

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA ČAKOVICE

Zastupitelstvo městské části

20. jednání

dne 09.05.2022

Složka		Materiál pro zastupitelstvo č. <b>MZ 5</b> BJ 228/2022
předkládá :	<b>Ing. Alexander Lochman, PhD.</b> Zástupce starosty	Podpis:
zpracoval :	<b>Hana Laušová, DiS.</b> Organizátor jednání	Podpis:

**Věc: Změna ÚP č. Z 2808/00 - AVIA CITY a související smlouva o spolupráci**

**Obsah:** Důvodová zpráva

Příloha č.1: Posudek\_16-02\_2022

Změna územního plánu Z 2808/00 - projekt AVIA CITY + smlouva o spolupráci.

(č. usnesení)

(zn. předkl.)  
ZS/AL

**Návrh usnesení:**

Zastupitelstvo městské části

**1) souhlasí**

se změnou ÚP č. Z 2808/00 v rámci celoměstsky významných změn vlny IV Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) za podmínky uzavření smlouvy o spolupráci a pověřuje starostu a 1. zástupce starosty uzavřením smlouvy o spolupráci.

**2) schvaluje**

koupi pozemků parc. č. 1205, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň, o výměře 3590 m<sup>2</sup> a parc. č. 1208/1, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, o výměře 1593 m<sup>2</sup> v katastrálním území Čakovice, za cenu 10.000,- Kč od Odien Real Estate a.s., se sídlem Beranových 140, 199 03 Praha - Letňany, IČ 45273227 a pověřuje starostu a 1. zástupce starosty k uzavření kupní smlouvy.

**3) schvaluje**

prodej pozemku parc. č. 1443, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, o výměře 2636 m<sup>2</sup>, LV 866, obec Praha, k.ú. Čakovice, za částku 7.000.000,- Kč společnosti Odien Real Estate a.s., se sídlem Beranových 140, 199 03 Praha - Letňany, IČ 45273227 a pověřuje starostu a 1. zástupce starosty k uzavření kupní smlouvy.

**V Praze dne 28.04.2022**



Vyhotovil: Eva Dlouhá

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha, 3100	Data platná k: 1.11.2021
OBEC: 554782 Praha	INFORMACE O PARCELE
KAT.ÚZEMÍ: 731561 Čakovice	

ČÍSLO PARCELY: KN 1205  
 VÝMĚRA [m<sup>2</sup>]: 3590  
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Čakovice 731561  
 PŮVOD PARCELY: *Katastr nemovitostí (KN)*  
 LIST MAPY: DKM  
 URČENÍ VÝMĚRY: *Graficky nebo v digitalizované mapě*  
 DRUH POZEMKU: *ostatní plocha*  
 VYUŽITÍ POZEMKU: zeleň  
 ZPŮSOB OCHRANY: -  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-65413/2014-101  
 SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 177

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Odien Real Estate a.s., Beranových 140, 19900 Praha - Letňany	45273227	

*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.15.16.138078 HW hasp.12 Debug pro  
 VFK verze 5.5

Datum a čas vyhotovení výpisu: 2.05.2022  
 13:40:56  
 Výpis vyhotoven za 0.199s, SQLite3 native,  
 ver.3.35.5

Vyhotovil: Eva Dlouhá

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

# ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 16-02/2022

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 1443, katastrální území Čakovice

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 3. 3. 2022

Posudek obsahuje 27 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 – určení zjištěné ceny.....	9
4.3	Ocenění – určení obvyklé ceny.....	14
4.4	Výsledky analýzy dat.....	19
5.	ODŮVODNĚNÍ.....	20
5.1	Interpretace výsledků analýzy .....	20
5.2	Kontrola postupu.....	20
6.	ZÁVĚR .....	21
6.1	Citace znalecké otázky.....	21
6.2	Odpověď .....	21
7.	PŘÍLOHY .....	22

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

## 1.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je ocenění pozemku p.č. 1443, ostatní plocha – jiná plocha, výměra 2 636 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. 1443, ostatní plocha – jiná plocha, výměra 2 636 m<sup>2</sup>, LV 866, k.ú. Čakovice, obec Praha?“*

## 1.2 Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je ocenění pozemku p.č. 1443, k.ú. Čakovice, 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. 3. 2022. 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. 3. 2022**.

