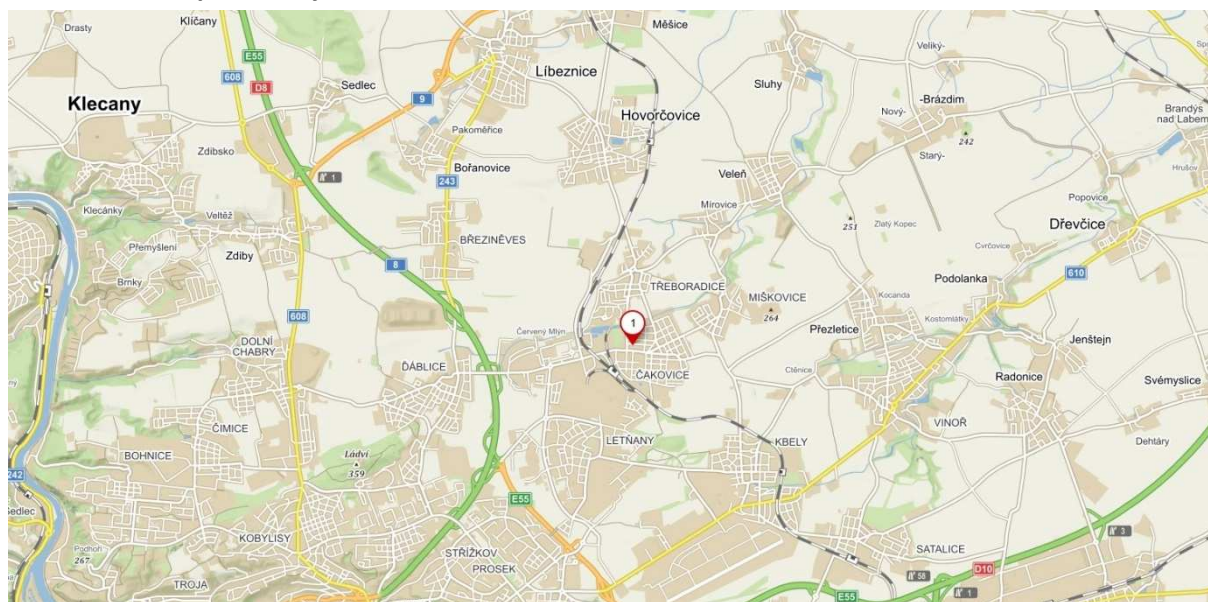
### 3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

#### 3.3.1 Poloha a popis oceňovaných nemovitých věcí

##### 3.3.1.1 Lokalita

Oceňovaný pozemek p.č. 138 je situován lokalitě Praha – Čakovice, ulice Cukerní. 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**



