

PR48/2025

Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha 2
tel.: 222 522 501
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek

číslo položky: 087299/2025, označení: 4174/081-2025

Předmět znaleckého posudku: Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemku p.č. 1243 v k.ú. Běchovice, obec Praha

Zadavatel: Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
objednávka OBJ/35/02/024251/2025
Č.j.: MHMP 1047289/2025
Sp. zn.: S-MHMP 657525/2012 SVM
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno pro období: od 2.6.2022 do 1.6.2025

Zpracovatel:



Obor a odvětví: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 5 stran příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 26.11.2025

Výtisk č. 3

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce dle zadání zadavatele je odhadnout obvyklý nájem za užívání pozemku p.č. 1243 v k.ú. Běchovice, obec Praha za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 dle jejich stávajícího využití v daném období.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel sdělil skutečnosti, které jsou dále uvedeny v posudku nebo byly zjištěny z podkladů. Dále sdělil, že je požadováno pro účel tohoto znaleckého posudku odhadnout hodnotu nájmu z pozemku dle jeho účelu využití ev. zastavění. Dle sdělení je pozemek užíván jako veřejný prostor a nachází se na něm stavba zpevněné pozemní komunikace a nezpevněná plocha s doprovodnou zelení podél komunikace. Tato stavba je jiného vlastníka než vlastníka pozemku, není zahrnuta do předmětu ocenění a nepředpokládá se užívání pozemku jiné, než výše uvedené. Zároveň nebylo předloženo žádné jiné právoplatné územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouva, společné povolení či stavební povolení nebo povolení záměru, které by určovalo jiné využití pozemku než stávající. Zadavatel dále nesdělil jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 20.11.2025 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Na základě požadavku zadavatele bylo zadáno vypracování odhadu obvyklé ceny nájemného za stanovené období. Pro vypracování znaleckého posudku byly předloženy a zajištěny podklady uvedené níže a následně provedeno jejich vyhodnocení.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN z LV 1144, k.ú. Běchovice, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 10.9.2025 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka OBJ/35/02/024251/2025
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- sdělení odboru dopravy o zařídění pozemků v seznamu komunikací - vyjádření k charakteru komunikací vydané Odborem dopravy dne 30.11.2022 pod Č.j. MHMP 2230538/2022
- stanovisko silničního správního úřadu ze dne 30.8.2022 Č.j. MHMP-1576776/2022/O4/Vz
- cenová mapa Prahy 2022-2025
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- prověření dostupných srovnatelných nájemních smluv realizovaných v požadovaném období
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy
- skutečnosti zjištěné na místě

3. Věrohodnost zdroje dat

Znalecký posudek je vyhotoven na základě údajů získaných z výše uvedených zdrojů. Tyto podklady jsou pokládány za věrohodné. Věrohodnost dalších dat byla ověřována v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů (např. Katastr nemovitostí, CES, databáze Hlídač státu, registr smluv) a zjištěním při místním šetření. Tyto zjištěné informace jsou předpokládány jako věrohodné. Pro případ různých využití území v rámci jednotlivých pozemků byl rozsah zaměřen v rámci publikovaných dat v KN za použití aplikace Marushka a předpokládá se jeho odpovídající přesnost, geometrické zaměření nebylo zadavatelem předloženo. V rámci ocenění nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží a v případě informací z jiných zdrojů vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti.

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími ev. nájemci a prodávajícími ev. pronajímačícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, porovnávací hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu nájmu v daném období ve smyslu definice:

Obvyklá cena je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci či služby.**

Pozn.: ve specifických případech ocenění pro účely stanovené v §1 odst. 1 pro použití zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je v tomto zákoně „obvyklá cena“ uváděna jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. „Tržní hodnotou“ se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní.

Účelem tohoto odhadu je odhadnutí částky, která by mohla být pronájmem pozemku dosažena. Jako obvyklé nájemné ve smyslu zadání lze považovat takové nájemné, za které lze předmět nájmu pronajmout ke dni ocenění mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pozn.: ve smyslu zák. 526/1990 Sb. o cenách Ministerstvo financí vydává seznam zboží s regulovanými cenami platnými dle příslušného výměru MF. Výměr uvádí, že nájemné z pozemku veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a pronájmy jsou ve veřejném zájmu hrazeny příslušnými organizacemi, je stanovováno jako maximální (samozřejmě může být nižší). V těchto specifických případech je nutné při realizaci pronájmu výši odhadu obvyklého nájmu porovnávat s max. cenou stanovenou pro příslušné období cenovým výměrem MF.

Nájemné

Obvyklé nájemné odpovídá užítku z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu apod. Obvyklá cena nájemného by měla vyjadřovat dlouhodobější udržitelnost užítku. U krátkodobých nájemních smluv nelze s tímto uvažovat a tyto smlouvy jsou pak zcela individuální. V rámci nájemní smlouvy je nutné vždy specifikovat předmět a účel nájmu.

V daném případě se jedná o pozemek užívaný v rámci veřejného prostoru (viz celkový popis nemovité věci). Jedná se o pozemek ostatní plochy, na kterém je umístěna stavba zpevněné komunikace s nezpevněnou plochou doprovodné zeleně. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejně přístupného pozemku zastavěného komunikací nebo pozemku nezastavěného, nezpevněného, s doprovodnou zelení.

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

K dispozici byla mapová dokumentace určující umístění a využití pozemků. Další informace byly získány při místním šetření a dále z veřejně dostupných zdrojů.

2. Popis postupu při zpracování dat

Pro zpracování byly využity vlastní data z vlastní databáze a získaná data o jednotlivých nemovitostech a realizovaných nájmech možných k porovnání. Pro případ určení nájmu ze simulovaného nájemného bylo pro stanovení ceny pozemku zvoleno porovnání přímé a výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu.

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 1243 v k.ú. Běchovice

Adresa předmětu ocenění: ul. V potočinách

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Běchovice

Počet obyvatel: 1 335 084 – 1 384 732 (r. 2022 – 2025)

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV 1144 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 1243 v k.ú. Běchovice, obec Praha zapsán:

Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1, identifikátor 28990897

V části C LV uvedeno věčné břemeno umístění stavby plynárenského zařízení na p.č. 1243 s právem vstupu na tento pozemek za účelem provozu a nutných oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly této stavby s oprávněním pro Pražskou plynárenskou distribuci a.s. s povinností k parcele 1243. Toto VB neovlivňuje užívání pozemku jako komunikace.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti částečně. Ocenění je dle stávajícího využití pozemku (viz celkový popis).

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění a odhadu nájmu je:

3.1 Pozemek p.č. 1243 o výměře 486 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací V potočinách, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK III. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná část komunikace o výměře cca 376 m², zbývající část o výměře cca 110 m² je nezpevněná plocha s doprovodnou zelení.

Umístění pozemku je ve stavebně srostlém území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce, stabilizovaném jako OB, okraj záplavového území. Jedná se o část území, v kterém je cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku a odhad nájmu:

- pozemek p.č. 1243 v k.ú. Běchovice, obec Praha

D. POSUDEK

Odhad obvyklého nájmu, analýza dat

Pro zachování objektivnosti je možné odvodit roční užitek a přiměřený majetkový prospěch z výkonu vlastnického práva k pozemku ve smyslu znaleckého úkolu, kdy je požadováno odhadnout obvyklý nájem z vymezené části pozemku, následovně:

a) porovnáním se srovnatelným nájmy

Pronájem pozemku lze stanovit jako obvyklou hodnotu nájmu pozemku vhodného pro užívání a zastavění stavbami danými stabilizací území nebo již stavbami provedenými. Vychází se ze známých realizovaných pronájmů obdobných, srovnatelných nemovitostí. Provede se porovnání a aplikace na předmětnou nemovitost. Zvažují se kritéria, která mohou nájem ovlivnit. V daném případě se jedná o vymezený pozemek, který je zčásti zastavěn zpevněnou plochou komunikace a zčásti s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

Pro odhad obvyklého nájmu pro tento případ a druh nemovitostí – pronájmu pozemku užívaného stavbou komunikace nebo nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení pro veřejné účely, odlišných vlastníků stavby a pozemků, nebyly takto odpovídající porovnatelné nájemní smlouvy z veřejných zdrojů v potřebném počtu nalezeny. Rovněž zadavatel ani na vyžádání nájemní smlouvy možné pro srovnání platné v určeném období nepředložil. Nemohl tak být určen odpovídající soubor vzorků a provedena jejich analýza. Zároveň se jedná o pozemek se stavbou charakteru veřejné infrastruktury, na který se vztahuje příslušný výměr MF, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami a je zde stanoveno pouze maximální nájemné (minimální nájemné pro určené období nestanoveno). V rámci stávajícího užívání pozemku pro veřejné účely a stavbu veřejné komunikace porovnatelné nájemní smlouvy nebyly pro oceňovaný případ tak zjištěny, nájemné realizováno pouze ve specifických a neporovnatelných případech.

b) ze simulovaného nájemného

Toto simulované nájemné lze určit jako procentní podíl z obvyklé hodnoty věci. Obvyklé nájemné se na základě trvalého vyhodnocování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje přibližně v rozmezí 4 - 8 % podílu její obvyklé ceny či tržní hodnoty. U komerčních nemovitých věcí v některých případech až 10%. U pozemku sloužícího jako zastavěného místní komunikací s veřejným přístupem a doprovodnou zelení ke komunikaci se podíl pro současné časové období může pohybovat ve výši cca 5 % a to na základě vyhodnocení umístění pozemku v Praze, míře návratnosti, míře rizika a způsobu využití. Je možné konstatovat, že cenu (aby byla v souladu s dobrými mravy a zajišťující přiměřený majetkový prospěch) pronájmu – odpovídajícího užítu pronajímatele, lze odvíjet od obvyklé hodnoty pozemku a uvedené procentní výše. Tato odhadnutá procentní výše dále pak byla indikována na základě předpokladu dlouhodobého výnosu vzhledem k umístění staveb komunikací, stabilitě výnosu vzhledem k vlastníkovi staveb, míře návratnosti vzhledem k předpokladu zachování hodnoty pozemku po dobu nájmu a ostatním malým rizikům (pozn.: tuto shodnou výši zároveň uvádí prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění k zákonu o oceňování majetku pro oceňování pozemkové služebnosti ze simulovaného nájemného).

Vzhledem k výše uvedenému je odhad obvyklého nájmu proveden jako odhad ze simulovaného nájemného.

1. Odhad obvyklé ceny pozemku, analýza dat

Hodnota pozemků vychází z právního stavu, zainvestovanosti a využitelnosti, ze zhodnocení místního trhu, může být odvozena z realizovaných prodejů. Pro objektivní stanovení hodnoty pozemků jsou využity mj. i podklady a informace spolupracujících odhadců a realitních kanceláří a vlastní archiv. V rámci vyhodnocení známých metod ocenění byla pro účely odhadu obvyklé ceny tohoto druhu nemovité věci z hlediska výše uvedeného zvolena jako vhodná pouze porovnávací metoda.

V rámci určení obvyklé ceny pozemku porovnáním bylo zvoleno porovnání přímé a jsou porovnávány sjednané ceny vybraných porovnatelných nemovitostí. Výběr je proveden nejméně ze tří vzorků obdobných předmětů. Do porovnání nebyly zahrnuty vzorky vykazující sjednané ceny za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Rovněž do výběru nebyly zahrnuty vzorky vykazující pravděpodobný spekulativní nákup či prodej. Výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu k datu ocenění.

Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, účelem, velikostí, lokalitou. Odhad obvyklé hodnoty oceňované nemovité věci v daném místě a čase pak vychází z těchto porovnatelných nebo nabízených prodejů obdobných nemovitých věcí. Porovnání u nemovitých věcí zohledňuje zejména druh nemovité věci, místo, velikost, vybavenost, rozdílnost stavu, umístění, zhodnocení, zda se jedná o nabídku či již realizovanou kupní cenu, polohu, možnosti využití apod. Váha jednotlivých případů je pak zhodnocena hodnotícími koeficienty vyjadřující předpokládaný vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší je koef. větší než 1, jeví-li se horší, je koef. menší než 1.

Srovnatelné případy prodeje obdobných pozemků ani nabídky prodejů v dané lokalitě v širším měřítku nejsou běžné, nicméně částečně obdobné byly zjištěny. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky zastavěné stavbami komunikací nebo určené pro stavbu komunikací, silničních pomocných pozemků, pozemky s doprovodnou a komunikační zelení, které slouží veřejnému účelu v rámci celé obce Prahy. Při tomto specifickém využití ceny pozemků nevykazují podstatné rozdíly v rámci jednotlivých k.ú. Prahy a je možné jejich vzájemné porovnání v rámci analýzy. Trh pozemků pod komunikacemi, doprovodných komunikačních pozemků a zelení v území bez spojení s dalším projektem nebo obtížným samostatným využitím vzhledem k tvaru a výměře je minimální. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky určené k využití nebo již využitě porovnatelným způsobem. Pro účely tohoto ocenění v rámci pozemků pro komunikaci v území rovněž lze pro srovnání použít i prodeje starší vzhledem k stagnaci a k zachování cen tohoto druhu pozemků v Praze. V případě zjištěného pohybu cen lze provést úpravu odhadnutou mírou inflace dle druhu nemovité věci v rámci koeficientu časovosti cen pozemků. Obecně prodeje pozemků pro veřejné vybavení, nekomerční využití, pod komunikacemi, zelení či cizími stavbami, jsou v rámci běžného trhu minimální a realizují se převážně jenom tehdy, když je součástí projekt na využití i dalších souvisejících pozemků nebo jsou realizovány mezi předem určenými stranami, nebo dochází ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Prakticky se v těchto případech jedná o výkupy pozemků veřejných prostranství, pozemků zastavěných komunikacemi s ev. doprovodnými pozemky nebo jinými stavbami obcí, nebo prodeje z důvodu scelení nebo lepšího využití se sousedními nemovitými věcmi, nebo k sjednocení vlastnictví staveb a pozemků.

