

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA ČAKOVICE

Zastupitelstvo městské části

12. jednání

dne 25.11.2024

Složka		Materiál pro zastupitelstvo č. MZ 5 BJ 572/2024
předkládá :	Ing. Alexander Lochman, PhD. Zástupce starosty	Podpis:
zpracoval :	Mgr. Ing. Eva Dlouhá, LL.M., MBA Vedoucí OŽPaMp	Podpis:

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

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

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

Příloha č.3: Mapa pozemků

Příloha č.4: Usnesení o dědictví 13 D 1065/2012-29

Příloha č.5: Usnesení o dědictví 13 D 698/97-77

(č. usnesení)

(zn. předkl.)
OŽPaMp/DI**Návrh usnesení:**

Zastupitelstvo městské části

1) schvaluje

koupi pozemků parc. č. 1348/255 (o výměře 1 m²), 1348/257 (o výměře 157 m²) a 1353/10 (o výměře 1035 m²), vše v obci Praha, k.ú. Čakovice, od [redacted] [redacted] Č [redacted], bytem [redacted] 196 00 Praha 9 - Čakovice, za cenu 5.600.000,- Kč.

V Praze dne 15.11.2024

Důvodová zpráva


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

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

Věškeré související materiály jsou k dispozici na OŽPaMp.

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 080919/2024

ZNALEC: Ing. Tomáš Kašper

IČ: 88568610

OBOR/ODVĚTVÍ: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

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

PŘEDMĚT: Stanovení obvyklé ceny pozemku parcelní
číslo 1353/10, katastrální území Čakovice

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 18. 10. 2024

Posudek obsahuje 23 stran včetně titulního listu, z toho 6 stran příloh.
Posudek se předává zadavateli v elektronickém vyhotovení.

OBSAH

1.	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.1	Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	3
1.2	Účel znaleckého posudku	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	3
1.4	Datum ocenění	3
1.5	Základní obecné předpoklady a omezující podmínky	3
2.	VÝČET PODKLADŮ	4
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat	4
2.3	Věrohodnost zdroje dat	4
3.	NÁLEZ	5
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	5
3.2	Popis postupu při zpracování dat	5
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	5
3.3.1	Poloha a popis oceňovaných nemovitých věcí	5
3.3.2	Rizika související s oceňovanými nemovitými věcmi	7
3.3.3	Věcná práva	7
3.3.4	Plomby a upozornění	7
3.3.5	Stanovení parametrů výběru	8
3.3.6	Výčet zpracovaných dat (srovnatelných nemovitostí)	8
4.	POSUDEK	12
4.1	Popis postupu při analýze dat	12
4.2	Výsledky analýzy dat	13
5.	ODŮVODNĚNÍ	16
5.1	Interpretace výsledků analýzy	16
5.2	Kontrola postupu	16
6.	ZÁVĚR	17
6.1	Citace znalecké otázky	17
6.2	Odpověď	17
7.	PŘÍLOHY	18

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

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

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

1.2 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro interní účely zadavatele.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

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

1.4 Datum ocenění

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

1.5 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

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

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění a nelze jej použít za jiným účelem. Tímto není dotčeno právo zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat

- Částečný výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, vyhotovený ke dni 9. 10. 2024, LV č. 738, k.ú. Čakovice, obec Praha
- Informace získané při místním šetření provedeném dne 15. 10. 2024 a 15. 6. 2023
- Znalecký posudek č. 031283/2023 vyhotovený Ing. Tomášem Kašperem dne 22. 6. 2023
- Znalecký posudek č. 0566-21/22, vypracovaný Janem Truhlářem ke dni 21. 7. 2022
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí dle katastru nemovitostí
- Veřejně dostupné a placené zdroje a aplikace (cenové údaje katastru nemovitostí, Český statistický úřad, územní plán, realitní servery, cenové mapy a aplikace – Valuo, valuator2, povodňové mapy apod.)

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Při zpracování ocenění jsem vycházel zejména z informací, které jsou uvedeny v části Výčet vybraných zdrojů dat. Informace a podklady poskytnuté zadavatelem pro provedení ocenění považuji za věrohodné, pravdivé a správné. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů navíc není možné s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku a nedostupnost dat pro takové ověření. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, použité v tomto znaleckém posudku, rovněž považuji za věrohodné, pravdivé a správné. Ačkoli mám za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsem nashromáždil ze spolehlivých zdrojů, nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděl jsem žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsem ve znaleckém posudku vycházel.

3. NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

V rámci znaleckého zkoumání jsou nejprve získána základní data o poloze nemovité věci a obci, ve které se nachází. Dále o charakteru a typu nemovitosti a jejích základních cenotvorných parametrech. Data o oceňovaných nemovitých věcech jsou získána zejména v rámci místního šetření (tj. např. druh a účel užití oceňovaných nemovitých věcí, výměry, stavebně technický stav, vybavení apod.) a dále z údajů o oceňovaných nemovitých věcech uvedených v katastru nemovitostí a dalších veřejně dostupných zdrojích (územní plány, povodňové mapy apod.). Data jsou 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 15. 10. 2024. Předmětem místního šetření bylo ověření skutečného stavu předmětných nemovitých věcí.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

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

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

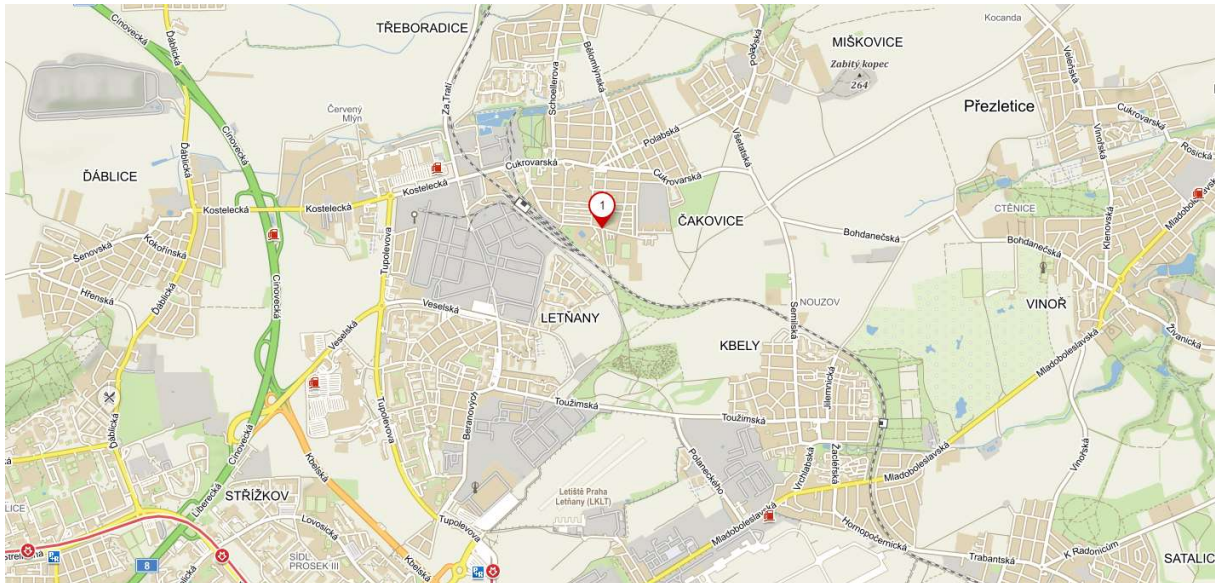
3.3.1 Poloha a popis oceňovaných nemovitých věcí