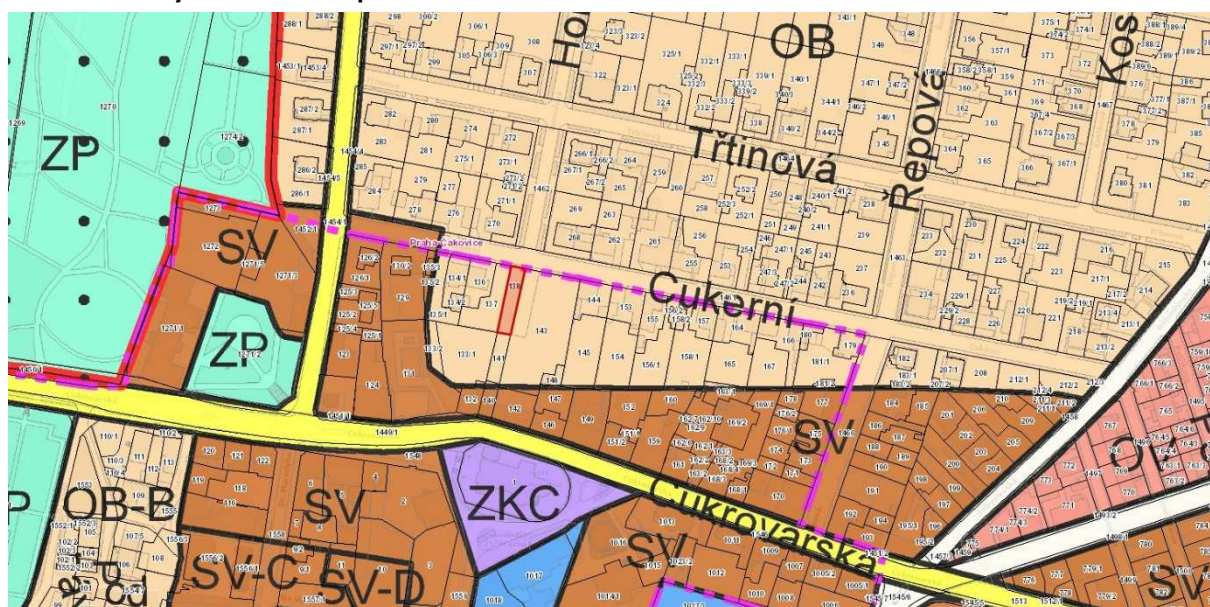
Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Oceňovaný pozemek p.č. 138 tvoří část zahrady mezi rodinným domem č.p. 223 a sousední parcelou č. 143, podél ulice Cukerní. V okolí se nachází zejména rezidenční zástavba původních rodinných domů. Dopravní dostupnost a obslužnost lokality je na dobré úrovni, a to jak městskou hromadnou dopravou (zastávka autobusu „Čakovický zámek“ ve vzdálenosti cca 350 m od pozemku), tak pomocí automobilové dopravy (příjezd ulic Cukerní).

### 3.3.1.2 Územní plán

Dle územního plánu obce Praha se předmětný pozemek p.č. 138 nachází v zastavěném území obce vymezeném v územním plánu jako plochy OB (čistě obytné). Jedná se o plochy pro bydlení s přípustným využitím pro byty v nebytových domech, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb a dále drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

### Obrázek 2 – výřez územního plánu obce



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

### 3.3.1.3 Popis nemovitých věcí

Oceňovaný pozemek p.č. 138 je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada, přičemž ve skutečnosti je tak také využíván. Pozemek má pravidelný, méně vhodný tvar obdélníku o délce přibližně 33 m a šířce 7 m a svým charakterem přímo navazuje na zahradu sousedního rodinného domu č.p. 223. Celková výměra pozemku činí 225 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinný a jeho povrch tvoří porost travního charakteru s ovocnými stromy a keři. Z východní a jižní strany je pozemek oddělen od sousedních parcel oplocením, západní hranice není oplocena a přímo navazuje na sousední parcelu č. 137, odkud je také fyzicky zajištěn přístup. V severní části je pozemek oplocením oddělen od veřejné komunikace (ulice Cukerní) na pozemku p.č. 1461.

### **3.3.2 Věcná práva**

#### *3.3.2.1 Věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitostí*

Na příslušném LV č. 866, k.ú. Čakovice, ze dne 3. 2. 2023 nejsou v části B1 věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitostí evidovány k oceňovaným nemovitým věcem žádné zápisy.

#### *3.3.2.2 Věcná práva zatěžující oceňované nemovitosti*

Na příslušném LV č. 866, k.ú. Čakovice, ze dne 3. 2. 2023 nejsou v části C věcná práva zatěžující nemovitosti evidovány k oceňovaným nemovitým věcem žádné zápisy.

### **3.3.3 Plomby a upozornění**

Na příslušném LV č. 866, k.ú. Čakovice, ze dne 3. 2. 2022 nejsou k oceňovaným nemovitým věcem evidovány žádné plomby ani upozornění.