Vzhledem k výše uvedenému a situaci trhu, kdy v rámci období určeného pro stanovení nájmu ceny obecně vyjmenovaných druhů pozemků (pozemky převážně ve veřejném prostoru zastavěné cizí komunikací, nezastavěné s komunikační a izolační zelení, pozemky užívané v rámci celoměstské zeleně atd.), nevykazovaly podstatné změny, hladina cen stabilizovaná (na rozdíl od pozemků určených zejména pro stavby pro bydlení nebo stavby komerčního charakteru), ev. vykazovaly růst minimální, lze uváděné realizované ceny považovat za vhodné k porovnání. V daném případě ani není vhodné pro stanovení výchozí úrovně jednotlivých období příslušného roku použít údaje Českého statistického úřadu v rámci jím stanoveného Indexu cen stavebních pozemků. Oceňované pozemky jsou jiného charakteru, než pozemky, jejichž ceny jsou do výběru zahrnovány a které statisticky tvoří nejvýznamnější podíl v rámci stanovení tohoto indexu.

Vzhledem k určení obvyklého nájmu v delším období, byla pro časové odlišení odhadnuta obvyklá cena oceňovaného pozemku pro období od 2.6.2022 do 31.12.2023 a od 1.1.2024 do 1.6.2025 a to dle způsobu jeho využití a byla odhadnuta její průměrná cena v rámci těchto příslušných období.

V daném případě se jedná o pozemek určený k užívání jako komunikace se zpevněnou plochou tělesa komunikace a nezpevněná plocha s doprovodnou zelení. Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání ze sjednaných cen s dodržением zde specifikovaného postupu a příslušné analýzy odlišností vybraných případů. Jeho obvyklá cena (OC) pak odpovídá odhadnuté porovnávací hodnotě.

Ocenění

1.1 Porovnávací metoda pro období 2.6.2022 - 31.12.2023

1.1.1 Pozemek část p.č. 1243, k.ú. Běchovice (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Ruzyně, Praha

Prodej pozemků p.č. 2248/9, 2248/5 v k.ú. Ruzyně, ul. Rakovnická, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 83 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 177 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 75 m², ohodnoceno dle údajů znalce. posudku cenou 167 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 8 m² cenou 10 000,- Kč). Realizace (V-31238/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Zbraslav, Praha

Prodej pozemku p.č. 2344/2 v k.ú. Zbraslav, ul. K Vejvodě, Na drahách, stavebně srostlé území obce. Pozemek o celkové výměře 290 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 649 000,- Kč. Realizace (V-62437/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Smíchov, Praha

Prodej pozemku p.č. 4508/10 v k.ú. Smíchov, ul. Nad Budánkami III, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek o výměře 84 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 189 690,- Kč. Realizace (V-40806/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Malešice, Praha

Prodej pozemku p.č. 723/49 v k.ú. Malešice, ul. Polygrafická, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 64 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 149 000,- Kč. Realizace (V-67809/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Karlín, Praha

Prodej pozemku p.č. 889/6 v k.ú. Karlín, ul. U Nádražní lávky, Pobřežní, stavebně srostlé území obce, stabilizován jako SV, S2, pozemek o výměře 314 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 708 320,- Kč. Realizace (V-47122/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Ruzyně	167 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	75,00	2 226,67
2. Pozemky - Zbraslav	649 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	290,00	2 237,93
3. Pozemky - Smíchov	189 690,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	84,00	2 213,05
4. Pozemky - Malešice	149 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	64,00	2 328,13
5. Pozemky - Karlín	708 320,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	314,00	2 210,68

Součet 11 216,46 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 243,29 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 210,68 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 328,13 Kč/m²

Základní cena: 2 243,29 Kč
1 m² á 2 243,29 Kč/m² = 2 243,29 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 243,29 Kč/m²

1.1.2 Pozemek část p.č. 1243, k.ú. Běchovice (doprovodná a komunikační zeleň) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, posouzení inflace dle druhu pozemku)

Km - koeficient místa (vzhledem k využití, lokalita, umístění v rámci obce) rozsah 0,80 - 1,20

Kv - koeficient vybavení (IS, ochrana území, možnost využití, rozšíření) rozsah 0,80 - 1,20

K1 - koeficient velikosti pozemku (dopad na jednotkovou cenu) rozsah 0,90 - 1,10

K2 - koeficient úvahy znalce (zhodnocení možnosti využití, důležitost, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Ruzyně, Praha

Prodej pozemků p.č. 2248/9, 2248/5 v k.ú. Ruzyně, ul. Rakovnická, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 83 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 177 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 75 m², ohodnoceno dle údajů znalce. posudku cenou 167 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 8 m² cenou 10 000,- Kč). Realizace (V-31238/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Lipany, Praha

Prodej pozemků p.č. 11/7, 80/3, 66/118 v k.ú. Lipany, ul. Za statky, V listnáčích, okraj zastavěné části obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 426 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 885 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 367 m², ohodnoceno dle údajů znalce. posudku cenou 813 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 59 m² cenou 72 000,- Kč). Realizace (V-61158/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Kolovraty, Praha

Prodej pozemku p.č. 343/3 v k.ú. Kolovraty, ul. Do Lipan, stabilizace OP, stavebně nesrostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 333 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 642 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 236 m², ohodnoceno dle údajů znalce. posudku cenou 523 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 97 m² cenou 119 000,- Kč). Realizace (V-30782/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Nebušice, Praha

Prodej pozemku p.č. 989/85 v k.ú. Nebušice, ul. Na závěji, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 148 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 274 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 92 m², ohodnoceno dle údajů znalce. posudku cenou 205 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 56 m² cenou 69 000,- Kč). Realizace (V-32056/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Smíchov, Radlice, Praha

Prodej pozemků p.č. 4941/6 v k.ú. Smíchov a p.č. 432/5, 438/2 v k.ú. Radlice, ul. U Dívčích hradů, Kroupova, Kurvirtova, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 537 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 983 000,- Kč odpovídající znal. posudku (pozemky p.č. 4941/6 a 432/5 o výměře 323 m² zastavěny komunikací, ohodnoceny dle údajů znaleckého posudku cenou 721 000,- Kč, pozemek 438/2 doprovodná komunikační zeleň 214 m² cenou 262 000,- Kč). Realizace (V-83441/2021-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Ruzyně	10 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8,00	1 250,00
2. Pozemky - Lipany	72 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	59,00	1 220,34
3. Pozemky - Kolovraty	119 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	97,00	1 226,80
4. Pozemky - Nebušice	69 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	56,00	1 232,14
5. Pozemky - Smíchov, Radlice	262 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	214,00	1 261,03

Součet 6 190,31 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 1 238,06 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 1 220,34 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 1 261,03 Kč/m²

Základní cena: 1 238,06 Kč
1 m² á 1 238,06 Kč/m² = 1 238,06 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 1 238,06 Kč/m²

1.2 Porovnávací metoda pro období 1.1.2024 - 1.6.2025

1.2.1 Pozemek část p.č. 1243, k.ú. Běchovice (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh - vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou sledovány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Strašnice, Praha

Prodej pozemku p.č. 4458/2 v k.ú. Strašnice, ul. Limuzská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 18 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 42 000,- Kč. Realizace (V-19362/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Újezd nad Lesy, Praha

Prodej pozemku p.č. 3201/9 v k.ú. Újezd nad Lesy, ul. Lomecká, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 127 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 298 000,- Kč. Realizace (V-67882/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Holešovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 2415/39 v k.ú. Holešovice, ul. Partyzánská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 250 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 561 260,- Kč. Realizace (V-16840/2024-101). Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Klánovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 331/10 v k.ú. Klánovice, ul. Zájezdská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 67 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 173 000,- Kč. Realizace (V-9815/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Vínor, Praha

Prodej pozemku p.č. 949/7 v k.ú. Vínor, ul. Klenovská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 16 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 37 000,- Kč. Realizace (V-45076/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Strašnice	42 000,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	18,00	2 240,00
2. Pozemky - Újezd nad Lesy	298 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	127,00	2 346,46
3. Pozemky - Holešovice	561 260,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00	2 245,04
4. Pozemky - Klánovice	173 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	67,00	2 582,09
5. Pozemky - Vínor	37 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	16,00	2 312,50

Součet 11 726,09 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 345,22 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 240,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 582,09 Kč/m²

Základní cena: 2 345,22 Kč
1 m² á 2 345,22 Kč/m² = 2 345,22 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 345,22 Kč/m²

1.2.2 Pozemek část p.č. 1243, k.ú. Běchovice (doprovodná a komunikační zeleň) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, posouzení inflace dle druhu pozemku)

Km - koeficient místa (vzhledem k využití, lokalita, umístění v rámci obce) rozsah 0,80 - 1,20

Kv - koeficient vybavení (IS, ochrana území, možnost využití, rozšíření) rozsah 0,80 - 1,20

K1 - koeficient velikosti pozemku (dopad na jednotkovou cenu) rozsah 0,90 - 1,10

K2 - koeficient úvahy znalce (zhodnocení možnosti využití, důležitost, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Libeň, Praha

Prodej pozemku p.č. 637/3 v k.ú. Libeň, ul. Na Dlážďence, stavebně srostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o celkové výměře 212 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 390 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 115 m², ohodnoceno dle údajů znal. posudku cenou 269 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 97 m² cenou 121 000,- Kč). Realizace (V-13640/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Řepy, Praha

Prodej pozemku p.č. 393/38 v k.ú. Řepy, doprovodná zeleň podél komunikace Karlovarská, stavebně srostlého území obce, stabilizace S2, SV-C. Pozemek o výměře 94 m². Kupní cena 94 000,- Kč. Realizace (V-21174/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - obtížně využitelné

3. Pozemky v k.ú. Kolovraty, Praha

Prodej pozemku p.č. 343/3 v k.ú. Kolovraty, ul. Do Lipan, stabilizace OP, stavebně nesrostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 333 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 642 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 236 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 523 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 97 m² cenou 119 000,- Kč). Realizace (V-30782/2023-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Nebušice, Praha

Prodej pozemku p.č. 989/85 v k.ú. Nebušice, ul. Na závěži, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 148 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 274 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 92 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 205 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 56 m² cenou 69 000,- Kč). Realizace (V-32056/2023-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovitě věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Libeň	121 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	97,00	1 247,42
2. Pozemky - Řepy	94 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	94,00	1 200,00
3. Pozemky - Kolovraty	119 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	97,00	1 263,61
4. Pozemky - Nebušice	69 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	56,00	1 269,11

Součet 4 980,14 Kč/m²
/ 4

Průměrná jednotková cena: 1 245,04 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 1 200,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 1 293,75 Kč/m²

Základní cena: 1 245,04 Kč
1 m² á 1 245,04 Kč/m² = 1 245,04 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 1 245,04 Kč/m²

1.3 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací		využití - dopr. a kom. zeleň		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
1243	486	376	2 243,29	110	1 238,06	979 663,64
Celkem	486	376		110		979 663,64

1.4 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací		využití - dopr. a kom. zeleň		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
1243	486	376	2 345,22	110	1 245,04	1 018 757,12
Celkem	486	376		110		1 018 757,12

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 1243 v k.ú. Běchovice, obec Praha za období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 2.6.2022 - 31.12.2023, tj. celkem 578 dní (Kč)
1243	486	979 663,64	48 983,18	* 100,79	77 568,00
Celkem	486	979 663,64	48 983,18		77 568,00

* jednotková cena roční nájmu pozemku zastavěného komunikací 112,16 Kč/m²,
pozemku využitého jako doprovodná zeleň 61,90 Kč/m²

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 1243 v k.ú. Běchovice, obec Praha za období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 1.1.2024 - 1.6.2025, tj. celkem 517 dní (Kč)
1243	486	1 018 757,12	50 937,86	* 104,81	72 150,00
Celkem	486	1 018 757,12	50 937,86		72 150,00

* jednotková cena roční nájmu pozemku zastavěného komunikací 117,26 Kč/m²,
pozemku využitého jako doprovodná zeleň 62,25 Kč/m²

Pozn.: V rámci ocenění byl rovněž zkoumán statistický vývoj cen pronájmu obdobných nemovitostí. V databázi ČSÚ z vývoje cen ve službách v oblasti nemovitostí je uváděna nejbližší porovnatelná položka pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - oplocená plocha. Roční tempo růstu cen pronájmu v jednotlivých sledovaných letech je zde uveden následující r. 2022 - 100,4; r. 2023 - 100,6; r. 2024 - 100,1; pol. r. 2025 - 100,3. Z těchto údajů je zřejmé, že pronájmy tohoto druhu nemovitostí vykazují prakticky minimální meziroční změny dosahovaného nájemného a v rámci tohoto ocenění nejsou dále vyhodnocovány. Viz odkaz na stránkách ČSÚ na adrese: vdb.czso.cz.