## 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 2. 3. 2022, LV č. 866, k.ú. Čakovice, obec Praha
- Informace získané při místním šetření provedeném dne 2. 3. 2022
- 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. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Smlouva o věcném břemenu uzavřená mezi Městskou částí Praha – Čakovice a společností PREDistribuce, a.s., ze dne 26.3.2007
- Výzva k odstranění nesouladu v k.ú. Čakovice ze dne 13. 3. 2019
- 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. 1443, 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., č. 237/2020 Sb., kde se mimo jiné uvádí následující:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“*

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.

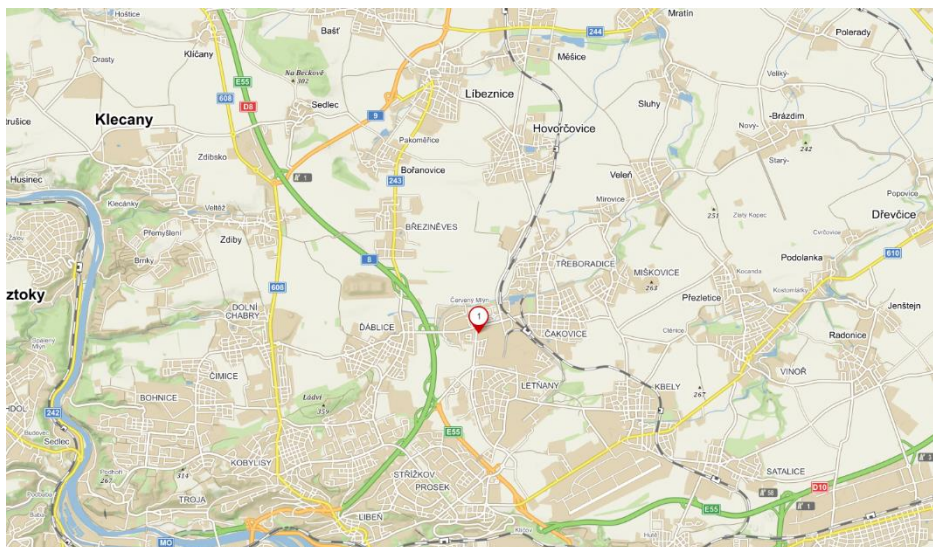
### 3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

#### 3.3.1 Poloha a popis oceňovaných nemovitých věcí

##### 3.3.1.1 Lokalita

Oceňovaný pozemek p.č. 1443 je situován lokalitě Praha – Čakovice, mezi ulicemi Kostelecká, Tupolevova a Žamberská. 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.

#### Obrázek 1 – mapa lokality



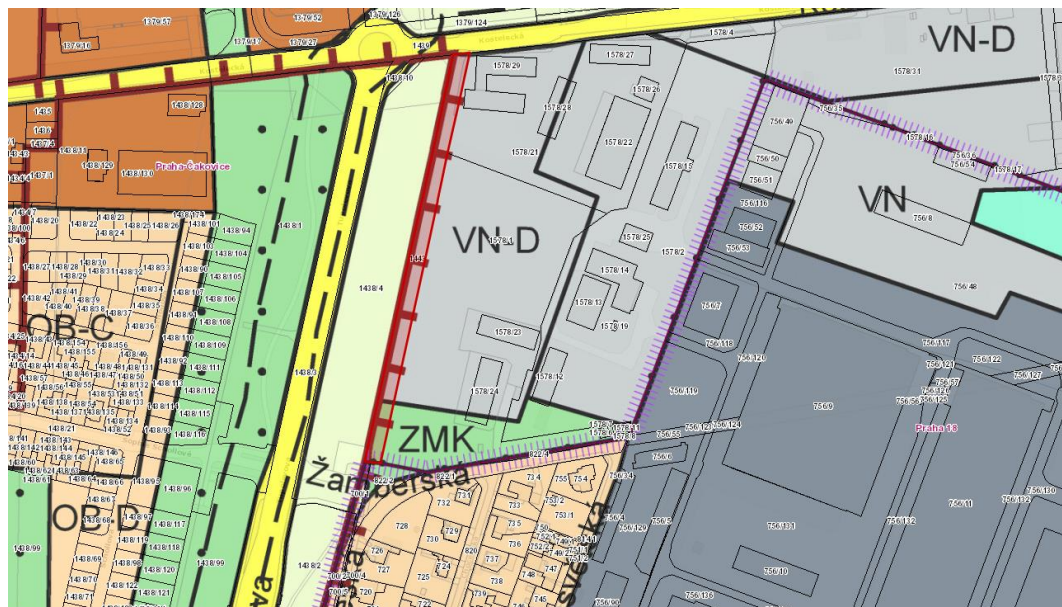
Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Oceňovaný pozemek p.č. 1443 se nachází podél ulice Tupolevova v Praze - Čakovících. V okolí se nachází zejména původní a také nově vznikající rezidenční zástavba, výrobní a skladovací areál a komerčně obchodní zóna. Dopravní dostupnost a obslužnost lokality je na dobré úrovni, a to jak městskou hromadnou dopravou (zastávky autobusu „Obchodní centrum Čakovice“, resp. „Trutnovská“ ve vzdálenosti cca 50 m, resp. 130 m od pozemku), tak pomocí automobilové dopravy (příjezd ulicí Žamberská).