## 4. POSUDEK

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

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

### 4.2 Ocenění

#### 4.2.1 Porovnávací metoda

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

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

#### 4.2.2 Ocenění pozemku p.č. 138 porovnávací metodou

**Tabulka 1 - Základní srovnávací parametry oceňovaného pozemku**

Srovnávací parametr	Popis parametru
Lokalita	k.ú. Čakovice
Velikost výměry (m <sup>2</sup> )	225
Charakter dle územního plánu (ÚP)	OB (obytná zástavba)
Tvar a povrchová konfigurace pozemku	rovinatý, méně vhodný tvar
Další vlivy	bez vlivu

*Zdroj: výpis z KN, místní šetření*

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

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



Na základě zvolených koeficientů odlišnosti je pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti jednotkové tržní ceny srovnávací nemovitosti od jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti ( $I_s$ ). Z něj jsou poté vypočteny indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (IJTC<sub>s</sub>).

##### 4.2.2.1 Srovnávací nemovitosti

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

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

**Tabulka 2 - srovnávací nemovitost č. 1**

 	
<p>Pozemek p.č. 2591/30, LV 1509, k.ú. Kobylisy.          Č. řízení V-49309/2022-101. Smlouva kupní č. KUP/35/05/015226/2022 ze dne 24.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2022.</p> <p>Realizovaný prodej pozemku p.č. 2591/30, k.ú. Kobylisy, evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - jiná plocha. Výměra 528 m<sup>2</sup>. Mírně svažité, poměrně pravidelného tvaru. Na pozemku se nachází trvalé porosty. Dle ÚP se pozemek nachází v území vymezeném z části jako OB (obytná zástavba) a z části jako PS (sady, zahrady, vinice) ve skutečnosti je využitelný jako zahrada. V kupní smlouvě sjednán zákaz výstavby.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	4 387 680
Výměra (m <sup>2</sup> )	528
Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	8 310,00

Zdroj: katastr nemovitostí

**Tabulka 3 - srovnávací nemovitost č. 2**

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



Zdroj: katastr nemovitostí

**Tabulka 4 - srovnávací nemovitost č. 3**

 	
<p>Pozemky p.č. 129/2 a 130/2, LV 852, k.ú. Březiněves.          Č. řízení: V-58321/2022-101. Smlouva kupní ze dne 05.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2022.</p> <p>Realizovaný prodej pozemku p.č. 129/2 (součástí je stavba garáže) a p.č. 130/2, k.ú. Březiněves, které jsou evidované v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a zahrada. Výměra 143 m<sup>2</sup>. Rovinatý, pravidelný tvar. Pozemek tvoří zahradu mezi rodinnými domy. Dle ÚP se pozemek nachází v území vymezeném jako OB (obytná zástavba). Součástí pozemku p.č. 129/2 je stavba garáže.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	929 500
Výměra (m <sup>2</sup> )	143
Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	6 500,00

Zdroj: katastr nemovitostí



**Tabulka 5 - srovnávací nemovitost č. 4**

 	
<p>Pozemek p.č. 1948/34, LV 3532 a spoluvlastnický podíl 1/27 na pozemku p.č. 1948/23, LV 3352, k.ú. Kbely.          Č. řízení: V-53715/2022-101. Smlouva kupní ze dne 30.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2022.</p> <p>Realizovaný prodej pozemku p.č. 1948/34 a podílu 1/27 na pozemku p.č. 1948/23, k.ú. Kbely, evidované v katastru nemovitostí jako orná půda a ostatní komunikace. Výměra 641 m<sup>2</sup> vč. podílu na pozemku s komunikací. Rovinatý, pravidelný tvar. Dle ÚP se pozemek nachází v území vymezeném jako OB (čistě obytné), ve skutečnosti je využitelný jako stavební parcela. Oplocený, stavebně připravený.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	8 890 000
Výměra (m <sup>2</sup> )	641
Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	13 868,95

Zdroj: katastr nemovitostí





Tabulka 6 - srovnávací nemovitost č. 5

 	
<p>Pozemek p.č. 242/11, LV 1112, k.ú. Veleň.          Č. řízení V-6497/2022-209. Smlouva kupní ze dne 09.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2022.</p> <p>Realizovaný prodej pozemku p.č. 242/11, k.ú. Veleň, evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Výměra 600 m<sup>2</sup>. Rovinatý, méně pravidelného tvaru. Dle ÚP se pozemek nachází v území vymezeném jako OC (čistě obytné území), ve skutečnosti je využitelný jako zahrada.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	3 000 000
Výměra (m <sup>2</sup> )	600
Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	5 000,00