E. ODŮVODNĚNÍ

Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny a pro výpočet nájemného lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání a analýzy porovnatelných případů. Rovněž simulované nájemné je odpovídající jeho využití a je odhadnuto v souladu s obecně platnými doporučeními.

F. ZÁVĚR

Obvyklý nájem je pro daný případ odhadnut s přihlédnutím k výsledkům uvedeným v rámci odhadu hodnoty porovnáním z analýzy se srovnatelnými cenami porovnatelných pozemků a výsledku odhadu vycházejícího ze simulovaného nájemného. Stanovená porovnávací hodnota pozemků a z ní určení procentuelní výše simulovaného nájemného vedoucí k určení obvyklé ceny nájmu je založena na úsudku znalce. Na základě této skutečnosti je výsledek promítnutý do závěru posudku jen pravděpodobný. Za této podmínky je uvedeno:

Obvyklá cena nájmu pozemku p.č. 1243 v k.ú. Běchovice, obec Praha dle znaleckého úkolu za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 je stanovena ve výši:

Odhad obvyklého nájmu:

za období 2.6.2022 - 1.6.2025

- 2.6.2022 - 31.12.2023	77 568,- Kč
- 1.1.2024 - 1.6.2025	72 150,- Kč
	149 718,- Kč

Celkem za období 2.6.2022 - 1.6.2025

149 718,- Kč

Slovy: Jednostočtyřicetdevěttisícisedmsetosmnáct Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN z LV 1144, k.ú. Běchovice	2
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

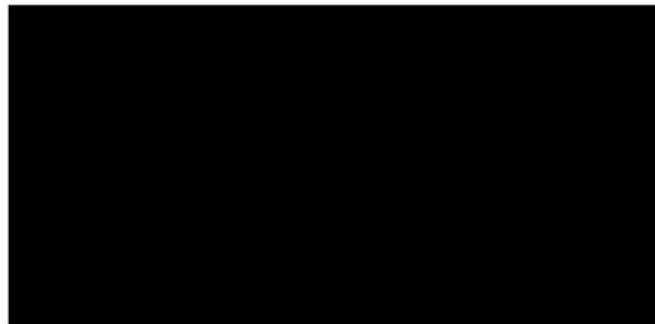
Tento znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 087299/2025, označení 4174/081-2025, odměna smluvní.

V Praze dne 26.11.2025



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2025 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: *** pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 601527 Běchovice

List vlastnictví: 1144

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1	28990897	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1243

486 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

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění stavby plynárenského zařízení na p.č.1243 s právem vstupu na tento pozemek za účelem provozu a nutných oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly této stavby dle čl.III.sml.

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

Povinnost k

Parcela: 1243

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 05.09.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.10.2001.

V-28228/2001-101

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 09.05.2011.

Z-55356/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2020 08:21:42. Zápis proveden dne 23.03.2020.

V-9781/2020-101

Pro: Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 28990897

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2025 09:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 601527 Běchovice

List vlastnictví: 1144

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.09.2025 09:51:25

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

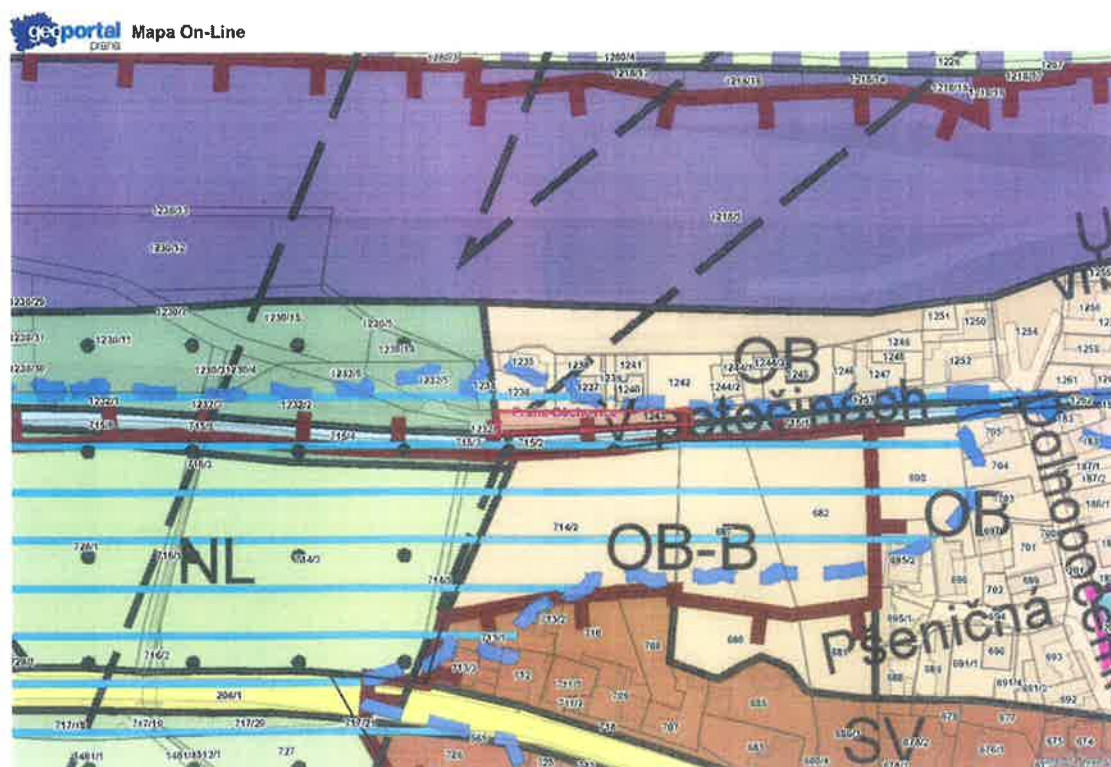
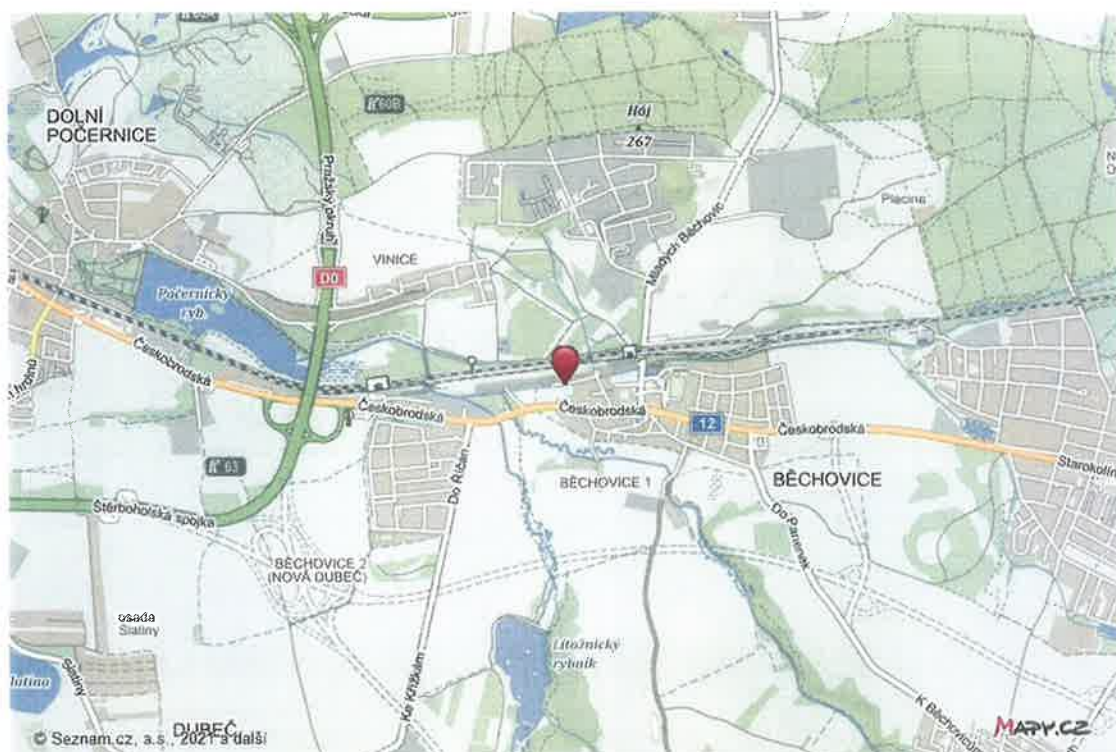
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

ČR:

kona.
řízení

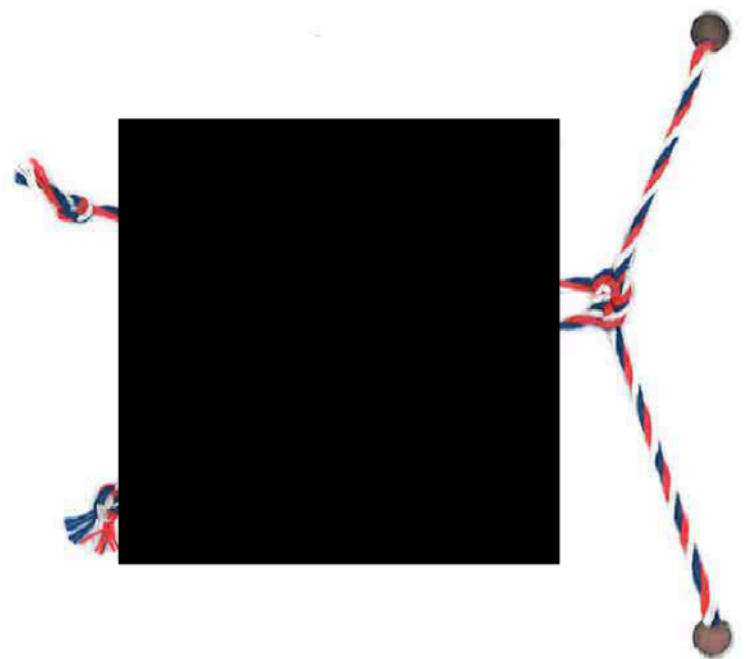


situační mapka, výřez ÚP



ortofotomapa





PR 48/2025

Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha 2
tel.: 222 522 501
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek

číslo položky: 087301/2025, označení: 4175/082-2025

Předmět znaleckého posudku:

Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemků
p.č. 18/1 a p.č. 1746/86 v k.ú. Ďáblice, obec Praha

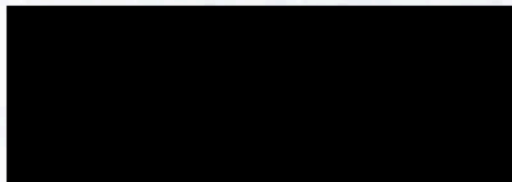
Zadavatel:

Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
objednávka OBJ/35/02/024251/2025
Č.j.: MHMP 1047289/2025
Sp. zn.: S-MHMP 657525/2012 SVM
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno pro období:

od 2.6.2022 do 1.6.2025

Zpracovatel:



Obor a odvětví:

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 16 stran textu a 8 stran příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 26.11.2025

Výtisk č. 3

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce dle zadání zadavatele je odhadnout obvyklý nájem za užívání pozemků p.č. 18/1 a p.č. 1746/86 v k.ú. Ďáblice, obec Praha za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 dle jejich stávajícího využití v daném období.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel sdělil skutečnosti, které jsou dále uvedeny v posudku nebo byly zjištěny z podkladů. Dále sdělil, že je požadováno pro účel tohoto znaleckého posudku odhadnout hodnotu nájmu z pozemků dle jejich účelu využití ev. zastavění. Dle sdělení jsou pozemky užívány jako veřejný prostor a nachází se na nich stavba zpevněné pozemní komunikace a nezpevněná plocha s doprovodnou zelení podél komunikace. Tato stavba je jiného vlastníka než vlastníka pozemků, není zahrnuta do předmětu ocenění a nepředpokládá se užívání pozemků jiné, než výše uvedené. Zároveň nebylo předloženo žádné jiné právoplatné územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouva, společné povolení či stavební povolení nebo povolení záměru, které by určovalo jiné využití pozemků než stávající. Zadavatel dále nesdělil jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 20.11.2025 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Na základě požadavku zadavatele bylo zadáno vypracování odhadu obvyklé ceny nájemného za stanovené období. Pro vypracování znaleckého posudku byly předloženy a zajištěny podklady uvedené níže a následně provedeno jejich vyhodnocení.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN z LV 1499, k.ú. Ďáblice, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 10.9.2025 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka OBJ/35/02/024251/2025
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- sdělení odboru dopravy o zařazení pozemků v seznamu komunikací - vyjádření k charakteru komunikací vydané Odborem dopravy dne 30.11.2022 pod Č.j. MHMP 2230538/2022
- stanovisko silničního správního úřadu ze dne 30.8.2022 Č.j. MHMP-1576776/2022/O4/Vz
- cenová mapa Prahy 2022-2025
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- prověření dostupných srovnatelných nájemních smluv realizovaných v požadovaném období
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy
- skutečnosti zjištěné na místě

3. Věrohodnost zdroje dat

Znalecký posudek je vyhotoven na základě údajů získaných z výše uvedených zdrojů. Tyto podklady jsou pokládány za věrohodné. Věrohodnost dalších dat byla ověřována v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů (např. Katastr nemovitostí, CES, databáze Hlídač státu, registr smluv) a zjištěním při místním šetření. Tyto zjištěné informace jsou předpokládány jako věrohodné. Pro případ různých využití území v rámci jednotlivých pozemků byl rozsah zaměřen v rámci publikovaných dat v KN za použití aplikace Marushka a předpokládá se jeho odpovídající přesnost, geometrické zaměření nebylo zadavatelem předloženo. V rámci ocenění nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží a v případě informací z jiných zdrojů vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti.