### 3.3.1.2 Územní plán

Dle územního plánu obce Praha se předmětný pozemek p.č. 1443 z převážné většiny své výměry nachází v zastavěném území obce vymezeném v územním plánu jako plochy VN (nerušící výroby a služeb). Jedná se o plochy sloužící 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. Menší jižní okrajová část pozemku se nachází v území vymezeném jako ZMK (zeleň městská a krajinná) a zanedbatelná část v území vymezeném jako IZ (izolační zeleň).

**Obrázek 2 – výřez územního plánu obce**



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

### 3.3.1.3 Popis nemovitých věcí

Oceňovaný pozemek p.č. 1443 je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha, se způsobem využití jako jiná plocha, přičemž ve skutečnosti je využíván jako komunikace pro pěší vedoucí paralelně s ulicí Tupolevova a spojující ulice Kostelecká a Žamberská. Pozemek má podlouhlý tvar úzkého obdélníku orientovaného od severu k jihu o délce přibližně 267 m a šířce 10 m a svým charakterem tvoří komunikaci – chodník o šířce cca 5 m vedoucí podél oplocení západního okraje průmyslového areálu (bývalý výrobní areál Avia v Letňanech) spolu s přílehlým pásem zeleně. Celková výměra pozemku činí 2 636 m<sup>2</sup>. Pozemek je převážně rovinatý a jeho povrch tvoří z větší části betonové panely (plocha cca 1 450 m<sup>2</sup>), případně asfaltová plocha (výměra cca 60 m<sup>2</sup>). Východní část tvoří zelený pás vinoucí se podél chodníku. Ze západní strany je pozemek ohraničen zeleným travnatým pásem

oddělujícím pozemek od ulice Tupolevova, z východní strany je ohraničen většinou neudržovaným náletovým porostem a oplocením sousedního areálu Avia, v severní části pozemek přímo navazuje na ulici Kostelecká a v jižní části na ulici Žamberská. Pozemek se nenachází v záplavovém území. Pozemek se nachází v ochranném pásmu letiště Praha-Kbely a také v ochranném pásmu vedení VN, které souvisí s umístěním kabelového vedení distribuční sítě 22 kV. Toto vedení probíhá při východním okraji pozemku po celé jeho délce. Přístup k pozemku je zajištěn z veřejných komunikací na pozemcích p.č. 1439, k.ú. Čakovice (ulice Kostelecká), ve vlastnictví Hlavního města Prahy a na pozemku p.č. 822/2, k.ú. Letňany (ulice Žamberská) ve vlastnictví společnosti Odien Real Estate a.s.

### **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 2. 3. 2022 nejsou v části B1 věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitostí zapsány 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 2. 3. 2022 je v části C věcná práva zatěžující nemovitosti zapsáno k oceňovaným nemovitým věcem věcné břemeno (podle listiny) dle čl. III. smlouvy a v rozsahu dle geom. plánu č. 991-13/2006 a č. 916-741/2004 s oprávněním pro spol. PREDistribuce, a.s. Jedná se o věcné břemeno práva chůze, jízdy, ukládání, provozování, oprav a údržby kabelů 22 kV.

### **3.3.3 Plomby a upozornění**

Na příslušném LV č. 866, k.ú. Čakovice, ze dne 2. 3. 2022 je v části Plomby a upozornění zapsáno k oceňovaným nemovitým věcem Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení. Jedná se o výzvu k odstranění nesouladu v k.ú. Čakovice, spočívající v nesouladu evidovaného stavu druhu pozemku v katastrální mapě se skutečným stavem. U oceňovaného pozemku p.č. 1443 je evidovaný stav – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha; skutečný (navrhovaný stav – ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace.

## 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.

V souladu s § 1c vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., je spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci určena i cena zjištěná.

### 4.2 Ocenění – určení zjištěné ceny

#### 4.2.1 Oceňovací předpis

Určení zjištěné ceny je provedeno podle 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. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (dále také „**Oceňovací vyhláška**“).