Zdroj: katastr nemovitostí

Tabulka 7 - srovnávací nemovitost č. 6

 	
<p>Pozemky p.č. 1271/3 a 1271/5, LV 1531, k.ú. Čakovice.          Č. řízení: V-39963/2022-101. Smlouva kupní ze dne 17.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2022.</p> <p>Realizovaný prodej pozemků p.č. 1271/3 a 1271/5, při ulici Schoellerova, k.ú. Čakovice, evidovaných v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha. Celková výměra 1 422 m<sup>2</sup>. Svažité, poměrně kompaktního tvaru. Součástí pozemku p.č. 1271/3 je jiná stavba. Dle ÚP se pozemky nachází v území vymezeném jako SV (všeobecně smíšené).</p>	
Sjednaná cena (Kč)	10 056 290
Výměra (m <sup>2</sup> )	1 422
Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	7 071,93

Zdroj: katastr nemovitostí

Tabulka 8 – Databáze srovnávacích nemovitostí

Č.	Č. řízení	Datum (právní účinky zápisu)	Sjednaná cena TC <sub>s</sub> (Kč)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková tržní cena JTC <sub>s</sub> (Kč/m <sup>2</sup> )	k <sub>1</sub> lokalita		k <sub>2</sub> velikost výměry (m <sup>2</sup> )		k <sub>3</sub> využití dle ÚP		k <sub>4</sub> konfigurace pozemku		k <sub>5</sub> další vlivy		Index odlišnosti I <sub>s</sub>	Indexovaná jednotková cena IJTC <sub>s</sub> (Kč/m <sup>2</sup> )
1	V-49309/2022	17.08.2022	4 387 680	528	8 310,00	1,20	Kobyliisy	0,95	528 m <sup>2</sup> (větší výměra)	0,90	OB/PS (obytná zástavba/sady)	1,00	mírně svažité, vhodný tvar	0,95	zákaz výstavby	0,97	8 567,01
2	V-95885/2021	20.12.2021	138 000	23	6 000,00	0,95	Miškovice	1,05	23 m <sup>2</sup> (menší výměra)	0,95	OB/SV (obytná/smíšená zástavba)	1,00	rovinatý, nevhodný tvar	0,90	stavebně samostatně nevhodný	0,85	7 058,82
3	V-58321/2022	05.10.2022	929 500	143	6 500,00	1,00	Březiněves	1,05	143 m <sup>2</sup> (menší výměra)	1,00	OB (obytná zástavba)	1,05	rovinatý, vhodný tvar	1,20	garáž na pozemku	1,32	4 924,24
4	V-53715/2022	12.09.2022	8 890 000	641	13 868,95	1,00	Kbely	0,95	641 m <sup>2</sup> (větší výměra)	1,00	OB (obytná zástavba)	1,05	rovinatý, vhodný tvar	1,30	podíl na komunikaci, stavebně připravený	1,30	10 668,42
5	V-6497/2022	09.05.2022	3 000 000	600	5 000,00	0,70	Veleň	0,95	600 m <sup>2</sup> (větší výměra)	1,00	OC (obytná zástavba)	1,00	rovinatý, méně vhodný tvar	1,00	bez vlivu	0,67	7 462,69
6	V-39963/2022	29.06.2022	10 056 290	1 422	7 071,93	1,00	Čakovice	0,90	1 422 m <sup>2</sup> (větší výměra)	0,90	SV - všeobecně smíšené	1,00	svažité, vhodný tvar	1,10	jiná stavba na pozemku	0,89	7 945,99

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní úprava

#### 4.2.2.2 Stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) z databáze byly určeny jejich indexované jednotkové tržní ceny – viz srovnávací nemovitosti. Pro určení jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitých věcí bylo použito 6 srovnávacích nemovitostí. Jednotková tržní cena oceňovaných nemovitých věcí je určena v úrovni prostého aritmetického průměru indexovaných jednotkových tržních cen použitých srovnávacích nemovitostí.