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími ev. nájemci a prodávajícími ev. pronajímatelými na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, porovnávací hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu nájmu v daném období ve smyslu definice:

Obvyklá cena je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 rozumí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci či služby.**

Pozn.: ve specifických případech ocenění pro účely stanovené v §1 odst. 1 pro použití zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je v tomto zákoně „obvyklá cena“ uváděna jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 rozumí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. „Tržní hodnotou“ se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísně.

Účelem tohoto odhadu je odhadnutí částky, která by mohla být pronájmem pozemku dosažena. Jako obvyklé nájemné ve smyslu zadání lze považovat takové nájemné, za které lze předmět nájmu pronajmout ke dni ocenění mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pozn.: ve smyslu zák. 526/1990 Sb. o cenách Ministerstvo financí vydává seznam zboží s regulovanými cenami platnými dle příslušného výměru MF. Výměr uvádí, že nájemné z pozemku veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a pronájmy jsou ve veřejném zájmu hrazeny příslušnými organizacemi, je stanovováno jako maximální (samozřejmě může být nižší). V těchto specifických případech je nutné při realizaci pronájmu výši odhadu obvyklého nájmu porovnávat s max. cenou stanovenou pro příslušné období cenovým výměrem MF.

Nájemné

Obvyklé nájemné odpovídá užítku z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu apod. Obvyklá cena nájemného by měla vyjadřovat dlouhodobější udržitelnost užítku. U krátkodobých nájemních smluv nelze s tímto uvažovat a tyto smlouvy jsou pak zcela individuální. V rámci nájemní smlouvy je nutné vždy specifikovat předmět a účel nájmu.

V daném případě se jedná o pozemky užívané v rámci veřejného prostoru (viz celkový popis nemovité věci). Jedná se o pozemky ostatní plochy, na kterých je umístěna stavba zpevněné komunikace s nepevněnou plochou komunikační zeleně. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejně přístupného pozemku zastavěného komunikací nebo pozemku nezastavěného, nepevněného, s doprovodnou zelení podél komunikace.

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

K dispozici byla mapová dokumentace určující umístění a využití pozemků. Další informace byly získány při místním šetření a dále z veřejně dostupných zdrojů.

2. Popis postupu při zpracování dat

Pro zpracování byly využity vlastní data z vlastní databáze a získaná data o jednotlivých nemovitostech a realizovaných nájmech možných k porovnání. Pro případ určení nájmu ze simulovaného nájemného bylo pro stanovení ceny pozemků zvoleno porovnání přímé a výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu.

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. 18/1 a p.č. 1746/86
Adresa předmětu ocenění:	ul. U Parkánu, Cínovecká
Kraj:	HL.m. Praha
Okres:	HL.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Ďáblice
Počet obyvatel:	1 335 084 – 1 384 732 (r. 2022 – 2025)

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV 1499 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemků p.č. 18/1 a p.č. 1746/86 v k.ú. Ďáblice, obec Praha zapsán:

Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1, identifikátor 28990897

V části C LV uvedeno zástavní právo a předkupní práva (viz LV v příloze).

Ocenění je bez přihlednutí k těmto závazkům.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti částečně. Ocenění je dle stávajícího využití pozemku (viz celkový popis).

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění a odhadu nájmu je:

3.1 Pozemek p.č. 18/1 o výměře 288 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací U Parkánu, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK II. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná část komunikace o výměře cca 233 m², zbývající část o výměře cca 55 m² je charakteru komunikační zeleně s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

Umístění pozemku je ve stavebně srostlém území obce, v památkové zóně. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce, stabilizovaném v území pro dopravu, vybraná komunikační síť S4, malá část SV a ZMK. Jedná se o část území, v kterém je cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

3.2 Pozemek p.č. 1746/86 o výměře 3731 m², v KN zapsán jako ostatní plocha s využitím silnice. Pozemek je součástí pozemků pod výpadevovou komunikací v rámci mimoúrovňové křižovatky (MÚK) Cínovecká, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech jako silnice I. třídy a Ďáblická jako silnice II. třídy. Jedná se o silniční pozemek se součástmi a příslušenstvím tělesa vozovky. Na pozemku se nachází zpevněná plocha tělesa komunikace s plochami náspu.

Umístění pozemku je ve stavebně nesrostlém území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce. Jedná se o území pro dopravu, situování je v rámci vybrané komunikační sítě S1, malá doprovodná část jako IZ. Jedná se o část území, v kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku a odhad nájmu:

- pozemky p.č. 18/1 a p.č. 1746/86 v k.ú. Ďáblice, obec Praha

D. POSUDEK

Odhad obvyklého nájmu, analýza dat

Pro zachování objektivnosti je možné odvodit roční užitek a přiměřený majetkový prospěch z výkonu vlastnického práva k pozemku ve smyslu znaleckého úkolu, kdy je požadováno odhadnout obvyklý nájem z vymezené části pozemku, následovně:

a) porovnáním se srovnatelným nájmy

Pronájem pozemku lze stanovit jako obvyklou hodnotu nájmu pozemku vhodného pro užívání a zastavění stavbami danými stabilizací území nebo již stavbami provedenými. Vychází se ze známých realizovaných pronájmů obdobných, srovnatelných nemovitostí. Proveďte se porovnání a aplikace na předmětnou nemovitost. Zvažují se kritéria, která mohou nájem ovlivnit. V daném případě se jedná o vymezené pozemky, které jsou celé, nebo jejich části zastavěny zpevněnou plochou komunikace nebo s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

Pro odhad obvyklého nájmu pro tento případ a druh nemovitostí – pronájem pozemku užívaného stavbou komunikace nebo nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení pro veřejné účely, odlišných vlastníků stavby a pozemků, nebyly takto odpovídající porovnatelné nájemní smlouvy z veřejných zdrojů v potřebném počtu nalezeny. Rovněž zadavatel ani na vyžádání nájemní smlouvy možné pro srovnání platné v určeném období nepředložil. Nemohl tak být určen odpovídající soubor vzorků a provedena jejich analýza. Zároveň se jedná o pozemky se stavbou charakteru veřejné infrastruktury, na které se vztahuje příslušný výměr MF, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami a je zde stanoveno pouze maximální nájemné (minimální nájemné pro určené období nestanoveno). V rámci stávajícího užívání pozemku pro veřejné účely a stavbu veřejné komunikace porovnatelné nájemní smlouvy nebyly pro oceňovaný případ tak zjištěny, nájemné realizováno pouze ve specifických a neporovnatelných případech.

b) ze simulovaného nájemného

Toto simulované nájemné lze určit jako procentní podíl z obvyklé hodnoty věci. Obvyklé nájemné se na základě trvalého vyhodnocování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje přibližně v rozmezí 4 - 8 % podílu její obvyklé ceny či tržní hodnoty. U komerčních nemovitých věcí v některých případech až 10%. U pozemku sloužícího jako zastavěného místní komunikací s veřejným přístupem a doprovodnou zelení ke komunikaci se podíl pro současné časové období může pohybovat ve výši cca 5 % a to na základě vyhodnocení umístění pozemku v Praze, míře návratnosti, míře rizika a způsobu využití. Je možné konstatovat, že cenu (aby byla v souladu s dobrými mravy a zajišťující přiměřený majetkový prospěch) pronájmu – odpovídajícího užítu pronajímatele, lze odvíjet od obvyklé hodnoty pozemku a uvedené procentní výše. Tato odhadnutá procentní výše dále pak byla indikována na základě předpokladu dlouhodobého výnosu vzhledem k umístění staveb komunikací, stabilitě výnosu vzhledem k vlastníkově staveb, míře návratnosti vzhledem k předpokladu zachování hodnoty pozemku po dobu nájmu a ostatním malým rizikům (pozn.: tuto shodnou výši zároveň uvádí prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění k zákonu o oceňování majetku pro oceňování pozemkové služebnosti ze simulovaného nájemného).

Vzhledem k výše uvedenému je odhad obvyklého nájmu proveden jako odhad ze simulovaného nájemného.

1. Odhad obvyklé ceny pozemku, analýza dat

Hodnota pozemků vychází z právního stavu, zainvestovanosti a využitelnosti, ze zhodnocení místního trhu, může být odvozena z realizovaných prodejů. Pro objektivní stanovení hodnoty pozemků jsou využity mj. i podklady a informace spolupracujících odhadců a realitních kanceláří a vlastní archiv. V rámci vyhodnocení známých metod ocenění byla pro účely odhadu obvyklé ceny tohoto druhu nemovité věci z hlediska výše uvedeného zvolena jako vhodná pouze porovnávací metoda.

V rámci určení obvyklé ceny pozemku porovnáním bylo zvoleno porovnání přímé a jsou porovnávány sjednané ceny vybraných porovnatelných nemovitostí. Výběr je proveden nejméně ze tří vzorků obdobných předmětů. Do porovnání nebyly zahrnuty vzorky vykazující sjednané ceny za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Rovněž do výběru nebyly zahrnuty vzorky vykazující pravděpodobný spekulativní nákup či prodej. Výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu k datu ocenění.

Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, účelem, velikostí, lokalitou. Odhad obvyklé hodnoty oceňované nemovité věci v daném místě a čase pak vychází z těchto porovnatelných nebo nabízených prodejů obdobných nemovitých věcí. Porovnání u nemovitých věcí zohledňuje zejména druh nemovité věci, místo, velikost, vybavenost, rozdílnost stavu, umístění, zhodnocení, zda se jedná o nabídku či již realizovanou kupní cenu, polohu, možnosti využití apod. Váha jednotlivých případů je pak zhodnocena hodnotícími koeficienty vyjadřující předpokládaný vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší je koef. větší než 1, jeví-li se horší, je koef. menší než 1.

Srovnatelné případy prodeje obdobných pozemků ani nabídky prodejů v dané lokalitě v širším měřítku nejsou běžné, nicméně částečně obdobné byly zjištěny. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky zastavěné stavbami komunikací nebo určené pro stavbu komunikací, silničních pomocných pozemků, pozemky s doprovodnou a komunikační zelení, které slouží veřejnému účelu v rámci celé obce Prahy. Při tomto specifickém využití ceny pozemků nevykazují podstatné rozdíly v rámci jednotlivých k.ú. Prahy a je možné jejich vzájemné porovnání v rámci analýzy. Trh pozemků pod komunikacemi, doprovodných komunikačních pozemků a zelení v území bez spojení s dalším projektem nebo obtížným samostatným využitím vzhledem k tvaru a výměře je minimální. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky určené k využití nebo již využitě porovnatelným způsobem. Pro účely tohoto ocenění v rámci pozemků pro komunikaci v území rovněž lze pro srovnání použít i prodeje starší vzhledem k stagnaci a k zachování cen tohoto druhu pozemků v Praze. V případě zjištěného pohybu cen lze provést úpravu odhadnutou mírou inflace dle druhu nemovité věci v rámci koeficientu časovosti cen pozemků. Obecně prodeje pozemků pro veřejné vybavení, nekomerční využití, pod komunikacemi, zelení či cizími stavbami, jsou v rámci běžného trhu minimální a realizují se převážně jenom tehdy, když je součástí projekt na využití i dalších souvisejících pozemků nebo jsou realizovány mezi předem určenými stranami, nebo dochází ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Prakticky se v těchto případech jedná o výkupy pozemků veřejných prostranství, pozemků zastavěných komunikacemi s ev. doprovodnými pozemky nebo jinými stavbami obcí, nebo prodeje z důvodu scelení nebo lepšího využití se sousedními nemovitými věcmi, nebo k sjednocení vlastnictví staveb a pozemků.

Vzhledem k výše uvedenému a situaci trhu, kdy v rámci období určeného pro stanovení nájmu ceny obecně vyjmenovaných druhů pozemků (pozemky převážně ve veřejném prostoru zastavěné cizí komunikací, nezastavěné s komunikační a izolační zelení, pozemky užívané v rámci celoměstské zeleně atd.), nevykazovaly podstatné změny, hladina cen stabilizovaná (na rozdíl od pozemků určených zejména pro stavby pro bydlení nebo stavby komerčního charakteru), ev. vykazovaly růst minimální, lze uváděné realizované ceny považovat za vhodné k porovnání. V daném případě ani není vhodné pro stanovení výchozí úrovně jednotlivých období příslušného roku použít údaje Českého statistického úřadu v rámci jím stanoveného Indexu cen stavebních pozemků. Oceňované pozemky jsou jiného charakteru, než pozemky, jejichž ceny jsou do výběru zahrnovány a které statisticky tvoří nejvýznamnější podíl v rámci stanovení tohoto indexu.

Vzhledem k určení obvyklého nájmu v delším období, byla pro časové odlišení odhadnuta obvyklá cena oceňovaných pozemků pro období od 2.6.2022 do 31.12.2023 a od 1.1.2024 do 1.6.2025 a to dle způsobu jejich využití a byla odhadnuta její průměrná cena v rámci těchto příslušných období.