#### 4.2.2 Základní informace

LV:	866
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Čakovice
Počet obyvatel:	1 335 084
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 5\,763,00\text{ Kč/m}^2$	

#### 4.2.3 Ocenění dle oceňovacího předpisu (zjištěná cena)

Pozemek p.č. 1443 je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha – jiná plocha. Ve skutečnosti je pozemek využíván jako ostatní plocha – komunikace. Na základě uvedeného lze konstatovat, že se z hlediska zatřídění jedná o stavební pozemek, který se oceňuje v souladu s § 4 odst. 3 Oceňovací vyhlášky.

Venkovní úpravy na pozemku (betonové panely, asfaltová plocha) jsou oceněny v souladu s § 17 Oceňovací vyhlášky.

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39b Oceňovací vyhlášky.

**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

**Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV.	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II.	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II.	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III.	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů – nezjištěno.	II.	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,600}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,600}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,600$

#### 4.2.3.1 Stanovení zjištěné ceny pozemku p.č. 1443

#### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	$P_i$
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území II. V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené III. Vlivy snižující cenu – pozemek je svým charakterem obtížně samostatně využitelný	-0,25
P5. Komerční využití II. Možnost komerčního využití a dálnice	0,90

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,405$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>					
§ 4 odst. 3	5 763,-	0,405	1,000	2 334,02	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	1443	2 636	2 334,02	6 152 476,72
Ostatní stavební pozemek - celkem			2 636		<b>6 152 476,72</b>

## 4.2.3.2 Stanovení zjištěné ceny betonových panelů na pozemku p.č. 1443

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	montovaný betonový
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	1 450,00 m <sup>2</sup> plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku	

**Ocenění**

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	875,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>2 785,65</b>
<b>Plná cena:</b> 1 450,00 m <sup>2</sup> * 2 785,65 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>4 039 192,50 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 35 / 50 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 70 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS****Betonové panely - zjištěná cena**

	*	0,300
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>1 211 757,75 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,600
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>727 054,65 Kč</b>
<b>Betonové panely - zjištěná cena</b>	=	<b>727 054,65 Kč</b>

## 4.2.3.3 Stanovení asfaltové plochy na pozemku p.č. 1443

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (mat. konstrukce krytu):	z kameniva obalovaného živící
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	60,00 m <sup>2</sup> plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku	

**Ocenění**

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 081,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>3 441,47</b>
<b>Plná cena:</b> 60,00 m <sup>2</sup> * 3 441,47 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>206 488,20 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 50 = 36,0 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 36,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,640
=	<b>132 152,45 Kč</b>
*	0,600
=	<b>79 291,47 Kč</b>
<b>Asfaltová plocha - zjištěná cena</b>	<b>= 79 291,47 Kč</b>

**4.2.3.4 Stanovení hodnoty věcného břemene**

Jedná se o část trasy podzemního kabelového vedení distribuční sítě 22 kV, o délce 272 m, které je umístěno v pozemku p.č. 1443. Hodnota věcného břemene je určena v souladu s oceňovací vyhláškou dle § 39b. Věcné břemeno je zřízeno na dobu neurčitou. Základní cena upravená pozemku je určena dle oceňovací vyhlášky.

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39b.

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - zjednodušený způsob

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Typ uložení: Vložení do chodníku - šířka zatížené plochy větší než 0,5 m a menší než 1 m včetně

Základní cena stavebního pozemku:

Roční užitek:  $ru_z$  [Kč]Délka  $d$  [m]

Koeficient míry užitku

Cena věcného břemene  $CB_z$ : [Kč]

	5 763,-
*	0,015
=	86,45
*	272,00
*	2,50
=	58 786,00

**Hodnota věcného břemene činí****= 58 786,- Kč****4.2.3.5 Rekapitulace stanovení zjištěné ceny****Tabulka 1 – Rekapitulace stanovení zjištěné ceny**

Položka	Zjištěná cena [Kč]
Pozemek p.č. 1443	6 152 476,72
Betonové panely	727 054,65
Asfaltová plocha	79 291,47
Věcné břemeno	-58 786,00
<b>Zjištěná cena celkem [Kč]</b>	<b>6 900 036,84</b>

*Zdroj: vlastní úprava*

Zjištěná cena předmětu ocenění byla stanovena v souladu s Oceňovací vyhláškou a její výše činí k datu ocenění **6 900 040 Kč** (mat. zaokrouhloeno na celé desetikoruny v souladu s § 50 Oceňovací vyhlášky).