3.3.1.1 Lokalita – charakteristika obce

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

3.3.1.2 Lokalita – poloha oceňovaných nemovitých věcí

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

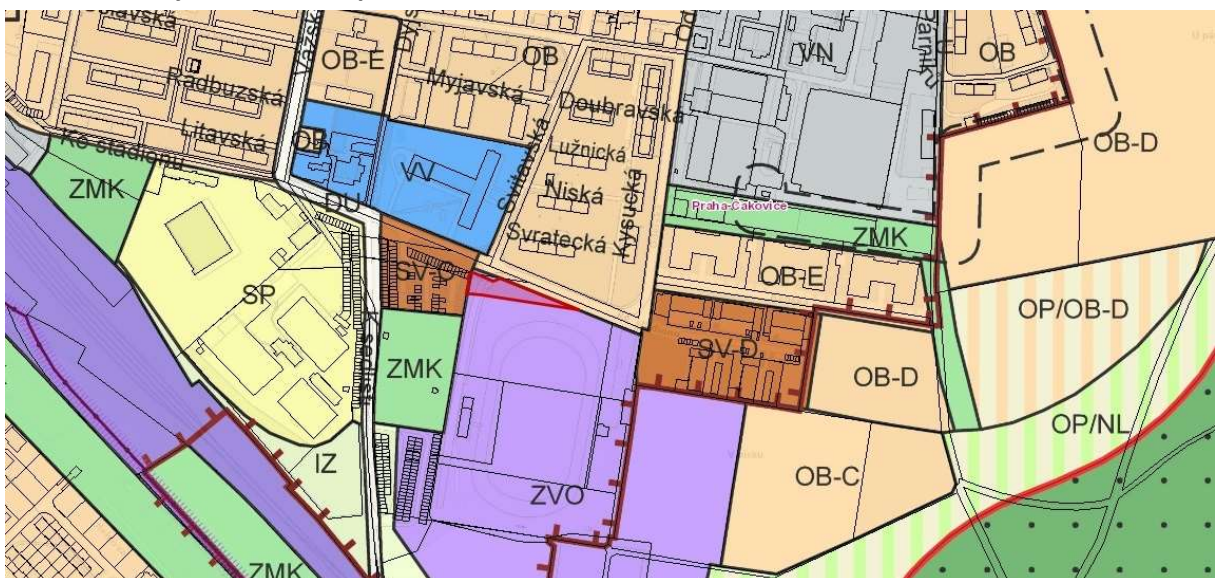
Obrázek 1 – Mapa lokality

Zdroj: www.mapy.cz

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

3.3.1.3 Územní plán

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

Obrázek 2 – Výřez územního plánu obce

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

3.3.1.4 Popis oceňovaných nemovitých věcí

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

3.3.2 Rizika související s oceňovanými nemovitými věcmi

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

3.3.3 Věcná práva

3.3.3.1 Věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitostí

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

3.3.3.2 Věcná práva zatěžující oceňované nemovitosti

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

3.3.4 Plomby a upozornění

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

3.3.5 Stanovení parametrů výběru

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

Tabulka 1 - Základní srovnávací parametry oceňovaných nemovitých věcí

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

Zdroj: výpis z KN, místní šetření

3.3.6 Výčet zpracovaných dat (srovnatelných nemovitostí)

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

Při výběru srovnávacích objektů je kladen důraz především na podobný charakter a způsob využití srovnávané nemovitosti, lokalitu a další parametry. Pro stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí jsou srovnávány obdobné nemovitosti v obdobných lokalitách. Případné odlišnosti, mezi oceňovanou a srovnávacími nemovitostmi, jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávací metody. Informace o všech srovnávacích nemovitostech jsou vztaženy k roku 2024 nebo 2022.



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

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

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



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

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

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

Zdroj: katastr nemovitostí, územní plán, místní šetření


Tabulka 3 - Srovnávací nemovitost č. 1

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

Realizovaný prodej pozemku p.č. 1938/157, k.ú. Kbely. Pozemek je situován v blízkém sousedství nové bytové výstavby obytného souboru „Albatros Kbely“, při ulici Polaneckého. Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda, nicméně dle kupní smlouvy je určen k výstavbě prodejny Norma, na kterou již bylo vydáno stavební povolení č.j. MCP09/189397/2023/OVÚR/Tům, které nabylo právní moci dne 06.03.2024. Celková výměra pozemku činí 4 587 m ² . Pozemek je rovinatý, pravidelného čtvercového tvaru. Dle ÚP se pozemek nachází v území vymezeném jako SV (smíšené).	
Sjednaná cena (Kč)	46 524 500
Výměra (m ²)	4 587
Jednotková cena (Kč/m ²)	10 142,69
k ₁ - lokalita	Kbely
k ₂ - velikost výměry	4 587 m ²
k ₃ - charakter dle ÚP a způsob využití	SV (všeobecně smíšené), orná půda
k ₄ - tvar a povrchová konfigurace	rovinatý, pravidelný tvar
k ₅ - další vlivy	vydané SP na stavbu prodejny



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

Tabulka 4 - Srovnávací nemovitost č. 2

	
Nemovitost	Pozemky p.č. 1578/12 a 1578/13, k.ú. Čakovice
Č. řízení v KN	V-72885/2022-101
Realizovaný prodej pozemků p.č. 1578/12 a 1578/13, vše v k.ú. Čakovice. Pozemky jsou situovány v bývalém areálu AVIA Čakovice. Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidované zastavěná plocha a nádvoří a jejich součástmi 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 m ² , 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 služeb).	
Sjednaná cena (Kč)	4 076 000
Výměra (m ²)	1 019
Jednotková cena (Kč/m ²)	4 000,00
k ₁ - lokalita	Čakovice
k ₂ - velikost výměry	1 019 m ²
k ₃ - charakter dle ÚP a způsob využití	VN (výroba a služby), zastavěná plocha
k ₄ - tvar a povrchová konfigurace	rovinatý, pravidelný tvar
k ₅ - další vlivy	součástí jsou budovy, cena dle ZP z roku 2020

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

Tabulka 5 - Srovnávací nemovitost č. 3

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

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

4. POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

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

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 oceňovaného nemovitého majetku použita v praxi obvyklá porovnávací metoda.

Porovnávací metoda

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

Pro stanovení obvyklé ceny je užita indexová porovnávací metoda, která je podrobně popsána v odborných publikacích a je transparentní metodou určení obvyklé ceny. Jedná se o multikriteriální metodu přímého porovnání. Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena porovnáním přímo mezi příslušnou srovnávací nemovitostí a nemovitostí oceňovanou. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitostí. Tyto nemovitosti by měly mít obdobné charakteristiky jako oceňovaná nemovitost a měly by se nacházet v obdobných lokalitách. Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi. Ve všech případech se jedná o realizované ceny, z tohoto důvodu nejsou další úpravy těchto cen (např. pomocí tzv. koeficientu redukce na pramen ceny) nutné. Tržní (sjednané) ceny srovnávacích

nemovitostí (**TC_s**) jsou následně přepočteny pomocí zvolené jednotky (m² výměry pozemku) na jednotkové tržní ceny srovnávacího objektu (**JTC_s**). Pro zohlednění kvalitativních odlišností mezi oceňovanou a srovnávací nemovitostí jsou následně použity koeficienty odlišnosti (**k_i**), vyjadřující vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti. Kombinace více koeficientů se využívá pro zjištění celkového indexu odlišnosti (**I_s**) srovnávacího objektu vůči objektu oceňovanému. Jednotková tržní cena srovnávacího objektu (**JTC_s**) upravená indexem odlišnosti tohoto objektu vůči objektu oceňovanému na jednotkovou cenu oceňovaného objektu se nazývá indexovanou jednotkovou tržní cenou (**IJTC_s**). Výsledná (hledaná) jednotková tržní cena oceňovaného objektu (**JTC_o**) se v daném případě stanoví prostým aritmetickým průměrem hodnot indexovaných jednotkových tržních cen použitých srovnávacích objektů.