V daném případě se jedná o pozemky určené k užívání jako komunikace se zpevněnou plochou tělesa komunikace a nezpevněná plocha s doprovodnou zelení. Hodnotu pozemků pro odhad jejich obvyklé ceny lze v tomto případě dle jejich využití uvažovat z jejich hodnoty na základě provedeného porovnání ze sjednaných cen s dodržením zde specifikovaného postupu a příslušné analýzy odlišností vybraných případů. Jejich obvyklá cena (OC) pak odpovídá odhadnuté porovnávací hodnotě.

Ocenění

1.1 Porovnávací metoda pro období 2.6.2022 - 31.12.2023

1.1.1 Pozemek část p.č. 18/1, k.ú. Ďáblice (zast. stavbou vedl. komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Ruzyně, Praha

Prodej pozemků p.č. 2248/9, 2248/5 v k.ú. Ruzyně, ul. Rakovnická, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 83 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 177 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 75 m², ohodnoceno dle údajů znalce posudku cenou 167 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 8 m² cenou 10 000,- Kč). Realizace (V-31238/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Zbraslav, Praha

Prodej pozemku p.č. 2344/2 v k.ú. Zbraslav, ul. K Vejvodě, Na drahách, stavebně srostlé území obce. Pozemek o celkové výměře 290 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 649 000,- Kč. Realizace (V-62437/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Smíchov, Praha

Prodej pozemku p.č. 4508/10 v k.ú. Smíchov, ul. Nad Budánkami III, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek o výměře 84 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 189 690,- Kč. Realizace (V-40806/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Malešice, Praha

Prodej pozemku p.č. 723/49 v k.ú. Malešice, ul. Polygrafická, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 64 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 149 000,- Kč. Realizace (V-67809/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Karlín, Praha

Prodej pozemku p.č. 889/6 v k.ú. Karlín, ul. U Nádražní lávky, Pobřežní, stavebně srostlé území obce, stabilizován jako SV, S2, pozemek o výměře 314 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 708 320,- Kč. Realizace (V-47122/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Ruzyně	167 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	75,00	2 226,67
2. Pozemky - Zbraslav	649 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	290,00	2 237,93
3. Pozemky - Smíchov	189 690,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	84,00	2 258,21
4. Pozemky - Malešice	149 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	64,00	2 328,13
5. Pozemky - Karlín	708 320,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	314,00	2 255,80

Součet 11 306,74 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 261,35 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 226,67 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 328,13 Kč/m²

Základní cena: 2 261,35 Kč
1 m² á 2 261,35 Kč/m² = 2 261,35 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 261,35 Kč/m²

1.1.2 Pozemek část p.č. 18/1, k.ú. Ďáblice (doprovodná a komunikační zeleň) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, posouzení inflace dle druhu pozemku)

Km - koeficient místa (vzhledem k využití, lokalita, umístění v rámci obce) rozsah 0,80 - 1,20

Kv - koeficient vybavení (IS, ochrana území, možnost využití, rozšíření) rozsah 0,80 - 1,20

K1 - koeficient velikosti pozemku (dopad na jednotkovou cenu) rozsah 0,90 - 1,10

K2 - koeficient úvahy znalce (zhodnocení možnosti využití, důležitost, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Ruzyně, Praha

Prodej pozemků p.č. 2248/9, 2248/5 v k.ú. Ruzyně, ul. Rakovnická, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 83 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 177 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 75 m², ohodnoceno dle údajů znalce. posudku cenou 167 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 8 m² cenou 10 000,- Kč). Realizace (V-31238/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Lipany, Praha

Prodej pozemků p.č. 11/7, 80/3, 66/118 v k.ú. Lipany, ul. Za statky, V listnáčích, okraj zastavěné části obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 426 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 885 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 367 m², ohodnoceno dle údajů znalce. posudku cenou 813 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 59 m² cenou 72 000,- Kč). Realizace (V-61158/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Kolovraty, Praha

Prodej pozemku p.č. 343/3 v k.ú. Kolovraty, ul. Do Lipan, stabilizace OP, stavebně nesrostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 333 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 642 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 236 m², ohodnoceno dle údajů znalce. posudku cenou 523 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 97 m² cenou 119 000,- Kč). Realizace (V-30782/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Nebušice, Praha

Prodej pozemku p.č. 989/85 v k.ú. Nebušice, ul. Na závěži, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 148 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 274 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 92 m², ohodnoceno dle údajů znalce. posudku cenou 205 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 56 m² cenou 69 000,- Kč). Realizace (V-32056/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Smíchov, Radlice, Praha

Prodej pozemků p.č. 4941/6 v k.ú. Smíchov a p.č. 432/5, 438/2 v k.ú. Radlice, ul. U Divčích hradů, Kroupova, Kurvirtova, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 537 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 983 000,- Kč odpovídající znal. posudku (pozemky p.č. 4941/6 a 432/5 o výměře 323 m² zastavěny komunikací, ohodnoceny dle údajů znaleckého posudku cenou 721 000,- Kč, pozemek 438/2 doprovodná komunikační zeleň 214 m² cenou 262 000,- Kč). Realizace (V-83441/2021-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovitě věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Ruzyně	10 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8,00	1 250,00
2. Pozemky - Lipany	72 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	59,00	1 220,34
3. Pozemky - Kolovraty	119 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	97,00	1 226,80
4. Pozemky - Nebušice	69 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	56,00	1 232,14
5. Pozemky - Smíchov, Radlice	262 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	214,00	1 261,03

Součet 6 190,31 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 1 238,06 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 1 220,34 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 1 261,03 Kč/m²

Základní cena: 1 238,06 Kč
1 m² á 1 238,06 Kč/m² = 1 238,06 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 1 238,06 Kč/m²

1.1.3 Pozemek p.č. 1746/86 v k.ú. Ďáblice (zast. stavbou hl. komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou sledovány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Modřany, Praha

Prodej spoluhl. podílů pozemku p.č. 649 v k.ú. Modřany, ul. Modřanská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 381 m² zastavěn komunikací ohodnocen dle údajů znaleckého posudku cenou 918 000,- Kč. Realizován prodej spoluhl. podílů (1/4 za 229 500,- Kč a 1/4 za 229 500,- Kč), jejichž cena odpovídá aritmetickému podílu na celkové hodnotě pozemku. Realizace (V-65809/2022-101, V-65810/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Uhřetěves, Praha

Prodej pozemku p.č. 1529/26 dle GP odděleného z p.č. 1529/5 v k.ú. Uhřetěves, stavebně srostlé území obce. Pozemek o celkové výměře 50 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 119 000,- Kč, zastavěno okrajem komunikace ul. Přátelství. Realizace (V-31239/2022).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Braník, Praha

Prodej souboru pozemků (p.č. 2064/2, 3102/2, 3105, 3124/124, 3124/126, 2804/4, 3124/11, 3124/32, 3124/123, 3124/125, 3124/127) v k.ú. Braník v rámci komunikace Jižní spojka a při ní, stavebně srostlé území obce, stabilizace S1, S2, IZ, DZ. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 7085 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 13 798 390,- Kč po odečtu hodnoty věcného břemene (zastavěno hl. komunikací 5 114 m², ohodnoceno dle údajů cenou 12 273 600,- Kč, komunikace pro pěší a cyklisty 15 m² cenou 19 650,- Kč, izolační zeleň 1956 m² cenou 1 506 120,- Kč). Realizace (V-47108/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Řepy, Praha

Prodej pozemků p.č. 1873/1, 1873/2 v k.ú. Řepy, stavebně srostlé území obce. V rámci kupních smluv realizován prodej id. 5/8 a id. 3/8 pozemku p.č. 1873/2 o výměře 681 m², zastavěného komunikací ul. Drahoňovského, kupní ceny 1 064 062,50 Kč a 638 437,50 Kč (jednotková cena 2 500,- Kč/m²), dále v KS prodej id. 5/8 a id. 3/8 pozemku p.č. 1873/1 o výměře 415 m², zastavěného zpevněnou plochou parkoviště, kupní cena 726 250,- Kč a 435 750,- Kč (jednotková cena 2 800,- Kč/m²). Celková zobchodovaná KC id. 5/8 pozemků 1 790 312,50 Kč a id. 3/8 1 074 187,50 Kč. Pro porovnání použity pouze prodeje pozemku pod místní veřejnou komunikací p.č. 1873/2. Realizace (V-56937/2023-101, V-56932/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - méně náročné dopravní využití

5. Pozemky v k.ú. Žižkov, Praha

Prodej pozemku p.č. 17/6 v k.ú. Žižkov, ul. U Rajske zahrady, stavebně srostlé území obce, v blízkosti centra. Pozemek o celkové výměře 248 m², zastavěn komunikací. Kupní cena 660 000,- Kč. Realizace (V-6117/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Modřany	918 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	381,00	2 409,45
2. Pozemky - Uhřetěves	119 000,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	50,00	2 499,00
3. Pozemky - Braník	12 273 600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5 114,00	2 400,00
4. Pozemky - Řepy	1 702 500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	681,00	2 575,00
5. Pozemky - Žižkov	660 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	248,00	2 661,29

Součet 12 544,74 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 508,95 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 400,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 661,29 Kč/m²

Základní cena: 2 508,95 Kč
1 m² á 2 508,95 Kč/m² = 2 508,95 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 508,95 Kč/m²

1.2 Porovnávací metoda pro období 1.1.2024 - 1.6.2025

1.2.1 Pozemek část p.č. 18/1, k.ú. Ďáblice (zast. stavbou vedl. komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Strašnice, Praha

Prodej pozemku p.č. 4458/2 v k.ú. Strašnice, ul. Limuzská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 18 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 42 000,- Kč. Realizace (V-19362/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Újezd nad Lesy, Praha

Prodej pozemku p.č. 3201/9 v k.ú. Újezd nad Lesy, ul. Lomecká, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 127 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 298 000,- Kč. Realizace (V-67882/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Holešovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 2415/39 v k.ú. Holešovice, ul. Partyzánská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 250 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 561 260,- Kč. Realizace (V-16840/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Klánovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 331/10 v k.ú. Klánovice, ul. Zájezdská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 67 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 173 000,- Kč. Realizace (V-9815/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Vínůř, Praha

Prodej pozemku p.č. 949/7 v k.ú. Vínůř, ul. Klenovská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 16 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 37 000,- Kč. Realizace (V-45076/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Strašnice	42 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	18,00	2 333,33
2. Pozemky - Újezd nad Lesy	298 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	127,00	2 346,46
3. Pozemky - Holešovice	561 260,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00	2 245,04
4. Pozemky - Klánovice	173 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	67,00	2 582,09
5. Pozemky - Vínůř	37 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	16,00	2 312,50

Součet

11 819,42 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena:

2 363,88 Kč/m²

Minimální jednotková cena:

2 245,04 Kč/m²

Maximální jednotková cena:

2 582,09 Kč/m²

Základní cena: 2 363,88 Kč

1 m²

á

2 363,88 Kč/m²

=

2 363,88 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena

2 363,88 Kč/m²

1.2.2 Pozemek část p.č. 18/1, k.ú. Ďáblice (doprovodná a komunikační zeleň) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, posouzení inflace dle druhu pozemku)

Km - koeficient místa (vzhledem k využití, lokalita, umístění v rámci obce) rozsah 0,80 - 1,20

Kv - koeficient vybavení (IS, ochrana území, možnost využití, rozšíření) rozsah 0,80 - 1,20

K1 - koeficient velikosti pozemku (dopad na jednotkovou cenu) rozsah 0,90 - 1,10

K2 - koeficient úvahy znalce (zhodnocení možnosti využití, důležitost, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Libeň, Praha

Prodej pozemku p.č. 637/3 v k.ú. Libeň, ul. Na Dlážďence, stavebně srostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o celkové výměře 212 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 390 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 115 m², ohodnoceno dle údajů znal. posudku cenou 269 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 97 m² cenou 121 000,- Kč). Realizace (V-13640/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Řepy, Praha

Prodej pozemku p.č. 393/38 v k.ú. Řepy, doprovodná zeleň podél komunikace Karlovarská, stavebně srostlého území obce, stabilizace S2, SV-C. Pozemek o výměře 94 m². Kupní cena 94 000,- Kč. Realizace (V-21174/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - obtížně využitelné

3. Pozemky v k.ú. Kolovraty, Praha

Prodej pozemku p.č. 343/3 v k.ú. Kolovraty, ul. Do Lipan, stabilizace OP, stavebně nesrostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 333 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 642 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 236 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 523 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 97 m² cenou 119 000,- Kč). Realizace (V-30782/2023-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Nebušice, Praha

Prodej pozemku p.č. 989/85 v k.ú. Nebušice, ul. Na závěži, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 148 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 274 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 92 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 205 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 56 m² cenou 69 000,- Kč). Realizace (V-32056/2023-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovitě věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Libeň	121 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	97,00	1 247,42
2. Pozemky - Řepy	94 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	94,00	1 200,00
3. Pozemky - Kolovraty	119 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	97,00	1 263,61
4. Pozemky - Nebušice	69 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	56,00	1 269,11

Součet 4 980,14 Kč/m²
/ 4

Průměrná jednotková cena: 1 245,04 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 1 200,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 1 293,75 Kč/m²

Základní cena: 1 245,04 Kč
1 m² á 1 245,04 Kč/m² = 1 245,04 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 1 245,04 Kč/m²