## 4.3 Ocenění – určení obvyklé ceny

### 4.3.1 Porovnávací metoda

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

Pro stanovení obvyklé ceny je užitá indexová porovnávací metoda, která je podrobně popsána v odborných publikacích a je transparentní metodou určení obvyklé ceny. Jedná se o multikriteriální metodu přímého porovnání. Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena porovnáním přímo mezi příslušnou srovnávací nemovitostí a nemovitostí oceňovanou. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitostí. Tyto nemovitosti by měly mít obdobné charakteristiky jako oceňovaná nemovitost a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě, tedy v obci Praha – 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.

### 4.3.2 Ocenění pozemku p.č. 1443 porovnávací metodou

Tabulka 2 - Základní srovnávací parametry oceňovaného pozemku

Srovnávací parametr	Popis parametru
Lokalita	k.ú. Čakovice
Velikost výměry ( $m^2$ )	2 636
Charakter dle územního plánu (ÚP)	VN (nerušící výroba a služby), ZMK, IZ
Tvar a povrchová konfigurace pozemku	rovinatý, nevhodný tvar
Další vlivy	VB technické infrastruktury

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 užitý 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>).

#### 4.3.2.1 Srovnávací nemovitosti

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



Při výběru srovnávacích objektů byl kladen důraz především na podobný charakter a způsob využití srovnávané nemovitosti, lokalitu a další parametry. Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného pozemku byly srovnávány obdobné nemovitosti v obdobných lokalitách. Případné odlišnosti, mezi oceňovanou a srovnávacími nemovitostmi, jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávací metody. Informace o všech srovnávacích nemovitostech jsou vztaženy k rokům 2022 a 2021, případně 2020, přičemž možné delší časové rozmezí mezi datem realizace transakce a datem ocenění je vhodně upraveno pomocí porovnávací metody na aktuální cenovou úroveň k datu ocenění.

**Tabulka 3 - srovnávací nemovitost č. 1**

 	
<p>Pozemek p.č. 757/5, LV 108, k.ú. Letňany.          Č. řízení V-79364/2020-101. Smlouva kupní ze dne 21.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2020.</p> <p>Realizovaný prodej pozemku p.č. 757/5, k.ú. Letňany, evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - jiná plocha. Výměra 929 m<sup>2</sup>. Rovinatý, tvar podlouhlého obdélníka. Na pozemku se nachází chodník, parkové úpravy a část hřiště. Dle ÚP se pozemek nachází v území vymezeném jako OB (čistě obytné), ve skutečnosti je využitelný jako ostatní plocha. Bez omezení zapsaného v katastru nemovitostí.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	2 877 000
Výměra (m <sup>2</sup> )	929
Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	3 096,88


Zdroj: katastr nemovitostí

**Tabulka 4 - srovnávací nemovitost č. 2**

 	
<p>Pozemky p.č. 760/17, 760/65, 768/5, 838/1 a 838/2, LV 455, k.ú. Letňany.          Č. řízení: V-482/2022-101. Smlouva kupní č. S-2021/01/0021 ze dne 14.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2022.</p> <p>Realizovaný prodej pozemků p.č. 760/17, 760/65, 768/5, 838/1 a 838/2, k.ú. Letňany, evidovaných v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Celková výměra 12 181 m<sup>2</sup>. Rovinaté, nepravidelné tvary. Na pozemcích se částečně nachází komunikace. Dle ÚP se pozemky nachází v území vymezeném jako VN (nerušící výroba a služby), SV (všeobecně smíšené), ZMK (zeleň městská a krajinná), IZ (izolační zeleň). VB chůze a jízdy, vedení ad. zapsaná v katastru nemovitostí.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	28 350 300
Výměra (m <sup>2</sup> )	12 181
Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	2 327,42



Zdroj: katastr nemovitostí

**Tabulka 5 - srovnávací nemovitost č. 3**

	
<p>Pozemky p.č. 1252/3, 1266/3 a 1267/2, LV 866, k.ú. Čakovice.          Č. řízení: V-71124/2021-101. Smlouva kupní č. sml.: 291/2021 ze dne 27.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2021</p> <p>Realizovaný prodej pozemků p.č. 1252/3, 1266/3 a 1267/2, k.ú. Čakovice, evidovaných v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Výměra 973 m<sup>2</sup>. Rovinaté, nepravidelné tvary. Pozemky tvoří zpevněnou plochu v areálu bývalého cukrovaru. Dle ÚP se pozemky nachází v území vymezeném jako ZMK (zeleň městská a krajinná), SV (všeobecně smíšené) a ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy). Bez omezení zapsaného v katastru nemovitostí.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	2 043 300
Výměra (m <sup>2</sup> )	973
Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	2 100,00