4.2 Výsledky analýzy dat

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

Tabulka 6 – Určení korekcí srovnávacích nemovitostí

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

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

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

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze jsou určeny jejich indexované jednotkové tržní ceny – viz určení korekcí srovnávacích nemovitostí. Pro určení jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitých věcí jsou použity celkem 3 srovnávací nemovitosti. Jednotková tržní cena oceňovaných nemovitých věcí je určena v úrovni prostého aritmetického průměru indexovaných jednotkových tržních cen použitých srovnávacích nemovitostí.

Tabulka 7 - Stanovení jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitých věcí – JTC_o

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

Zdroj: vlastní výpočet

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

Tabulka 8 - Stanovení porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí

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

Zdroj: vlastní výpočet

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

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

Pro porovnání byly ve všech případech použity typově obdobné nemovitosti nacházející se v blízkých lokalitách. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů (koeficientů) k_1 – k_5 včetně jejich zdůvodnění. Srovnávací nemovitosti jsou srovnatelné zejména z hlediska polohy – lokality, charakteru dle ÚP a způsobu využití aj. Srovnávací nemovitosti a jejich ceny byly pro účely porovnávací metody převzaty z údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení dle katastru nemovitostí. Pro účely stanovení obvyklé ceny pomocí porovnávací metody byly použity celkem 3 reprezentativní srovnávací vzorky obdobných nemovitostí.

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

5.2 Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

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

6.1 Citace znalecké otázky

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

6.2 Odpověď

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

5 300 000 Kč

(Slovy: pět miliónů tři sta tisíc korun českých)

Nebyla sjednána smluvní odměna. Konzultant nebyl přibrán.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci Nemovitosti. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 080919/2024.

V Praze dne 18. 10. 2024

Elektronicky podepsáno:

Ing. Tomáš Kašper

Seznam příloh:

- 1) Částečný výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 9. 10. 2024, LV č. 738, k.ú. Čakovice, obec Praha
- 2) Snímek katastrální mapy se zobrazením předmětu ocenění
- 3) Ortofotomapa zobrazující oceňované nemovité věci
- 4) Fotodokumentace
- 5) Cenové údaje katastru nemovitostí

7. PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ke dni 9. 10. 2024, LV 738, k.ú. Čakovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2024 13:55:02

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

Okres: _____ Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731561 Čakovice List vlastnictví: 738

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

Vlastnické právo

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		1353/10	1035	ostatní plocha	jiná plocha	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

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

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

Z-4575/2013-101

Pro: _____

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

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

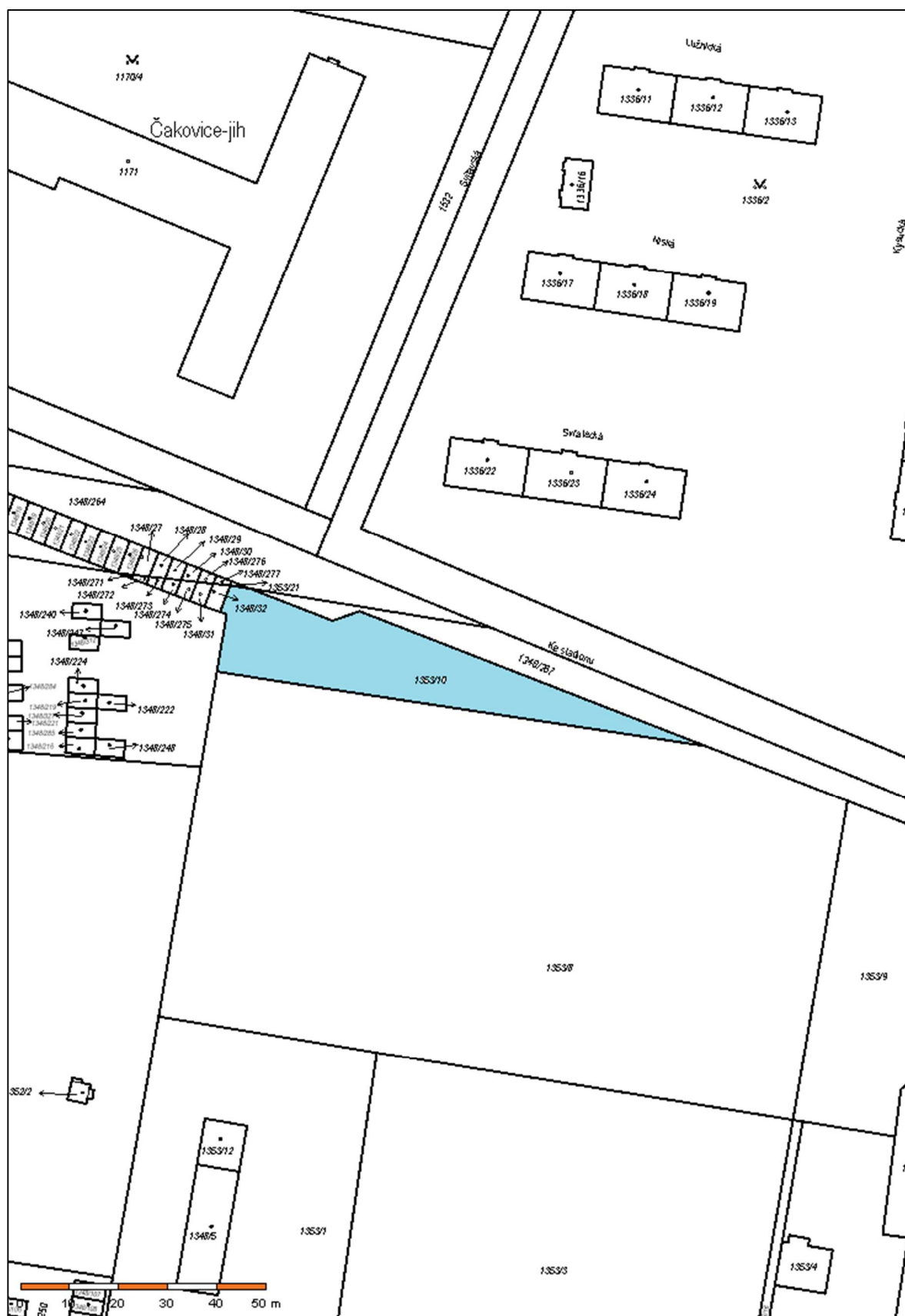
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.10.2024 14:18:30

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Příloha č. 2 - Snímek katastrální mapy



Příloha č. 4 – Fotodokumentace ke dni 15. 10. 2024



Pozemek p.č. 1353/10



Pozemek p.č. 1353/10



Vjezdová brána na pozemku p.č. 1353/10



Vjezdová brána na pozemku p.č. 1353/10



Pozemek p.č. 1353/10 – západní část



Porosty na pozemku



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



Pozemek p.č. 1353/10

Příloha č. 5 – Cenové údaje

Srovnávací nemovitost č. 1

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

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

Řízení V-32431/2024-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.845.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2024 08:56:34. Zápis proveden dne 26.06.2024. V-32431/2024-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1938/157, LV 3921 k.ú. Kbely

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

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



eckého Straße



3 von 13

er

Stand: 28.05.2024

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

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

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

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

Řízení V-72885/2022-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 12.867.860,00 CZK

Listina, která je přiřazena 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, se sídlem [REDAKCE]

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

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

Řízení V-38110/2024-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 123.676.900,49 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

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

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

pozemky:

1722/1, LV 762 k.ú. Vysočany

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 008479/2024

ZNALEC: Ing. Tomáš Kašper
[REDAKCE]
IČ: 88568610

OBOR/ODVĚTVÍ: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

ZADAVATEL: Městská část Praha – Čakovice
náměstí 25. března 121/1
196 00 Praha-Čakovice
IČ: 00231291

PŘEDMĚT: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí
v k.ú. Čakovice

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 6. 2. 2024

Posudek obsahuje 32 stran včetně titulního listu, z toho 9 stran příloh.
Posudek se předává zadavateli v elektronickém vyhotovení.