**Tabulka 9 - Stanovení jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitých věcí - JTC<sub>o</sub>**

Počet použitých srovnávacích nemovitostí	6
Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	4 924,24
Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	10 668,42
Směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	1 720,74
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	6 050,46
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	9 491,94
<b>Průměr použitých hodnot [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>7 771,20</b>

Zdroj: vlastní výpočet

Pro účely porovnávací metody bylo použito celkem 6 reprezentativních srovnávacích vzorků obdobných nemovitostí. Jedná se o realizované ceny obdobných pozemků situovaných v městské části Praha – Čakovice a bezprostředně navazujících okolních územích. Z provedené porovnávací metody je zřejmé, že skutečně dosahované ceny obdobných pozemků se pohybují přibližně v intervalu 6 100 až 9 500 Kč/m<sup>2</sup> v závislosti na poloze, způsobu využití, velikosti výměry, povrchové a tvarové konfiguraci a dalších cenotvorných parametrech. Výsledná jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena přibližně uprostřed intervalu obvyklých cen, v úrovni 7 800 Kč/m<sup>2</sup>.

**Tabulka 10 - Stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí**

Výměra (m <sup>2</sup> )	225
Jednotková tržní cena - JTC <sub>o</sub> [Kč/m <sup>2</sup> ]	7 800,00
<b>Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí (Kč)</b>	<b>1 755 000,00</b>

Zdroj: vlastní výpočet

### 4.3 Výsledky analýzy dat

Na základě provedeného ocenění je stanovena výsledná hodnota ocenění pozemku p.č. 138, k.ú. Čakovice.

**Tabulka 11 – Rekapitulace výsledných hodnot**

Nemovitost	Hodnota [Kč] (matematicky zaokrouhleno)
Pozemek p.č. 138	1 755 000,00

Zdroj: vlastní úprava

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1 Interpretace výsledků analýzy

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí (pozemku p.č. 138) byla použita v praxi obvyklá porovnávací metoda. Porovnání bylo provedeno pro typově obdobné pozemky nacházející se v blízkých lokalitách. Srovnávací pozemky a jejich ceny byly pro účely porovnávací metody převzaty z údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení dle katastru nemovitostí. Pro účely stanovení obvyklé ceny pomocí porovnávací metody bylo použito celkem 6 reprezentativních srovnávacích vzorků obdobných nemovitostí. Obvyklá jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena v úrovni 7 800 Kč/m<sup>2</sup>. Výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitostí činí **1 755 000 Kč**.

### 5.2 Kontrola postupu

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

## 6. ZÁVĚR

Znaleckým úkolem bylo ocenění pozemku p.č. 138, zahrada, výměra 225 m<sup>2</sup>, LV 866, k.ú. Čakovice, obec Praha.

### 6.1 Citace znalecké otázky

*„Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 138, zahrada, výměra 225 m<sup>2</sup>, LV 866, k.ú. Čakovice, obec Praha?“*

### 6.2 Odpověď

Obvyklá cena pozemku p.č. 138, zahrada, výměra 225 m<sup>2</sup>, LV 866, k.ú. Čakovice, obec Praha, činí k datu ocenění (matematicky zaokrouhleno na celé tisíce Kč):

**1 755 000 Kč**

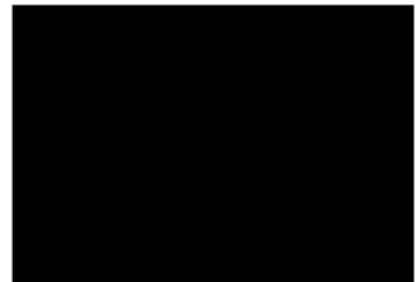
*(Slovy: jeden milion sedm set padesát pět tisíc korun českých)*

Byla sjednána smluvní odměna. Konzultant nebyl přibrán.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 28.2.2019 pod č.j. Spr. 1659/2018 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 004463/2023 do evidence posudků. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. FV062023.