Zdroj: katastr nemovitostí

Tabulka 6 - srovnávací nemovitost č. 4

 	
<p>Pozemky p.č. 1467/1, 1469/1, 1469/4, 1469/5, 1486/4 a 1486/6, LV 845, k.ú. Dolní Chabry.          Č. řízení: V-43364/2021-101. Smlouva kupní č. KUP/35/02/011493/2021 ze dne 26.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2021.</p> <p>Realizovaný prodej pozemků p.č. 1467/1, 1469/1, 1469/4, 1469/5, 1486/4 a 1486/6, k.ú. Dolní Chabry, evidovaných v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Celková výměra 1 217 m<sup>2</sup>. Rovinaté, nepravidelné tvary. Na pozemcích se nachází komunikace (chodník/silnice). VB vedení zapsané v katastru nemovitostí.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	2 640 000
Výměra (m <sup>2</sup> )	1 217
Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	2 169,27

Zdroj: katastr nemovitostí

Tabulka 7 – Databáze srovnávacích nemovitostí

Č.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> charakter 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-79364/2020	21.12.2020	2 877 000	929	3 096,88	1,10	Letňany	1,03	929 m <sup>2</sup> (menší výměra)	1,00	OB (čistě obytné); komunikace	1,00	rovinatý, nevhodný tvar	0,94	bez VB, cena realizovaná na konci 2020	1,07	2 894,28
2	V-482/2022	04.01.2022	28 350 300	12 181	2 327,42	1,10	Letňany	0,90	12 181 m <sup>2</sup> (větší výměra)	0,95	VN, IZ, SV, ZMK, komunikace	1,00	rovinatý, nevhodný tvar	0,99	věcná břemena	0,93	2 502,60
3	V-71124/2021	17.09.2021	2 043 300	973	2 100,00	1,00	Čakovice	1,03	973 m <sup>2</sup> (menší výměra)	0,90	ZMK, SV, ZP	1,00	rovinatý, nepravidelný tvar	1,01	bez vlivu	0,94	2 234,04
4	V-43364/2021	04.06.2021	2 640 000	1 217	2 169,27	1,00	Dolní Chabry	1,02	1 217 m <sup>2</sup> (menší výměra)	1,00	OB (čistě obytné); komunikace	1,00	rovinatý, nevhodný tvar	0,90	pozemky nejsou celistvé	0,92	2 357,90

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní úprava

### Stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí

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

**Tabulka 8 - Stanovení jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitých věcí -  $JTC_o$**

Počet použitých srovnávacích nemovitostí	4
Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	2 234,04
Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	2 894,28
Směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	248,17
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	2 249,04
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	2 745,38
<b>Průměr použitých hodnot [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>2 497,21</b>

*Zdroj: vlastní výpočet*

Pro účely porovnávací metody byly použity celkem 4 reprezentativní srovnávací vzorky obdobných nemovitostí. Jedná se o realizované ceny obdobných pozemků situovaných v městské části Praha – Čakovice a bezprostředně navazujících okolních územích. Z provedené porovnávací metody je zřejmé, že skutečně dosahované ceny obdobných pozemků se pohybují přibližně v intervalu 2 200 až 2 800 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 2 500 Kč/m<sup>2</sup>.

**Tabulka 9 - Stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí**

Výměra (m <sup>2</sup> )	2 636
Jednotková tržní cena - $JTC_o$ [Kč/m <sup>2</sup> ]	2 500,00
<b>Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí (Kč)</b>	<b>6 590 000,00</b>

*Zdroj: vlastní výpočet*

## 4.4 Výsledky analýzy dat

Na základě provedení ocenění jsou stanoveny výsledné hodnoty ocenění pozemku p.č. 1443, k.ú. Čakovice.

**Tabulka 10 – Rekapitulace výsledných hodnot**

Kategorie hodnoty	Hodnota [Kč]
Zjištěná cena	6 900 040,00
Obvyklá cena – porovnávací metoda	6 590 000,00
<b>Výsledná hodnota [Kč] (matematicky zaokrouhleno)</b>	<b>6 600 000,00</b>

*Zdroj: vlastní úprava*

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1 Interpretace výsledků analýzy

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí (pozemku p.č. 1443) byla použita v praxi obvyklá porovnávací metoda. Porovnání bylo provedeno pro typově obdobné pozemky nacházející se v blízkých lokalitách. Srovnávací pozemky a jejich ceny byly pro účely porovnávací metody převzaty z údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení dle katastru nemovitostí. Pro účely stanovení obvyklé ceny pomocí porovnávací metody byly použity celkem 4 reprezentativní srovnávací vzorky obdobných nemovitostí. Obvyklá jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena v úrovni 2 500 Kč/m<sup>2</sup>. Výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitostí činí **6 600 000 Kč**.