1.2.3 Pozemek p.č. 1746/86 v k.ú. Ďáblice (zast. stavbou hl. komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteří, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Záběhlce, Praha

Prodej souboru pozemků (p.č. 147, 5856/2, 5856/3, 5926/2, 5928/3, 5930/7, 152/2, 5932/3) v k.ú. Záběhlce v rámci komunikace Jižní spojka, stavebně srostlé území obce, stabilizace S1, S4, OV, ZMK. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 5 874 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 13 497 710,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno hl. komunikací 5 657 m², ohodnoceno dle údajů znal. posudku cenou 13 293 950,- Kč, komunikace pro pěší 42 m² cenou 54 600,- Kč, veřejná zeleň 175 m² cenou 149 160,- Kč). Realizace (V-46828/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Smíchov, Praha

Prodej pozemku p.č. 5043/10 v k.ú. Smíchov, ul. Strakonická, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 48 m² zastavěn komunikací, kupní cena 110 400,- Kč. Realizace (V-66092/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Hostivař, Praha

Prodej pozemku p.č. 370/292 v k.ú. Hostivař, ul. Švehlova, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 63 m² zastavěn komunikací, kupní cena 144 900,- Kč. Realizace (V-8027/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Klánovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 331/10 v k.ú. Klánovice, ul. Zájezdská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 67 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 173 000,- Kč. Realizace (V-9815/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - méně náročné dopravní využití

5. Pozemky v k.ú. Vršovice, Praha

Prodej spoluhl. podílů (2 x 1/12) pozemků p.č. 1343, 1346/8 v k.ú. Vršovice, ul. Bělocerkevská, Novorosijská, stavebně srostlé území obce. Pozemky o celkové výměře 1501 m² zastavěny komunikací. Realizován prodej spoluhl. podílů (2x 1/12) za cenu 766 666,- Kč, která odpovídá aritmetickému podílu na celkové hodnotě pozemků. Realizace (V-1049/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovitě věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Záběhlce	13 293 950,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5 657,00	2 350,00
2. Pozemky - Smíchov	110 400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	48,00	2 300,00
3. Pozemky - Hostivař	144 900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	63,00	2 300,00
4. Pozemky - Klánovice	173 000,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,03	67,00	2 792,53
5. Pozemky - Vršovice	766 666,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00	3 066,66

Součet

12 809,19 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena:

2 561,84 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 300,00 Kč/m²
 Maximální jednotková cena: 3 066,66 Kč/m²
 Základní cena: 2 561,84 Kč
 1 m² á 2 561,84 Kč/m² = 2 561,84 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 561,84 Kč/m²

1.3 Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků v období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno vedl. komunikací		využití - dopr. a kom. zeleň		využití - zastavěno hl. komunikací		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
18/1	288	233	2 261,35	55	1 238,06			594 987,85
1746/86	3731					3731	2 508,95	9 360 892,45
Celkem	4019	233		55		3731		9 955 880,30

1.4 Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků v období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno vedl. komunikací		využití - dopr. a kom. zeleň		využití - zastavěno hl. komunikací		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
18/1	288	233	2 363,88	55	1 245,04			619 261,24
1746/86	3731					3731	2 561,84	9 558 225,04
Celkem	4019	233		55		3731		10 177 486,28

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemků p.č. 18/1 a p.č. 1746/86 v k.ú. Ďáblice, obec Praha za období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 2.6.2022 - 31.12.2023, tj. celkem 578 dní (Kč)
18/1	288	594 987,85	29 749,39	* 103,30	47 110,00
1746/86	3731	9 360 892,45	468 044,62	125,45	741 178,00
Celkem	4019	9 955 880,30	497 794,01		788 288,00

* jednotková cena roční nájmu pozemku zastavěného vedl. komunikací 113,07 Kč/m²,
 pozemku využitého jako doprovodná a komunikační zeleň 61,90 Kč/m²

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemků p.č. 18/1 a p.č. 1746/86 v k.ú. Ďáblice, obec Praha za období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 1.1.2024 - 1.6.2025, tj. celkem 517 dní (Kč)
18/1	288	619 261,24	30 963,06	* 107,51	43 857,00
1746/86	3731	9 558 225,04	477 911,25	128,09	676 932,00
Celkem	4019	10 177 486,28	508 874,31		720 789,00

* jednotková cena roční nájmu pozemku zastavěného vedl. komunikací 118,19 Kč/m²,
 pozemku využitého jako doprovodná a komunikační zeleň 62,25 Kč/m²

Pozn.: V rámci ocenění byl rovněž zkoumán statistický vývoj cen pronájmu obdobných nemovitostí. V databázi ČSÚ z vývoje cen ve službách v oblasti nemovitostí je uváděna nejbližší porovnatelná položka pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - oplocená plocha. Roční tempo růstu cen pronájmu v jednotlivých sledovaných letech je zde uveden následující r. 2022 - 100,4; r. 2023 - 100,6; r. 2024 - 100, 1.pol. r. 2025 - 100,3. Z těchto údajů je zřejmé, že pronájmy tohoto druhu nemovitostí vykazují prakticky minimální meziroční změny dosahovaného nájemného a v rámci tohoto ocenění nejsou dále vyhodnocovány. Viz odkaz na stránkách ČSÚ na adrese: vdb.czso.cz.

E. ODŮVODNĚNÍ

Hodnotu pozemků pro odhad jejich obvyklé ceny a pro výpočet nájemného lze v tomto případě dle jejich využití uvažovat z jejich hodnoty na základě provedeného porovnání a analýzy porovnatelných případů. Rovněž simulované nájemné je odpovídající jejich využití a je odhadnuto v souladu s obecně platnými doporučeními.

F. ZÁVĚR

Obvyklý nájem je pro daný případ odhadnut s přihlédnutím k výsledkům uvedeným v rámci odhadu hodnoty porovnáním z analýzy se srovnatelnými cenami porovnatelných pozemků a výsledku odhadu vycházejícího ze simulovaného nájemného. Stanovená porovnávací hodnota pozemků a z ní určení procentuelní výše simulovaného nájemného vedoucí k určení obvyklé ceny nájmu je založena na úsudku znalce. Na základě této skutečnosti je výsledek promítnutý do závěru posudku jen pravděpodobný. Za této podmínky je uvedeno:

Obvyklá cena nájmu pozemků p.č. 18/1 a p.č. 1746/86 v k.ú. Ďáblice, obec Praha dle znaleckého úkolu za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 je stanovena ve výši:

Odhad obvyklého nájmu:

za období 2.6.2022 - 1.6.2025

- 2.6.2022 - 31.12.2023	788 288,- Kč
- 1.1.2024 - 1.6.2025	720 789,- Kč
	1 509 077,- Kč

Celkem za období 2.6.2022 - 1.6.2025

1 509 077,- Kč

Slovy: Jedenmilionpětsetdevěttisícsedmdesátsedm Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN z LV 1499, k.ú. Ďáblice	2
kopie KM	2
situační mapka, výřez ÚP, ortofotomapa (p.č. 18/1)	2
situační mapka, výřez ÚP, ortofotomapa (p.č. 1746/86)	2

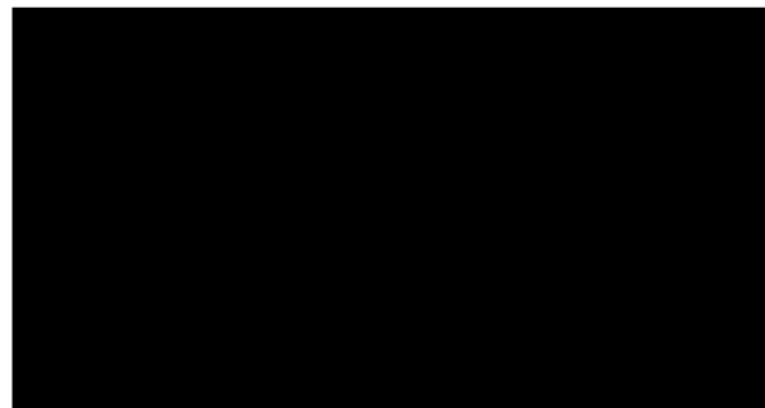
H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Tento znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 087301/2025, označení 4175/082-2025, odměna smluvní.

V Praze dne 26.11.2025



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2025 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: ***** pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730629 Ďáblice

List vlastnictví: 1499

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1	28990897	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

18/1

288 ostatní plocha

ostatní
komunikace

pam. zóna - budova,
pozemek v památkové
zóně

1746/86

3731 ostatní plocha

silnice

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 32 000 000,- Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

MIZAR LIMITED Reg. č. A310/05/14/8603, Office No 1301,
Owned by Company of Issa Al Gurg, Regga Buteen, Dubai,
Stát Spojené arabské emiráty

Povinnost k

Parcela: 1746/86

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.04.2013.

V-18223/2013-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky (dodatek č.1 k zástavní smlouvě ze dne 5.4.2013) ze dne 17.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2016 09:33:04. Zápis proveden dne 07.04.2016.

V-18057/2016-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

doba trvání 25 let

Oprávnění pro

MIZAR LIMITED Reg. č. A310/05/14/8603, Office No 1301,
Owned by Company of Issa Al Gurg, Regga Buteen, Dubai,
Stát Spojené arabské emiráty

Povinnost k

Parcela: 1746/86

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva ze dne 25.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 08:48:49. Zápis proveden dne 09.08.2018.

V-48915/2018-101

Pořadí k 18.07.2018 08:48

D Poznámky a další obdobné údaje - 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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2025 09:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730629 Ďáblice List vlastnictví: 1499

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 11.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.11.2010.
V-56290/2010-101
Pro: Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, RČ/IČO: 28990897
11000 Praha 1
- o Smlouva kupní ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2020 08:21:42.
Zápis proveden dne 23.03.2020.
V-9781/2020-101
Pro: Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, RČ/IČO: 28990897
11000 Praha 1

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: 10.09.2025 09:50:00
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://cuzk.gov.cz/>.

Ďáblice-statek

ČR:

ona.
zeni

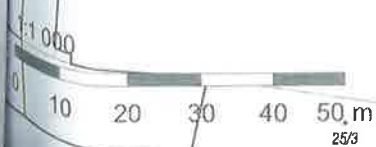
U Parkánu

Ďáblice

U Parkánu

Dablická

Kostelecká



1608/20

1608/35

1608/69

1608/70

1746/85

1608/51

1608/16

divorecká

divorecká

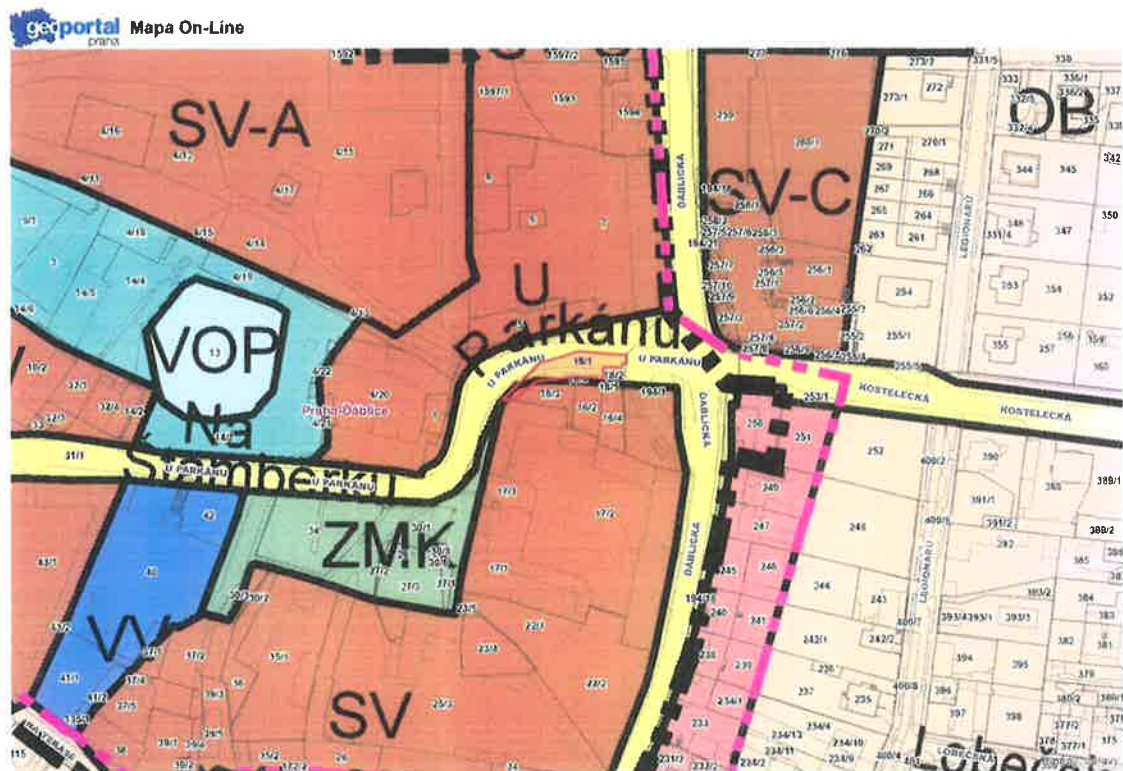
746/86

1746/115

1746/83

1608/10

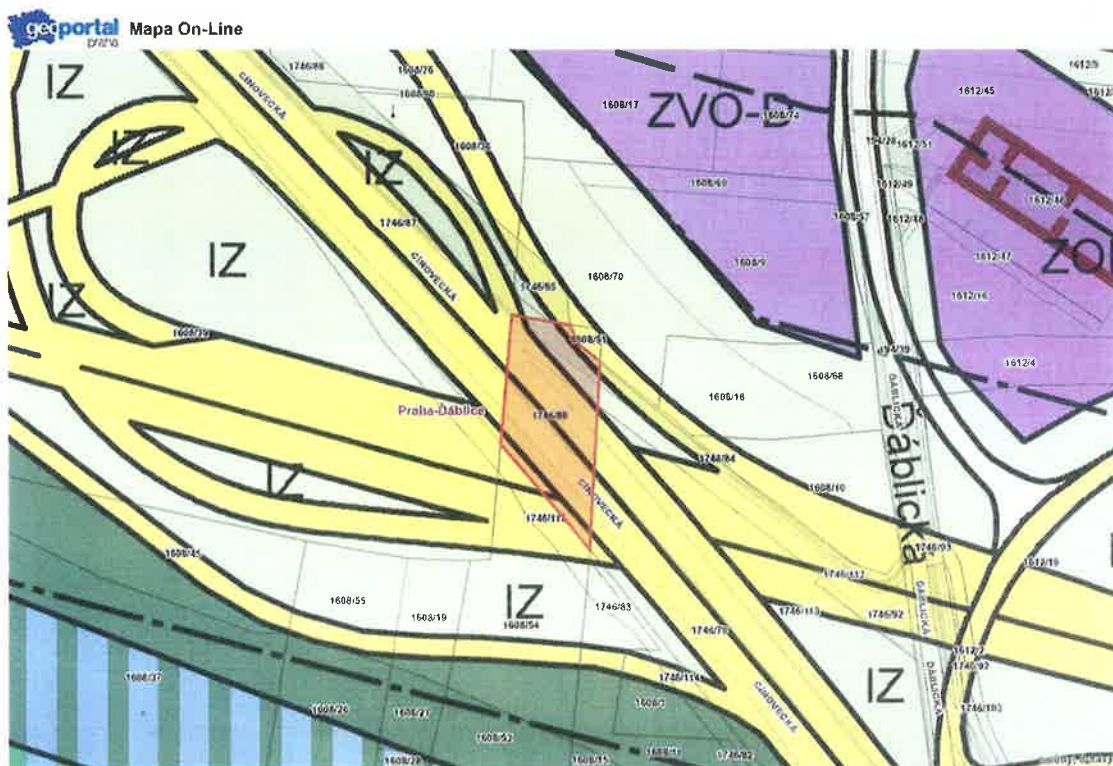
situační mapka, výřez ÚP - p.č. 18/1



ortofotomapa - p.č. 18/1



situační mapka, výřez ÚP - p.č. 1746/86







PR 48/2025

Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha 2
tel.: 222 522 501
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek

číslo položky: 087302/2025, označení: 4176/083-2025

Předmět znaleckého posudku:

Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemku
p.č. 586/49 v k.ú. Dolní Měcholupy, obec Praha

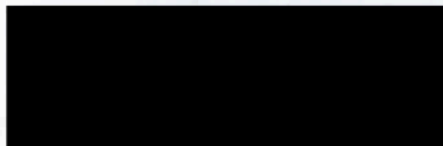
Zadavatel:

Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
objednávka OBJ/35/02/024251/2025
Č.j.: MHMP 1047289/2025
Sp. zn.: S-MHMP 657525/2012 SVM
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno pro období:

od 2.6.2022 do 1.6.2025

Zpracovatel:



Obor a odvětví:

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 4 strany příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 26.11.2025

Výtisk č. 3

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce dle zadání zadavatele je odhadnout obvyklý nájem za užívání pozemku p.č. 586/49 v k.ú. Dolní Měcholupy, obec Praha za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 dle jejich stávajícího využití v daném období.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel sdělil skutečnosti, které jsou dále uvedeny v posudku nebo byly zjištěny z podkladů. Dále sdělil, že je požadováno pro účel tohoto znaleckého posudku odhadnout hodnotu nájmu z pozemku dle jeho účelu využití ev. zastavění. Dle sdělení je pozemek užíván jako veřejný prostor a nachází se na něm stavba zpevněné pozemní komunikace a nezpevněná plocha s doprovodnou zelení podél komunikace. Tato stavba je jiného vlastníka než vlastníka pozemku, není zahrnuta do předmětu ocenění a nepředpokládá se užívání pozemku jiné, než výše uvedené. Zároveň nebylo předloženo žádné jiné právoplatné územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouva, společné povolení či stavební povolení nebo povolení záměru, které by určovalo jiné využití pozemku než stávající. Zadavatel dále nesdělil jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 20.11.2025 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Na základě požadavku zadavatele bylo zadáno vypracování odhadu obvyklé ceny nájemného za stanovené období. Pro vypracování znaleckého posudku byly předloženy a zajištěny podklady uvedené níže a následně provedeno jejich vyhodnocení.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN z LV 2565, k.ú. Dolní Měcholupy, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 10.9.2025 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka OBJ/35/02/024251/2025
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- sdělení odboru dopravy o zařazení pozemků v seznamu komunikací - vyjádření k charakteru komunikací vydané Odborem dopravy dne 30.11.2022 pod Č.j. MHMP 2230538/2022
- stanovisko silničního správního úřadu ze dne 30.8.2022 Č.j. MHMP-1576776/2022/O4/Vz
- cenová mapa Prahy 2022-2025
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- prověření dostupných srovnatelných nájemních smluv realizovaných v požadovaném období
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy
- skutečnosti zjištěné na místě

3. Věrohodnost zdroje dat

Znalecký posudek je vyhotoven na základě údajů získaných z výše uvedených zdrojů. Tyto podklady jsou pokládány za věrohodné. Věrohodnost dalších dat byla ověřována v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů (např. Katastr nemovitostí, CES, databáze Hlídač státu, registr smluv) a zjištěním při místním šetření. Tyto zjištěné informace jsou předpokládány jako věrohodné. Pro případ různých využití území v rámci jednotlivých pozemků byl rozsah zaměřen v rámci publikovaných dat v KN za použití aplikace Marushka a předpokládá se jeho odpovídající přesnost, geometrické zaměření nebylo zadavatelem předloženo. V rámci ocenění nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží a v případě informací z jiných zdrojů vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti.

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími ev. nájemci a prodávajícími ev. pronajímačícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, porovnávací hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu nájmu v daném období ve smyslu definice:

Obvyklá cena je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 rozumí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci či služby.**

Pozn.: ve specifických případech ocenění pro účely stanovené v §1 odst. 1 pro použití zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je v tomto zákoně „obvyklá cena“ uváděna jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 rozumí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. „Tržní hodnotou“ se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísně.

Účelem tohoto odhadu je odhadnutí částky, která by mohla být pronájmem pozemku dosažena. Jako obvyklé nájemné ve smyslu zadání lze považovat takové nájemné, za které lze předmět nájmu pronajmout ke dni ocenění mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pozn.: ve smyslu zák. 526/1990 Sb. o cenách Ministerstvo financí vydává seznam zboží s regulovanými cenami platnými dle příslušného výměru MF. Výměr uvádí, že nájemné z pozemku veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a pronájmy jsou ve veřejném zájmu hrazeny příslušnými organizacemi, je stanovováno jako maximální (samozřejmě může být nižší). V těchto specifických případech je nutné při realizaci pronájmu výši odhadu obvyklého nájmu porovnávat s max. cenou stanovenou pro příslušné období cenovým výměrem MF.

Nájemné

Obvyklé nájemné odpovídá užítku z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu apod. Obvyklá cena nájemného by měla vyjadřovat dlouhodobější udržitelnost užítku. U krátkodobých nájemních smluv nelze s tímto uvažovat a tyto smlouvy jsou pak zcela individuální. V rámci nájemní smlouvy je nutné vždy specifikovat předmět a účel nájmu.

V daném případě se jedná o pozemek užívaný v rámci veřejného prostoru (viz celkový popis nemovité věci). Jedná se o pozemek ostatní plochy, na kterých je umístěna stavba zpevněné komunikace s nezpevněnou plochou doprovodné zeleně. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejně přístupného pozemku zastavěného komunikací nebo pozemku nezastavěného, nezpevněného, s doprovodnou zelení v území.

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

K dispozici byla mapová dokumentace určující umístění a využití pozemků. Další informace byly získány při místním šetření a dále z veřejně dostupných zdrojů.

2. Popis postupu při zpracování dat

Pro zpracování byly využity vlastní data z vlastní databáze a získaná data o jednotlivých nemovitostech a realizovaných nájmech možných k porovnání. Pro případ určení nájmu ze simulovaného nájemného bylo pro stanovení ceny pozemku zvoleno porovnání přímé a výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu.

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 586/49
Adresa předmětu ocenění:	ul. Nad Horizontem
Kraj:	HL.m. Praha
Okres:	HL.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Dolní Měcholupy
Počet obyvatel:	1 335 084 – 1 384 732 (r. 2022 – 2025)

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV 2565 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 586/49 v k.ú. Dolní Měcholupy, obec Praha zapsán:

Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1, identifikátor 28990897

Část C LV bez zápisu.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti částečně. Ocenění je dle stávajícího využití pozemku (viz celkový popis).

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění a odhadu nájmu je:

3.1 Pozemek p.č. 586/49 o výměře 333 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací Nad Horizontem, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK III. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná část komunikace o výměře cca 173 m², zbývající část o výměře cca 160 m² není součástí komunikace a nachází se zde upravená doprovodná zeleň podél komunikace.

Umístění pozemku je ve stavebně srostlém území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce, stabilizovaném jako OB, ZP. Jedná se o část území, v kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku a odhad nájmu:

- pozemek p.č. 586/49 v k.ú. Dolní Měcholupy, obec Praha

D. POSUDEK

Odhad obvyklého nájmu, analýza dat

Pro zachování objektivnosti je možné odvodit roční užitek a přiměřený majetkový prospěch z výkonu vlastnického práva k pozemku ve smyslu znaleckého úkolu, kdy je požadováno odhadnout obvyklý nájem z vymezené části pozemku, následovně:

a) porovnáním se srovnatelným nájmy

Pronájem pozemku lze stanovit jako obvyklou hodnotu nájmu pozemku vhodného pro užívání a zastavění stavbami danými stabilizací území nebo již stavbami provedenými. Vychází se ze známých realizovaných pronájmů obdobných, srovnatelných nemovitostí. Provede se porovnání a aplikace na předmětnou nemovitost. Zvažují se kritéria, která mohou nájem ovlivnit. V daném případě se jedná o vymezený pozemek, který je zčásti zastavěn zpevněnou plochou komunikace a zčásti s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

Pro odhad obvyklého nájmu pro tento případ a druh nemovitostí – pronájmu pozemku užívaného stavbou komunikace nebo nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení pro veřejné účely, odlišných vlastníkům stavby a pozemků, nebyly takto odpovídající porovnatelné nájemní smlouvy z veřejných zdrojů v potřebném počtu nalezeny. Rovněž zadavatel ani na vyžádání nájemní smlouvy možné pro srovnání platné v určeném období nepředložil. Nemohl tak být určen odpovídající soubor vzorků a provedena jejich analýza. Zároveň se jedná o pozemek se stavbou charakteru veřejné infrastruktury, na který se vztahuje příslušný výměr MF, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami a je zde stanoveno pouze maximální nájemné (minimální nájemné pro určené období nestanoveno). V rámci stávajícího užívání pozemku pro veřejné účely a stavbu veřejné komunikace porovnatelné nájemní nebyly pro oceňovaný případ tak zjištěny, nájemné realizováno pouze ve specifických a neporovnatelných případech.

b) ze simulovaného nájemného

Toto simulované nájemné lze určit jako procentní podíl z obvyklé hodnoty věci. Obvyklé nájemné se na základě trvalého vyhodnocování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje přibližně v rozmezí 4 - 8 % podílu její obvyklé ceny či tržní hodnoty. U komerčních nemovitých věcí v některých případech až 10%. U pozemku sloužícího jako zastavěného místní komunikací s veřejným přístupem a doprovodnou zelení ke komunikaci se podíl pro současné časové období může pohybovat ve výši cca 5 % a to na základě vyhodnocení umístění pozemku v Praze, míře návratnosti, míře rizika a způsobu využití. Je možné konstatovat, že cenu (aby byla v souladu s dobrými mravy a zajišťující přiměřený majetkový prospěch) pronájmu – odpovídajícího užítu pronajímatele, lze odvíjet od obvyklé hodnoty pozemku a uvedené procentní výše. Tato odhadnutá procentní výše dále pak byla indikována na základě předpokladu dlouhodobého výnosu vzhledem k umístění staveb komunikací, stabilitě výnosu vzhledem k vlastníku staveb, míře návratnosti vzhledem k předpokladu zachování hodnoty pozemku po dobu nájmu a ostatním malým rizikům (pozn.: tuto shodnou výši zároveň uvádí prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění k zákonu o oceňování majetku pro oceňování pozemkové služebnosti ze simulovaného nájemného).

Vzhledem k výše uvedenému je odhad obvyklého nájmu proveden jako odhad ze simulovaného nájemného.