OBSAH

1.	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.1	Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	3
1.2	Účel znaleckého posudku	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	3
1.4	Datum ocenění	3
1.5	Základní obecné předpoklady a omezující podmínky	3
2.	VÝČET PODKLADŮ	4
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat	4
2.3	Věrohodnost zdroje dat	4
3.	NÁLEZ	5
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	5
3.2	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	5
4.	POSUDEK	15
4.1	Popis postupu při analýze dat	15
4.2	Výsledky analýzy dat	16
5.	ODŮVODNĚNÍ	21
5.1	Interpretace výsledků analýzy	21
5.2	Kontrola postupu	21
6.	ZÁVĚR	22
6.1	Citace znalecké otázky	22
6.2	Odpověď	22
7.	PŘÍLOHY	24

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

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

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

1.2 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro interní účely zadavatele.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

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

1.4 Datum ocenění

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

1.5 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

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

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění a nelze jej použít za jiným účelem (např. soudní či exekuční řízení apod.). Tímto není dotčeno právo zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat

- Výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 24. 1. 2024, LV č. 738, k.ú. Čakovice, obec Praha
- Výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 24. 1. 2024, LV č. 3030, k.ú. Čakovice, obec Praha
- Informace získané při místním šetření provedeném dne 30. 1. 2024
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí dle katastru nemovitostí
- Veřejně dostupné a placené zdroje a aplikace (cenové údaje katastru nemovitostí, územní plán, cenové mapy, povodňové mapy apod.)

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Při zpracování ocenění jsem vycházel zejména z informací, které jsou uvedeny v části Výčet vybraných zdrojů dat. Informace a podklady poskytnuté zadavatelem pro provedení ocenění považuji za věrohodné, pravdivé a správné. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů navíc není možné s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku a nedostupnost dat pro takové ověření. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, použité v tomto znaleckém posudku, rovněž považuji za věrohodné, pravdivé a správné.

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

3. NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

V rámci znaleckého zkoumání jsou nejprve získána základní data o poloze nemovité věci a obci, ve které se nachází. Dále o charakteru a typu nemovitosti a jejích základních cenotvorných parametrech. Data o oceňovaných nemovitých věcech jsou získána zejména v rámci místního šetření (tj. např. druh a účel užití oceňovaných nemovitých věcí, výměry, stavebně technický stav, vybavení apod.) a dále z údajů o oceňovaných nemovitých věcech uvedených v katastru nemovitostí a dalších veřejně dostupných zdrojích (územní plány, povodňové mapy apod.). Data jsou 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 30. 1. 2024 za přítomnosti zástupce zadavatele znaleckého posudku paní Mgr. Ing. Evy Dlouhé, LL.M., MBA. Předmětem místního šetření bylo ověření skutečného stavu předmětných nemovitých věcí.

3.2 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.2.1 Poloha a popis oceňovaných nemovitých věcí

3.2.1.1 Lokalita – charakteristika obce

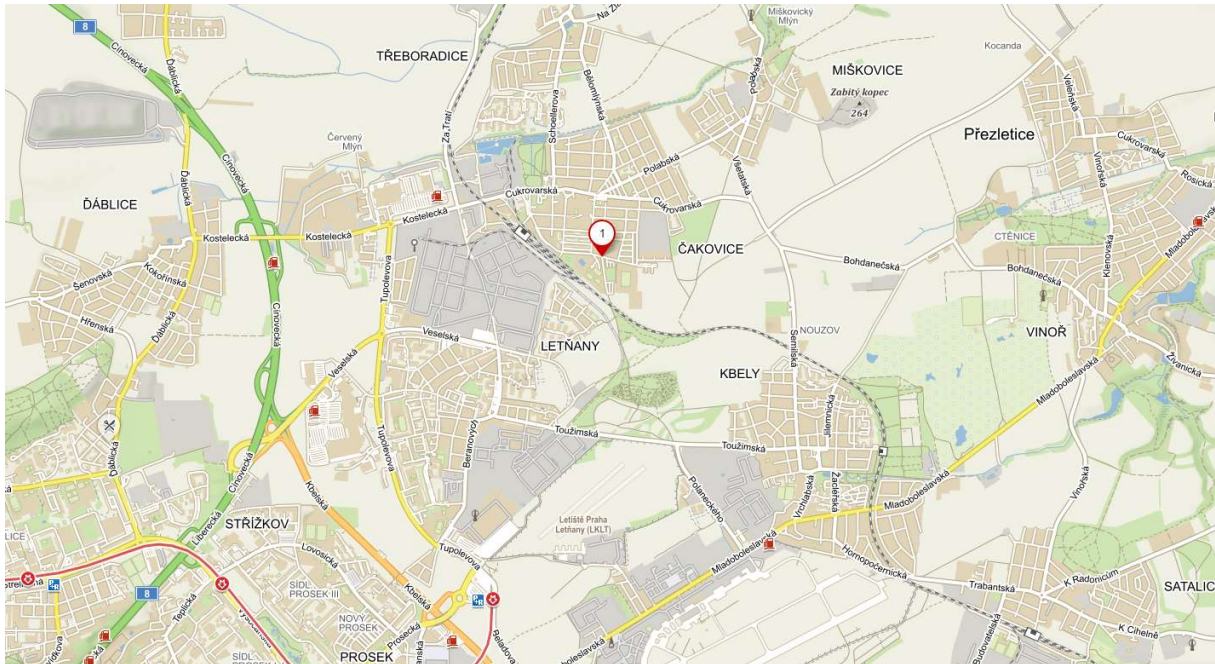
Oceňované nemovité věci jsou situovány v obci Praha. Praha je hlavním a největším městem České republiky s počtem obyvatel 1 357 326. Je největším průmyslovým, dopravním, kulturním, školským a zdravotnickým centrem a stejně tak dopravní křižovatkou.