V Praze dne 3. 3. 2023

Elektronicky podepsáno:



Ing. Tomáš Kašper

### Seznam příloh:

- 1) Částečný výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 3. 2. 2023, LV č. 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 - Částečný výpis z katastru nemovitostí ze dne 3. 2. 2023, LV 866, k.ú. Čakovice

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2023 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 03022023 pro Městská část Praha - Čakovice

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	
Svěšená 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
138	225	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu  
Povinnost k  
Parcela: 138

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 1 - Prohlášení o vlastnictví k nemovitostem (NZ 152/99).

POLVZ:69/2000

Z-6600069/2000-101

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

RČ/IČO: 00064581

00231291

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
138	20100	225

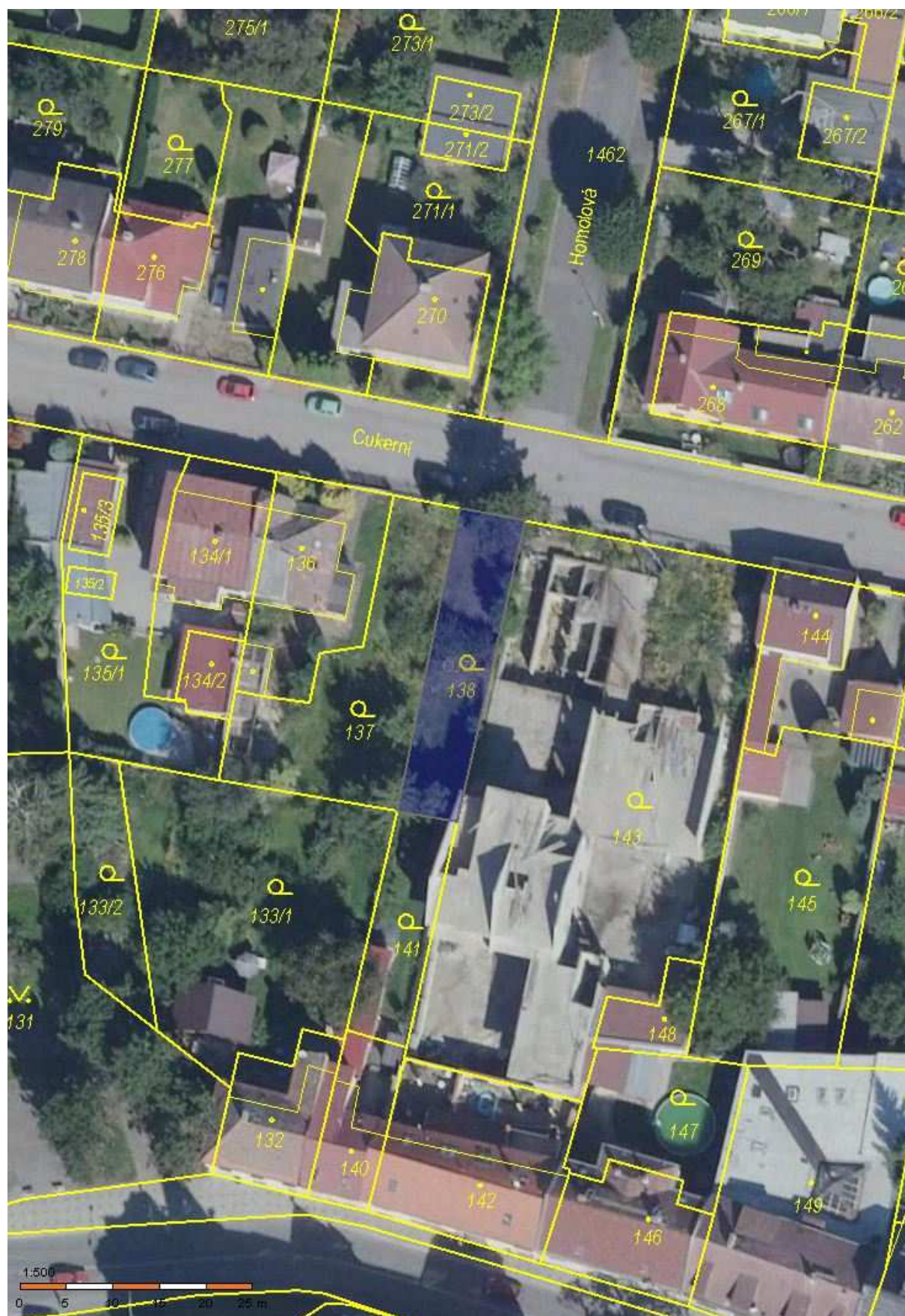
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
strana 1