V souladu s § 1c Oceňovací vyhlášky byla spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci určena i cena zjištěná. Výsledná zjištěná cena stanovená v souladu s Oceňovací vyhláškou činí **6 900 040 Kč**.

Rozdíly mezi stanovenou zjištěnou a obvyklou cenou jsou dány způsobem výpočtu, kdy zjištěná cena vychází z ocenění pevně stanovenou metodikou a vyhláškou určenými cenami a koeficienty, zatímco cena obvyklá je stanovena porovnáním se skutečně realizovanými cenami.

### 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. 1443, ostatní plocha – jiná plocha, výměra 2 636 m<sup>2</sup>, LV 866, k.ú. Čakovice, obec Praha.

### 6.1 Citace znalecké otázky

*„Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 1443, ostatní plocha – jiná plocha, výměra 2 636 m<sup>2</sup>, LV 866, k.ú. Čakovice, obec Praha?“*

### 6.2 Odpověď

**Obvyklá cena pozemku p.č. 1443, ostatní plocha – jiná plocha, výměra 2 636 m<sup>2</sup>, LV 866, k.ú. Čakovice, obec Praha činí k datu ocenění (matematicky zaokrouhleno na stovky tisíc):**

**6 600 000 Kč**

**(Slovy: šest milionů šest set 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 16-02/2022 do evidence posudků. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. FV032022.

V Praze dne 3. 3. 2022

Elektronicky podepsáno:

Ing. Tomáš Kašper

### Seznam příloh:

- 1) Částečný výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 2. 3. 2022, 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