3.2.1.2 Lokalita – poloha nemovitých věcí

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

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

Obrázek 1 – Mapa lokality

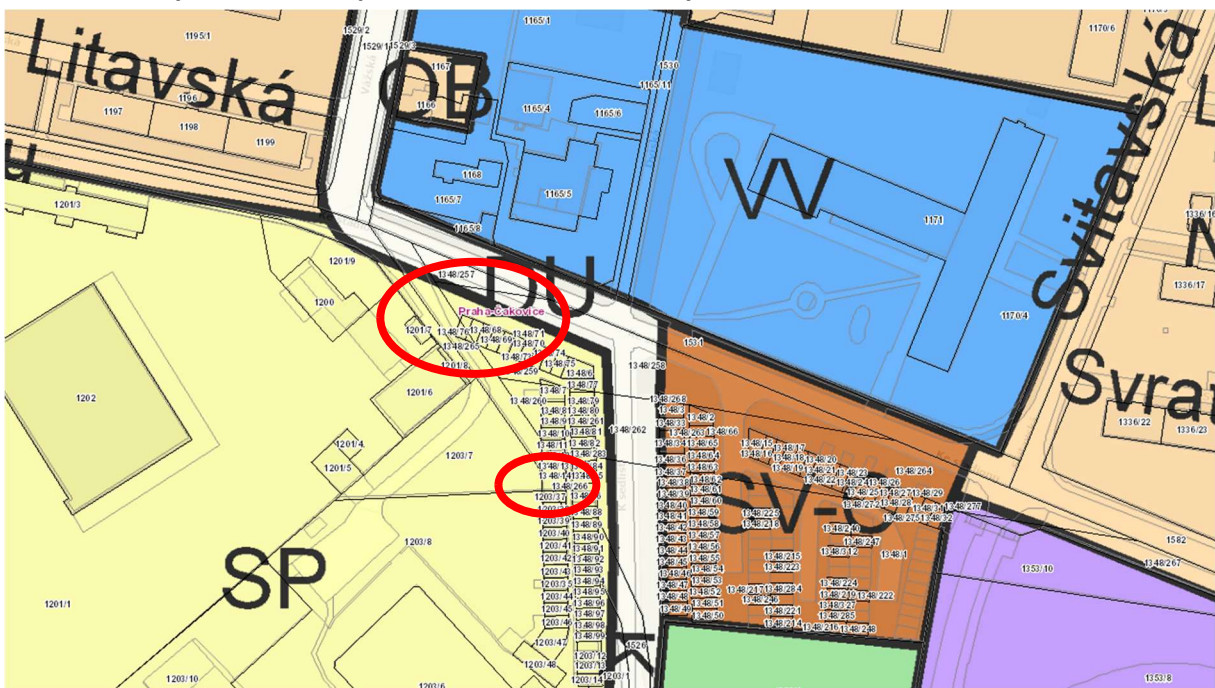


Zdroj: www.mapy.cz

3.2.1.3 Územní plán

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

Obrázek 2 – Výřez územního plánu hlavního města Prahy



Zdroj: územní plán hlavního města Prahy

3.2.1.4 Popis nemovitých věcí

Pozemek p.č. 1348/255

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

Pozemek p.č. 1348/257

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

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

3.2.2 Věcná práva

3.2.2.1 Věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitostí

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

3.2.2.2 Věcná práva zatěžující oceňované nemovitosti

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

3.2.3 Plomby a upozornění

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

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

3.2.4 Rizika související s nemovitou věcí

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

3.2.5 Stanovení parametrů výběru

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

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

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

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

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

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

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

3.2.6 Výčet zpracovaných dat

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

Při výběru srovnávacích objektů je kladen důraz především na podobný charakter a způsob využití srovnávané nemovitosti, lokalitu a další parametry. Pro stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí jsou srovnávány obdobné nemovitosti v obdobných lokalitách. Případné odlišnosti, mezi oceňovanou a srovnávacími nemovitostmi, jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávací metody. Informace o všech srovnávacích nemovitostech jsou vztaženy k roku 2023 nebo 2022.

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

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

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

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

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

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

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


Zdroj: katastr nemovitostí, místní šetření, územní plán

Tabulka 4 - Srovnávací nemovitost č. 1

 	
Nemovitost	Pozemky p.č. 543/331, 543/332 a 543/333, k.ú. Letňany
Č. řízení v KN	V-49488/2023
Datum (podpis smlouvy)	14.09.2023
<p>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.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	141 000
Výměra (m ²)	30,00
Jednotková cena (Kč/m ²)	4 700,00
k ₁ - lokalita	Beranových, Letňany
k ₂ - velikost výměry (m ²)	11 - 100 m ²
k ₃ - charakter a způsob využití	ve funkčním celku se stavebním pozemkem
k ₄ - vybavenost	venkovní zpevněné plochy
k ₅ - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar
k ₆ - další vlivy	pozemky spolu vzájemně nesousedí

Zdroj: katastr nemovitostí, Mapy.cz, vlastní výpočet



Tabulka 5 - Srovnávací nemovitost č. 2

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

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


Zdroj: katastr nemovitostí, Mapy.cz, vlastní výpočet

Tabulka 6 - Srovnávací nemovitost č. 3

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

Zdroj: katastr nemovitostí, Mapy.cz, vlastní výpočet

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

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

Zdroj: katastr nemovitostí, místní šetření, územní plán



Tabulka 8 - Srovnávací nemovitost č. 4

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

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

Zdroj: katastr nemovitostí, Mapy.cz, vlastní výpočet

Tabulka 9 - Srovnávací nemovitost č. 5

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

Zdroj: katastr nemovitostí, Mapy.cz, vlastní výpočet

Tabulka 10 - Srovnávací nemovitost č. 6

 	
Nemovitost	Pozemky p.č. 543/331, 543/332 a 543/333, k.ú. Letňany
Č. řízení v KN	V-49488/2023
Datum (podpis smlouvy)	14.09.2023
<p>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.</p>	
Sjednaná cena (Kč)	141 000
Výměra (m ²)	30,00
Jednotková cena (Kč/m ²)	4 700,00
k ₁ - lokalita	Beranových, Letňany
k ₂ - velikost výměry (m ²)	do 100 m ²
k ₃ - charakter a způsob využití	ve funkčním celku se stavebním pozemkem
k ₄ - vybavenost	IS v dosahu, zpevněná plocha
k ₅ - konfigurace pozemku	rovinatý, nepravidelný tvar
k ₆ - další vlivy	bez vlivu

Zdroj: katastr nemovitostí, Mapy.cz, vlastní výpočet

4. POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

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

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

Dále také „obvyklá cena“.

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

Porovnávací metoda

K datu ocenění lze z dostupných zdrojů nalézt dostatečný počet srovnávacích nemovitostí, proto je pro stanovení srovnávací hodnoty použita metoda porovnávací, která je jednou z nejběžněji užívaných metod v oceňovatelské praxi. Porovnávací nemovitosti musí mít srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi, případné odlišnosti nemovitostí jsou vyřešeny vhodnou aplikací koeficientů porovnávací metody (tzv. koeficienty odlišnosti).

Pro stanovení srovnávací hodnoty je 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 ceny srovnávacích nemovitostí jsou

následně přepočteny pomocí zvolené jednotky (m^2 výměry pozemku) na jednotkové tržní ceny srovnávacího objektu (**JTC_s**). Pro zohlednění kvalitativních odlišností mezi oceňovanou a srovnávací nemovitostí jsou následně použity koeficienty odlišnosti (**k_i**), vyjadřující vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti. Kombinace více koeficientů se využívá pro zjištění celkového indexu odlišnosti (**I_s**) srovnávacího objektu vůči objektu oceňovanému. Jednotková tržní cena srovnávacího objektu (**JTC_s**) upravená indexem odlišnosti tohoto objektu vůči objektu oceňovanému na jednotkovou cenu oceňovaného objektu se nazývá indexovanou jednotkovou tržní cenou (**IJTC_s**). Výsledná (hledaná) jednotková tržní cena oceňovaného objektu (**JTC_o**) se v daném případě stanoví prostým aritmetickým průměrem hodnot indexovaných jednotkových tržních cen použitých srovnávacích objektů.

4.2 Výsledky analýzy dat

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

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

Tabulka 11 – Určení korekcí srovnávacích nemovitostí

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

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

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

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

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

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

Zdroj: vlastní výpočet

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

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

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

Zdroj: vlastní výpočet

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

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

Tabulka 14 – Určení korekcí srovnávacích nemovitostí

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

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

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

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

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

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

Zdroj: vlastní výpočet

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

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

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

Zdroj: vlastní výpočet

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

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

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

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

5.2 Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

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

6.1 Citace znalecké otázky

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

6.2 Odpověď

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

5 000 Kč

(Slovy: pět tisíc korun českých)

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

412 000 Kč

(Slovy: čtyři sta dvanáct tisíc korun českých)

Byla sjednána smluvní odměna. Konzultant nebyl přibrán.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci Nemovitosti. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 008479/2023.