## Příloha č. 2 – Snímek katastrální mapy



Příloha č. 3 – Ortofotomapa





**Příloha č. 4 – Fotodokumentace**



Pozemek p.č. 138



Pozemek p.č. 138



Pozemek p.č. 138



Pozemek p.č. 138

## 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-49309/2022-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.387.680,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
 Smlouva kupní č. KUP/35/05/015226/2022 ze dne 24.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku V-49309/2022-101  
 17.08.2022 13:25:58. Zápis proveden dne 08.09.2022.  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 2591/30, LV 1509 k.ú. Kobylisy

Srovnávací nemovitost č. 2

## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

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

Řízení V-95885/2021-101

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

Srovnávací nemovitost č. 3

## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

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

Řízení V-58321/2022-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 929.500,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
 Smlouva kupní ze dne 05.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2022 15:51:29. Zápis V-58321/2022-101  
 proveden dne 01.11.2022.  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 129/2, LV 852 k.ú. Březiněves Součástí je stavba: bez čpíče, garáž, 130/2, LV 852 k.ú.  
 Březiněves

Srovnávací nemovitost č. 4

## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

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

Řízení V-53715/2022-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.890.000,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
 Smlouva kupní ze dne 30.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2022 12:00:27. Zápis V-53715/2022-101  
 proveden dne 05.10.2022.  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 1948/23, LV 3352 k.ú. Kbely; 1948/34, LV 3532 k.ú. Kbely

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

Pracoviště **209 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ**

Řízení **V-6497/2022-209**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 09.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2022 16:39:40. Zápis proveden dne 01.06.2022.**

**V-6497/2022-209**

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

**242/11, LV 1112 k.ú. Veleň**

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

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

Řízení **V-39963/2022-101**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **10.056.290,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 17.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2022 09:10:12. Zápis proveden dne 21.07.2022.**

**V-39963/2022-101**

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

**1271/3, LV 1531 k.ú. Čakovice Součástí je stavba: Čakovice, č.p. 869, jiná st.; 1271/5, LV 1531 k.ú. Čakovice**

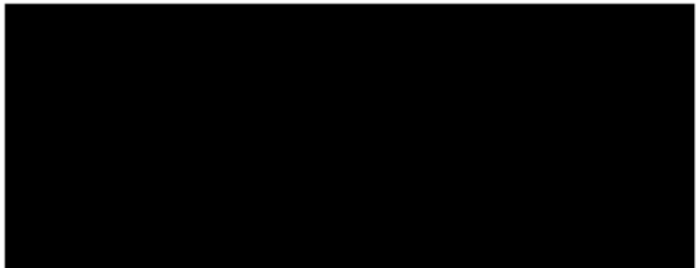
MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA - ČAKOVICE  
Nám. 25. března 121, 196 00 Praha – Čakovice

Věc : Prodej pozemku parc.č. 138 obec Praha, k.ú. Čakovice.

Dobrý den,

reaguji na vaší nabídku prodeje pozemku parc.č. 138 obec Praha, k.ú. Čakovice. Cenu 2 000 000,-Kč  
respektuji

S pozdravem



V Praze dne 17.6.2024