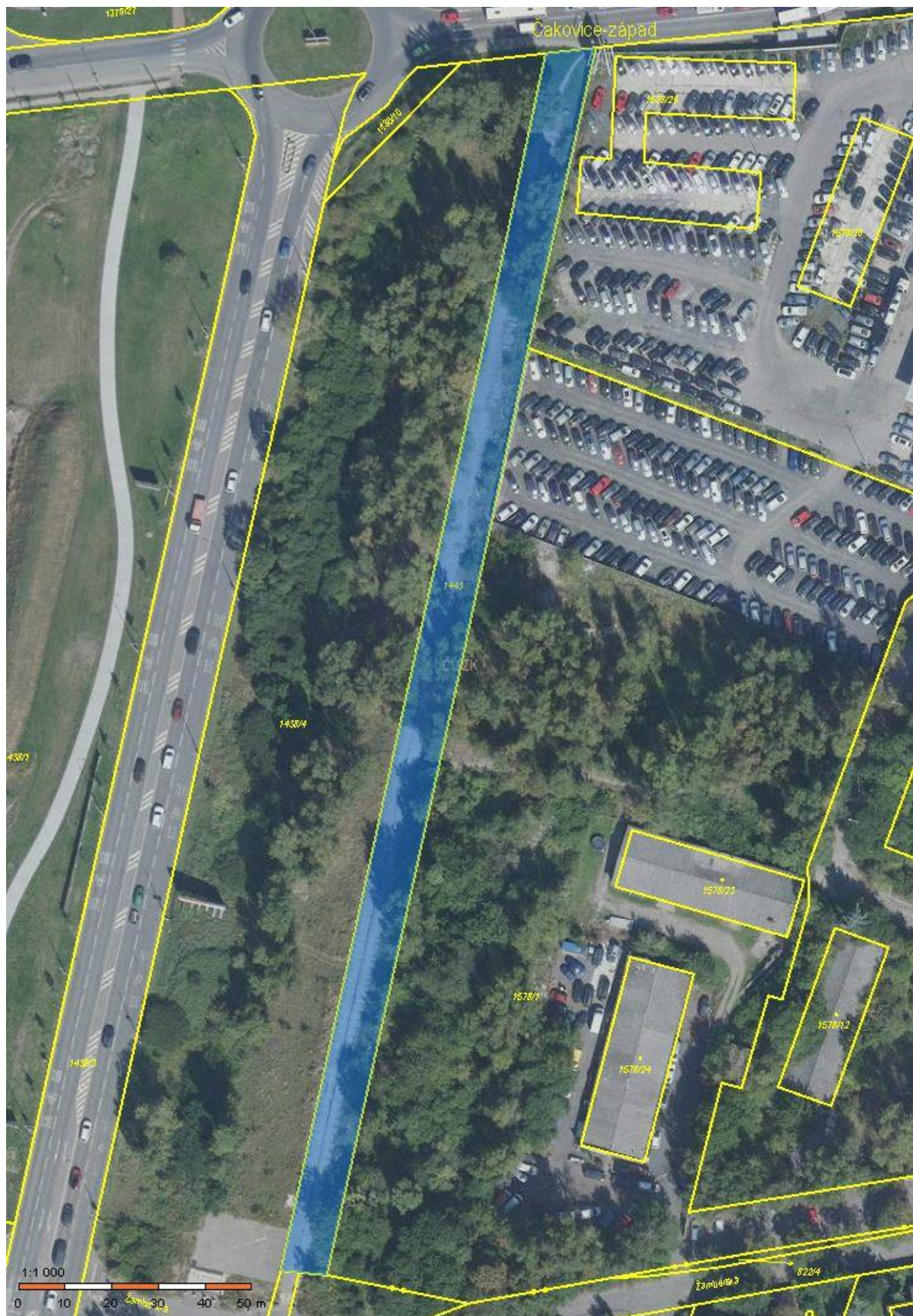




Příloha č. 2 – Snímek katastrální mapy



Příloha č. 3 – Ortofotomapa



**Příloha č. 4 – Fotodokumentace**



Pohled na pozemek p.č. 1443 z ulice Žamberská



Pohled na pozemek p.č. 1443 z ulice Kostelecká



Pozemek p.č. 1443



Pozemek p.č. 1443



Betonové panely na pozemku



Rozvod vodovodu u jižní paty pozemku

## 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-79364/2020-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.877.000,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
**Smlouva kupní ze dne 21.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2020 15:46:16. Zápis V-79364/2020-101  
 proveden dne 12.01.2021.**  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 757/5, LV 108 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-482/2022-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 28.350.300,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
**Smlouva kupní č. S-2021/01/0021 ze dne 14.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku V-482/2022-101  
 04.01.2022 13:30:06. Zápis proveden dne 27.01.2022.**  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 760/17, LV 455 k.ú. Letňany; 760/65, LV 455 k.ú. Letňany; 768/5, LV 455 k.ú. Letňany;  
 838/1, LV 455 k.ú. Letňany; 838/2, LV 455 k.ú. Letňany

Srovnávací nemovitost č. 3

## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

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

Řízení V-71124/2021-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.043.300,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
**Smlouva kupní č. sml.: 291/2021 ze dne 27.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku V-71124/2021-101  
 17.09.2021 11:04:42. Zápis proveden dne 12.10.2021.**  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 1252/3, LV 866 k.ú. Čakovice; 1266/3, LV 866 k.ú. Čakovice; 1267/2, LV 866 k.ú. Čakovice

Srovnávací nemovitost č. 4

## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

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

Řízení V-43364/2021-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.640.000,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
**Smlouva kupní č. KUP/35/02/011493/2021 ze dne 26.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku V-43364/2021-101  
 04.06.2021 11:16:37. Zápis proveden dne 29.06.2021.**  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 1467/1, LV 845 k.ú. Dolní Chabry; 1469/1, LV 845 k.ú. Dolní Chabry; 1469/4, LV 845 k.ú. Dolní  
 Chabry; 1469/5, LV 845 k.ú. Dolní Chabry; 1486/4, LV 845 k.ú. Dolní Chabry; 1486/6, LV 845  
 k.ú. Dolní Chabry



Vyhotovil: Eva Dlouhá

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha, 3100	INFORMACE O PARCELE	Data platná k: 1.11.2021
OBEC: 554782 Praha		
KAT.ÚZEMÍ: 731561 Čakovice		

ČÍSLO PARCELY: KN 1443  
 VÝMĚRA [m<sup>2</sup>]: 2636  
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Čakovice 731561  
 PŮVOD PARCELY: *Katastr nemovitostí (KN)*  
 LIST MAPY: DKM  
 URČENÍ VÝMĚRY: *Graficky nebo v digitalizované mapě*  
 DRUH POZEMKU: *ostatní plocha*  
 VYUŽITÍ POZEMKU: jiná plocha  
 ZPŮSOB OCHRANY: -  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-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 Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.16.138078 HW hasp.12 Debug pro

Datum a čas vyhotovení výpisu: 2.05.2022

VFK verze 5.5

13:46:28

Vyhotovil: Eva Dlouhá

Výpis vyhotoven za 0.168s, SQLite3 native,  
ver.3.35.5

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