V Praze dne 6. 2. 2024

Ing. Tomáš Kašper

Seznam příloh:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2024 14:40:00

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Flomby a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení	
ZDR-130/2019-101	Parcela: 1353/10
ZDR-150/2019-101	Parcela: 1597/2

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

Pro: [REDACTED]

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

Pro: [REDACTED]

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

Pro: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1597/2	20100	782

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.01.2024 15:10:45

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2024 14:36:00

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

Okres: Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 731561 Čakovice List vlastnictví: 3030
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Duplicitní zápis vlastnictví		

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

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
 Městská část Praha-Čakovice, náměstí 25. března 121/1, 00231291
 Čakovice, 19600 Praha 9

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

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

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

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

POLVZ:299/2000 Z-6600299/2000-101

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

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

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

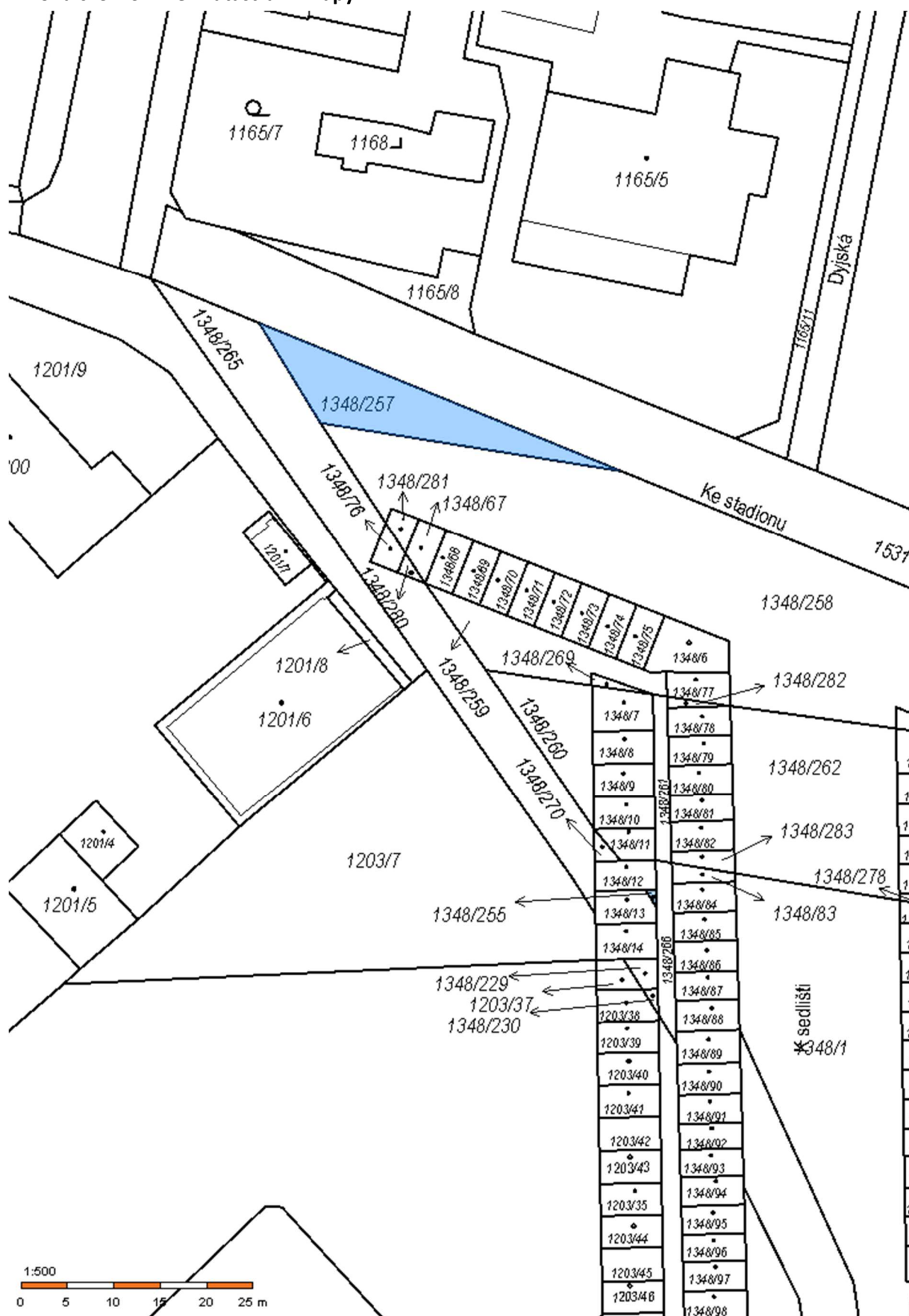
Pro: [REDACTED]

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

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

strana 1

Příloha č. 3 – Snímek katastrální mapy



Příloha č. 4 – Ortofotomapa



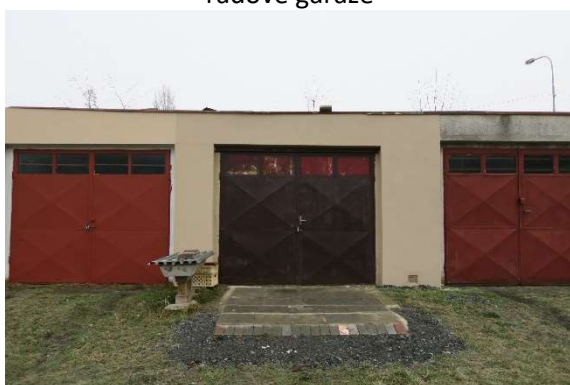
Příloha č. 5 – Fotodokumentace ke dni 30. 1. 2024



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



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



Řadová garáž na pozemku p.č. 1348/255



Příjezd k pozemku p.č. 1348/255



Pozemek p.č. 1348/257



Pozemek p.č. 1348/257



Pozemek p.č. 1348/257



Pozemek p.č. 1348/257

Příloha č. 6 – Cenové údaje

Srovnávací nemovitost č. 1

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

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

Řízení V-49488/2023-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 141.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 14.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2023 13:37:18. Zápis V-49488/2023-101
proveden dne 12.10.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 543/331, LV 7653 k.ú. Letňany; 543/332, LV 7653 k.ú. Letňany; 543/333, LV 7653 k.ú. Letňany

Srovnávací nemovitost č. 2

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

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

Řízení V-14954/2023-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 50.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 20.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2023 08:10:27. Zápis V-14954/2023-101
proveden dne 12.04.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 672/4, LV 335 k.ú. Ďáblice

Srovnávací nemovitost č. 3

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

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

Řízení V-10938/2023-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 38.500,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 02.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2023 11:56:03. Zápis V-10938/2023-101
proveden dne 30.03.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 415/2, LV 36 k.ú. Březiněves

Srovnávací nemovitost č. 4

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

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

Řízení V-1388/2023-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 157.620,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní č. smi. TSK: 4/22/6100/001 ze dne 04.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku V-1388/2023-101
09.01.2023 14:00:59. Zápis proveden dne 01.02.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 835/20, LV 439 k.ú. Letňany; 835/21, LV 439 k.ú. Letňany

Srovnávací nemovitost č. 5**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**Řízení **V-8269/2023-101**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **356.280,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

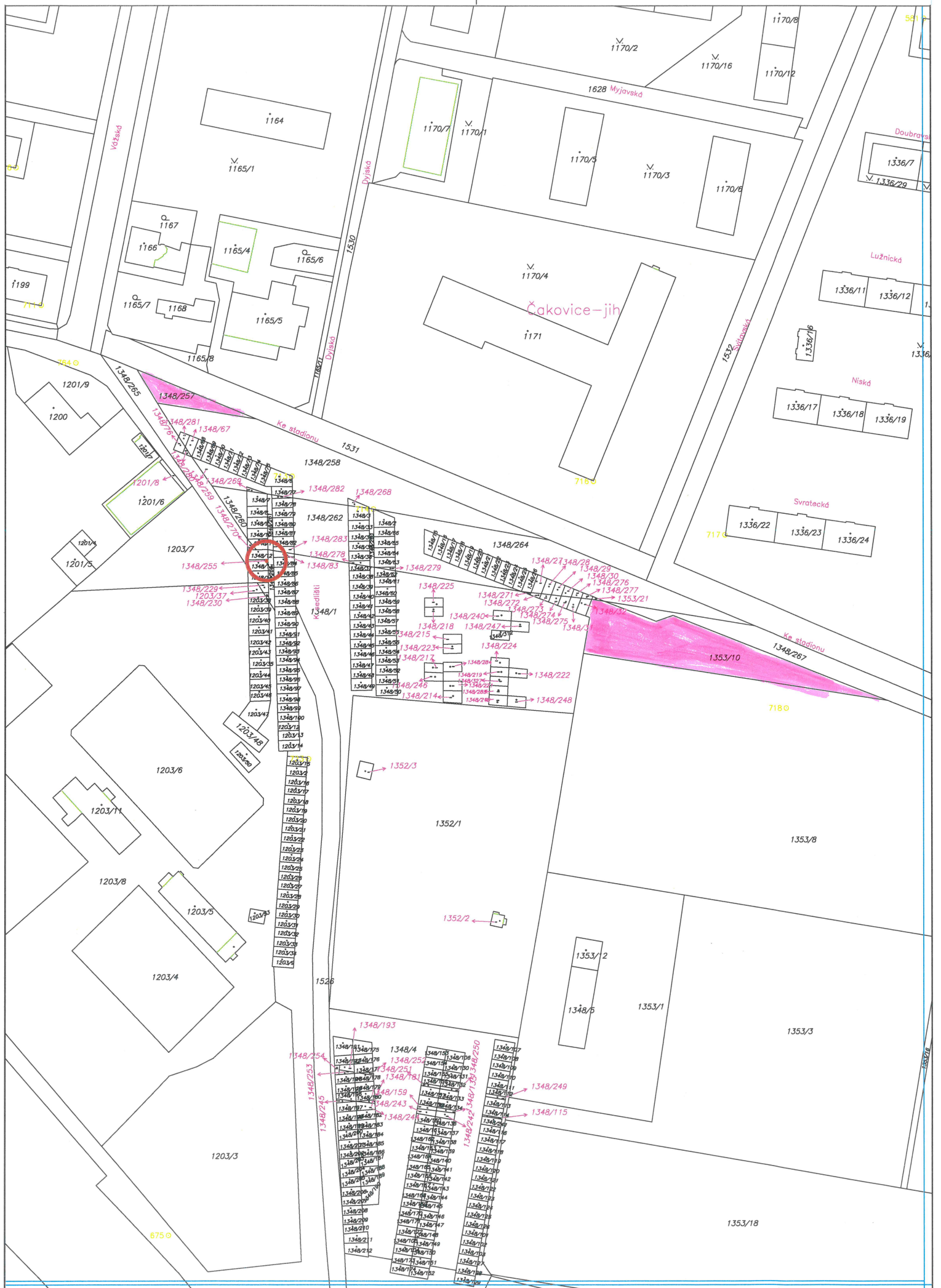
Smlouva kupní č.sml. KUP/35/02/015933/2022 ze dne 06.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2023 12:58:43. Zápis proveden dne 09.03.2023.**V-8269/2023-101**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **809/4, LV 439 k.ú. Letňany; 812/14, LV 439 k.ú. Letňany**Srovnávací nemovitost č. 6**Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení**Pracoviště **101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha**Řízení **V-49488/2023-101**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **141.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2023 13:37:18. Zápis proveden dne 12.10.2023.**V-49488/2023-101**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **543/331, LV 7653 k.ú. Letňany; 543/332, LV 7653 k.ú. Letňany; 543/333, LV 7653 k.ú. Letňany**

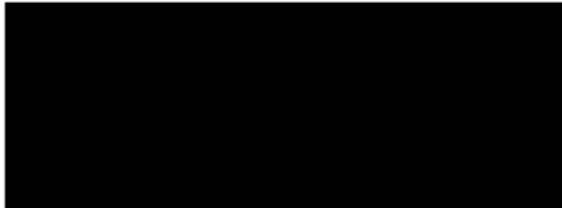
Mapa



(ZP2-3658/2013)

PD 4705/13

Z 4 575 / 13 - 101



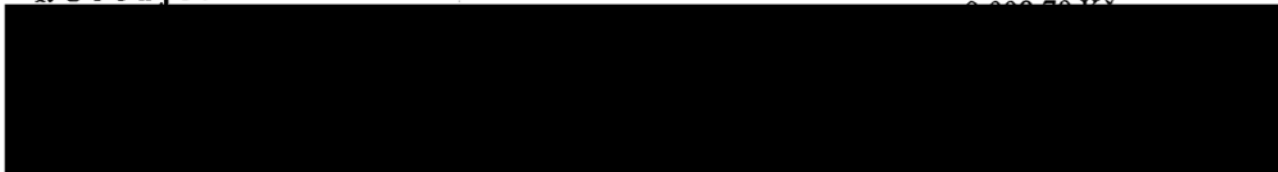
13 D 1065/2012-29

USNESENÍ

Obvodní soud pro Prahu 9 rozhodl jménem pověřené soudní komisařky Mgr. Jany Bečkové, notářky v Praze, se sídlem notářské kanceláře Praha 1, Havelská 516/16, její zástupkyní nověěřenou dle § 24 notářského řádu Mgr. Markétou Velartovou, notářskou kandidátkou, ve



I. Určuje:



II. Schvaluje tuto dohodu o vypořádání majetku nově najevo vyšlého :

Veškerý majetek nově najevo vyšlý, a sice:

- pozemky parc.č. 1348/255 a 1353/10 v katastrálním území Čakovice, pozemek ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 1172 v katastrálním území Čakovice, nemovitosti zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální

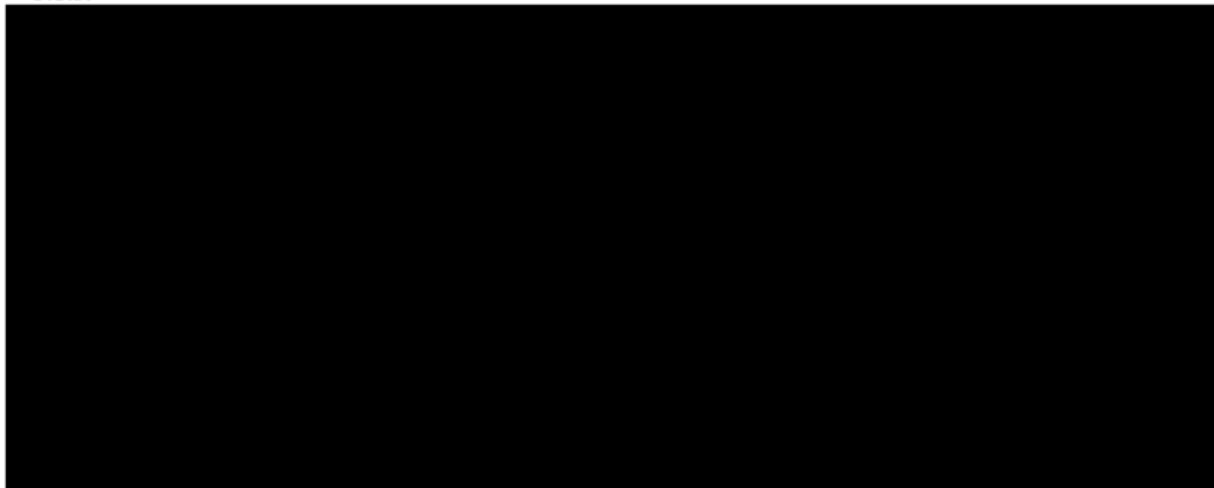


III. Určuje odměnu notářky Mgr. Jany Bečkové, se sídlem Praha 1, Havelská 516/16, jako soudní komisařky ve výši 600,- Kč, náhradu za 21% DPH ve výši 134,- Kč a náhradu hotových výdajů ve výši 36,- Kč. Tuto odměnu, náhradu za 21% DPH a hotové výdaje v celkové výši 770,- Kč platí [redacted] částkou 770,- Kč. Odměna, náhrada za 21% DPH a hotové výdaje jsou v plné výši unrazeny zálohou, kterou dědic zaplatil v hotovosti notářce dne 21.1.2013.

IV. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í

Dědické řízení po zůstaviteli bylo projednáno bývalým státním notářstvím pro Prahu 9 pod sp. zn. 9 D 460/88. Nyní vyšel najevo nový majetek, který je nutné dodatečně projednat dle § 175x o.s.ř.



P o u ě n í : Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení u Obvodního soudu pro Prahu 9 nebo u podepsané soudní komisařky.

Odvolání však s úspěchem nemohou podat ty osoby, které se práva odvolání výslovně vzdaly.

V Praze dne 21.1.2013

Mgr. Markéta Velartová, v.r.
zástupkyně notářky Mgr. Jany Bečkové
jako soudní komisařky

Za správnost vyhotovení:
Petra Hanušová

Toto usnesení ze dne 21.1.2013, čj. 13D1065/2012-29, nabylo právní moci dne 21.1.2013.
Doložku připojila dne 22.1.2013: Petra Hanušová

Obsah této listiny obsahující listů odpovídá
obsahu dokumentu ve formě datové zprávy (vstup)
ze kterého byla převedena podle § 4a zákona č.
344/1992 Sb.

Jana O
Převod

-01- 2013
...

Doručená zpráva

Věc:
dědictví-ohlášení
ID zprávy: **118452058**

Typ zprávy:
Doručená datová zpráva

Dodáno:
22.1.2013 v 9:48:22

Odesílatel:
**Paní Bečková Jana - notářka
Havelská 516/16, 11000 Praha 1,
Česká Republika**

ID schránky: **8r5b8wa**
Typ schránky: **OVM**

Zmocnění: **Nezadáno**
Odstavec: **Nezadáno**
Naše čís. jednací: **Nezadáno**
Naše spisová zn.: **13D1065/2012**
Vaše čís. jednací: **Nezadáno**
Vaše spisová zn.: **Nezadáno**
K rukám: **Nezadáno**
Do vlastních rukou: **Nezadáno**
Zakázáno doručení fikcí: **Nezadáno**

Přílohy:



Katastrální úřad pro hlavní město Prahu

Záznam o výsledku ověření elektronických podpisů, značek a časových razítek

Údaje z EPVDS

ID ePodatelna: 00004416/2013-101

Řízení: PD-4705/2013

Údaje o doručené datové zprávě

Způsob doručení: Datová zpráva

ID datové zprávy: 118452058

Odesílatel

ID DS odesílatele: 8r5b8wa

Jméno:

Příjmení:

Datum narození:

Název: Paní Bečková Jana - notářka

IČ: 25800078

Ulice: Havelská

Číslo popisné: 516

Číslo orientační: 16

Město: Praha 1

PSČ: 11000

Číslo jednací odesílatele:

Značka odesílatele: 13D1065/2012

Org. Jednotka odesílatele:

Číslo org. Jednotky odesil.:

Příjemce

ID DS příjemce: 6cwid5c

Příjemce: Katastrální pracoviště Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu)

Věc: dědictví-ohlášení

Číslo zákona:

Rok zákona:

Odstavec:

Paragraf:

Bod zákona:

Datum, čas dodání do DS: 22.01.2013 09:48:22

Datum, čas doručení: 22.01.2013 12:45:28

Přílohy

Počet příloh: 2

Seznam příloh

Příloha 1.: 

Údaje o připojených elektronických podpisech, značkách a časových razítkách:

Příloha 2.: 

Údaje o připojených elektronických podpisech, značkách a časových razítkách:

Č.1 Elektronický podpis/značka:

Typ certifikátu:

[[[1.3.6.1.4.1.23624.1.1.30.3.1, [[1.3.6.1.5.5.7.2.2, [Tento kvalifikovaný certifikát je vydán podle zákona České republiky č. 227/2000 Sb. v platném znění/This is qualified certificate according to Czech Act No. 227/2000 Coll.]]]]]]

Je připojen certifikát:

Ano

Sériové číslo certifikátu (HEX/DEC):

00a49d5b / 10788187

Vystavitel certifikátu:

OU=I.CA - Accredited Provider of Certification Services, O="První certifikační autorita, a.s.", CN="I.CA - Qualified Certification Authority, 09/2009", C=CZ

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu

Záznam o výsledku ověření elektronických podpisů, značek a časových razítek

Podepisující osoba: SERIALNUMBER=ICA - 10150788, TITLE="pověřená Mgr. Janou Bečkovou, notářkou v Praze", E=not_beckova@volny.cz, OU=notářská tajemnice, O="Mgr. Jana Bečková, notářka v Praze", L="Praha 9, Letňany, Běloveská 657, 19900", CN=Petra Hanušová, C=CZ

Platnost certifikátu: od 10.01.2013 08:21:51 do 10.01.2014 08:21:51

Použité CRL: Vydavatel I.CA - Qualified Certification Authority, 09/2009, vydán 23.01.2013 05:52:11, příští vydání 24.01.2013 05:52:11, pořadové číslo 3560

Datum a čas rozhodný pro ověření: 22.01.2013 09:48:22

Datum a čas, kdy byla ověřována platnost certifikátu: 23.01.2013 10:52:32

ELEKTRONICKÝ PODPIS JE OVĚŘEN

.....
Listina obsahuje platný uznávaný
elektronický podpis
dle §11 zák. 227/2000 Sb.
znění pozdějších předpisů
Bc. Vladimír Štíbr

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ
PODOBY

Identifikace: 252749588011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 11.11.2024

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 11112024 pro
Městská část Praha - Čakovice

UPOZORNĚNÍ

na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **veřejný seznam**, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznámá, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Práve na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.

Toto usnesení nabylo právní moci

dnem

JUDr. Ivan Ertel
jako pověřený soudce

dne

13 D 698/97-77

Obvodní soud
Erteltem, notáře

soudním komisařem JUDr. Ivanem
raze 9, Na Rozcestí 6/1434, ve věci

t a k t o :

I. U r č u j e

II. S c h v a l u j e dohodu dědiců, na základě které nově najevo vyšlý majetek, a to :

A. Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví 738 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha , pro obec Prahu a katastrální území Čakovice, a to pozemek parc.č. 1348/255, zastavěná plocha nádvoří, parc.č. 1353/10, ostatní plocha a pozemek ve zjednodušené evidenci- parcely původ Pozemkový katastr (PK) 1172,

III. U r č u j e , že žádný z dědiců nemá právo na náhradu nákladů řízení.

IV. U r č u j e odměnu JUDr. Ivana Ertelta, notáře v Praze, pověřeného soudního komisaře,

O d ů v o d n ě n í :

Dědické řízení po zůstaviteli bylo ukončeno rozhodnutím Státního notářství pro Prahu 9 ze dne 3.9.1987, č.j. 9D 207/87-21, které nabylo právní moci dne 3.9.1987. Neodmítnuvšími

Obecná cena majetku zůstavitele, výše dluhů a čistá hodnota dědictví byly určeny dle prohlášení účastníků, výše citovaných usnesení Obvodního soudu pro Prahu 9, výpisu z katastru nemovitostí a nabývacích listin.

Ohledně nově najevo vyšlého majetku dědici uzavřeli dohodu, kterou soud dle ust. § 175q odst. 1 písm.c) o.s.ř. schválil, neboť tato není v rozporu se zákonem ani dobrými mravy.

O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle § 146 odst. 1, písm. a) občanského soudního řádu.

Odměna notáře byla určena dle § 12 a § 13 vyhl. 196/2001 Sb., a 20% DPH.

P o u č e n í :

Proti tomuto usnesení **l z e** podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení, k Městskému soudu v Praze, prostřednictvím podepsaného soudního komisaře nebo Obvodního soudu pro Prahu 9.

ze dne 12. listopadu 2012

JUDr. Ivan Ertelt, v.r.
notář – soudní komisař