1. Odhad obvyklé ceny pozemku, analýza dat

Hodnota pozemků vychází z právního stavu, zainvestovanosti a využitelnosti, ze zhodnocení místního trhu, může být odvozena z realizovaných prodejů. Pro objektivní stanovení hodnoty pozemků jsou využity mj. i podklady a informace spolupracujících odhadců a realitních kanceláří a vlastní archiv. V rámci vyhodnocení známých metod ocenění byla pro účely odhadu obvyklé ceny tohoto druhu nemovité věci z hlediska výše uvedeného zvolena jako vhodná pouze porovnávací metoda.

V rámci určení obvyklé ceny pozemku porovnáním bylo zvoleno porovnání přímé a jsou porovnávány sjednané ceny vybraných porovnatelných nemovitostí. Výběr je proveden nejméně ze tří vzorků obdobných předmětů. Do porovnání nebyly zahrnuty vzorky vykazující sjednané ceny za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Rovněž do výběru nebyly zahrnuty vzorky vykazující pravděpodobný spekulativní nákup či prodej. Výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu k datu ocenění.

Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, účelem, velikostí, lokalitou. Odhad obvyklé hodnoty oceňované nemovité věci v daném místě a čase pak vychází z těchto porovnatelných nebo nabízených prodejů obdobných nemovitých věcí. Porovnání u nemovitých věcí zohledňuje zejména druh nemovité věci, místo, velikost, vybavenost, rozdílnost stavu, umístění, zhodnocení, zda se jedná o nabídku či již realizovanou kupní cenu, polohu, možnosti využití apod. Váha jednotlivých případů je pak zhodnocena hodnotícími koeficienty vyjadřující předpokládaný vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší je koef. větší než 1, jeví-li se horší, je koef. menší než 1.

Srovnatelné případy prodeje obdobných pozemků ani nabídky prodejů v dané lokalitě v širším měřítku nejsou běžné, nicméně částečně obdobné byly zjištěny. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky zastavěné stavbami komunikací nebo určené pro stavbu komunikací, silničních pomocných pozemků, pozemky s doprovodnou a komunikační zelení, které slouží veřejnému účelu v rámci celé obce Prahy. Při tomto specifickém využití ceny pozemků nevykazují podstatné rozdíly v rámci jednotlivých k.ú. Prahy a je možné jejich vzájemné porovnání v rámci analýzy. Trh pozemků pod komunikacemi, doprovodných komunikačních pozemků a zelení v území bez spojení s dalším projektem nebo obtížným samostatným využitím vzhledem k tvaru a výměře je minimální. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky určené k využití nebo již využitě porovnatelným způsobem. Pro účely tohoto ocenění v rámci pozemků pro komunikaci v území rovněž lze pro srovnání použít i prodeje starší vzhledem k stagnaci a k zachování cen tohoto druhu pozemků v Praze. V případě zjištěného pohybu cen lze provést úpravu odhadnutou mírou inflace dle druhu nemovité věci v rámci koeficientu časovosti cen pozemků. Obecně prodeje pozemků pro veřejné vybavení, nekomerční využití, pod komunikacemi, zelení či cizími stavbami, jsou v rámci běžného trhu minimální a realizují se převážně jenom tehdy, když je součástí projekt na využití i dalších souvisejících pozemků nebo jsou realizovány mezi předem určenými stranami, nebo dochází ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Prakticky se v těchto případech jedná o výkupy pozemků veřejných prostranství, pozemků zastavěných komunikacemi s ev. doprovodnými pozemky nebo jinými stavbami obcí, nebo prodeje z důvodu scelení nebo lepšího využití se sousedními nemovitými věcmi, nebo k sjednocení vlastnictví staveb a pozemků.

Vzhledem k výše uvedenému a situaci trhu, kdy v rámci období určeného pro stanovení nájmu ceny obecně vyjmenovaných druhů pozemků (pozemky převážně ve veřejném prostoru zastavěné cizí komunikací, nezastavěné s komunikační a izolační zelení, pozemky užívané v rámci celoměstské zeleně atd.), nevykazovaly podstatné změny, hladina cen stabilizovaná (na rozdíl od pozemků určených zejména pro stavby pro bydlení nebo stavby komerčního charakteru), ev. vykazovaly růst minimální, lze uváděné realizované ceny považovat za vhodné k porovnání. V daném případě ani není vhodné pro stanovení výchozí úrovně jednotlivých období příslušného roku použít údaje Českého statistického úřadu v rámci jím stanoveného Indexu cen stavebních pozemků. Oceňované pozemky jsou jiného charakteru, než pozemky, jejichž ceny jsou do výběru zahrnovány a které statisticky tvoří nejvýznamnější podíl v rámci stanovení tohoto indexu.

Vzhledem k určení obvyklého nájmu v delším období, byla pro časové odlišení odhadnuta obvyklá cena oceňovaného pozemku pro období od 2.6.2022 do 31.12.2023 a od 1.1.2024 do 1.6.2025 a to dle způsobu jeho využití a byla odhadnuta její průměrná cena v rámci těchto příslušných období.

V daném případě se jedná o pozemek určený k užívání jako komunikace se zpevněnou plochou tělesa komunikace a nezpevněná plocha s doprovodnou zelení. Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání ze sjednaných cen s dodržením zde specifikovaného postupu a příslušné analýzy odlišností vybraných případů. Jeho obvyklá cena (OC) pak odpovídá odhadnuté porovnávací hodnotě.

Ocenění

1.1 Porovnávací metoda pro období 2.6.2022 - 31.12.2023

1.1.1 Pozemek část p.č. 586/49, k.ú. Dolní Měcholupy (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteří, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou sledovány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Ruzyně, Praha

Prodej pozemků p.č. 2248/9, 2248/5 v k.ú. Ruzyně, ul. Rakovnická, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 83 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 177 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 75 m², ohodnoceno dle údajů znalce posudku cenou 167 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 8 m² cenou 10 000,- Kč). Realizace (V-31238/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 – srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Zbraslav, Praha

Prodej pozemku p.č. 2344/2 v k.ú. Zbraslav, ul. K Vejvodě, Na drahách, stavebně srostlé území obce. Pozemek o celkové výměře 290 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 649 000,- Kč. Realizace (V-62437/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Smíchov, Praha

Prodej pozemku p.č. 4508/10 v k.ú. Smíchov, ul. Nad Budánkami III, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek o výměře 84 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 189 690,- Kč. Realizace (V-40806/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Malešice, Praha

Prodej pozemku p.č. 723/49 v k.ú. Malešice, ul. Polygrafická, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 64 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 149 000,- Kč. Realizace (V-67809/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Karlín, Praha

Prodej pozemku p.č. 889/6 v k.ú. Karlín, ul. U Nádražní lávky, Pobřežní, stavebně srostlé území obce, stabilizován jako SV, S2, pozemek o výměře 314 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 708 320,- Kč. Realizace (V-47122/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Ruzyně	167 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	75,00	2 226,67
2. Pozemky - Zbraslav	649 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	290,00	2 237,93
3. Pozemky - Smíchov	189 690,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	84,00	2 258,21
4. Pozemky - Malešice	149 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	64,00	2 328,13
5. Pozemky - Karlín	708 320,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	314,00	2 255,80

Součet 11 306,74 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 261,35 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 226,67 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 328,13 Kč/m²

Základní cena: 2 261,35 Kč
1 m² á 2 261,35 Kč/m² = 2 261,35 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 261,35 Kč/m²

1.1.2 Pozemek část p.č. 586/49, k.ú. Dolní Měcholupy (upravená doprovodná zeleň v území) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, posouzení inflace dle druhu pozemku)

Km - koeficient místa (vzhledem k využití, lokalita, umístění v rámci obce) rozsah 0,80 - 1,20

Kv - koeficient vybavení (IS, ochrana území, možnost využití, rozšíření) rozsah 0,80 - 1,20

K1 - koeficient velikosti pozemku (dopad na jednotkovou cenu) rozsah 0,90 - 1,10

K2 - koeficient úvahy znalce (zhodnocení možnosti využití, důležitost, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Ruzyně, Praha

Prodej pozemků p.č. 2248/9, 2248/5 v k.ú. Ruzyně, ul. Rakovnická, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 83 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 177 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 75 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 167 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 8 m² cenou 10 000,- Kč). Realizace (V-31238/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Lipany, Praha

Prodej pozemků p.č. 11/7, 80/3, 66/118 v k.ú. Lipany, ul. Za statky, V listnáčích, okraj zastavěné části obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 426 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 885 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 367 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 813 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 59 m² cenou 72 000,- Kč). Realizace (V-61158/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Kolovraty, Praha

Prodej pozemku p.č. 343/3 v k.ú. Kolovraty, ul. Do Lipan, stabilizace OP, stavebně nesrostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 333 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 642 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 236 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 523 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 97 m² cenou 119 000,- Kč). Realizace (V-30782/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Nebušice, Praha

Prodej pozemku p.č. 989/85 v k.ú. Nebušice, ul. Na závěži, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 148 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 274 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 92 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 205 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 56 m² cenou 69 000,- Kč). Realizace (V-32056/2023-101).
Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Smíchov, Radlice, Praha

Prodej pozemků p.č. 4941/6 v k.ú. Smíchov a p.č. 432/5, 438/2 v k.ú. Radlice, ul. U Dívčích hradů, Kroupova, Kurvirtova, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 537 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 983 000,- Kč odpovídající znal. posudku (pozemky p.č. 4941/6 a 432/5 o výměře 323 m² zastavěny komunikací, ohodnoceny dle údajů znaleckého posudku cenou 721 000,- Kč, pozemek 438/2 doprovodná komunikační zeleň 214 m² cenou 262 000,- Kč). Realizace (V-83441/2021-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovitě věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky – Ruzyně	10 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8,00	1 250,00
2. Pozemky – Lipany	72 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	59,00	1 220,34
3. Pozemky – Kolovraty	119 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	97,00	1 226,80
4. Pozemky – Nebušice	69 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	56,00	1 232,14
5. Pozemky - Smíchov, Radlice	262 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	214,00	1 261,03

Součet 6 190,31 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 1 238,06 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 1 220,34 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 1 261,03 Kč/m²

Základní cena: 1 238,06 Kč
1 m² á 1 238,06 Kč/m² = 1 238,06 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 1 238,06 Kč/m²

1.2 Porovnávací metoda pro období 1.1.2024 - 1.6.2025

1.2.1 Pozemek část p.č. 586/49, k.ú. Dolní Měcholupy (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Strašnice, Praha

Prodej pozemku p.č. 4458/2 v k.ú. Strašnice, ul. Limuzská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 18 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 42 000,- Kč. Realizace (V-19362/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Újezd nad Lesy, Praha

Prodej pozemku p.č. 3201/9 v k.ú. Újezd nad Lesy, ul. Lomecká, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 127 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 298 000,- Kč. Realizace (V-67882/2024-101). Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Holešovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 2415/39 v k.ú. Holešovice, ul. Partyzánská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 250 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 561 260,- Kč. Realizace (V-16840/2024-101). Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Klánovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 331/10 v k.ú. Klánovice, ul. Zájezdská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 67 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 173 000,- Kč. Realizace (V-9815/2025-101). Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Vinoř, Praha

Prodej pozemku p.č. 949/7 v k.ú. Vinoř, ul. Klenovská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 16 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 37 000,- Kč. Realizace (V-45076/2025-101). Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Strašnice	42 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	18,00	2 333,33
2. Pozemky - Újezd nad Lesy	298 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	127,00	2 346,46
3. Pozemky - Holešovice	561 260,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00	2 245,04
4. Pozemky - Klánovice	173 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	67,00	2 582,09
5. Pozemky - Vinoř	37 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	16,00	2 312,50

Součet 11 819,42 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 363,88 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 245,04 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 582,09 Kč/m²

Základní cena: 2 363,88 Kč
1 m² á 2 363,88 Kč/m² = 2 363,88 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 363,88 Kč/m²

1.2.2 Pozemek část p.č. 586/49, k.ú. Dolní Měcholupy (upravená doprovodná zeleň v území) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, posouzení inflace dle druhu pozemku)

Km - koeficient místa (vzhledem k využití, lokalita, umístění v rámci obce) rozsah 0,80 - 1,20

Kv - koeficient vybavení (IS, ochrana území, možnost využití, rozšíření) rozsah 0,80 - 1,20

K1 - koeficient velikosti pozemku (dopad na jednotkovou cenu) rozsah 0,90 - 1,10

K2 - koeficient úvahy znalce (zhodnocení možnosti využití, důležitost, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Libeň, Praha

Prodej pozemku p.č. 637/3 v k.ú. Libeň, ul. Na Dlážďence, stavebně srostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o celkové výměře 212 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 390 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 115 m², ohodnoceno dle údajů znal. posudku cenou 269 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 97 m² cenou 121 000,- Kč). Realizace (V-13640/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Řepy, Praha

Prodej pozemku p.č. 393/38 v k.ú. Řepy, doprovodná zeleň podél komunikace Karlovarská, stavebně srostlého území obce, stabilizace S2, SV-C. Pozemek o výměře 94 m². Kupní cena 94 000,- Kč. Realizace (V-21174/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - obtížně využitelné

3. Pozemky v k.ú. Kolovraty, Praha

Prodej pozemku p.č. 343/3 v k.ú. Kolovraty, ul. Do Lipan, stabilizace OP, stavebně nesrostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 333 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 642 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 236 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 523 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 97 m² cenou 119 000,- Kč). Realizace (V-30782/2023-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Nebušice, Praha

Prodej pozemku p.č. 989/85 v k.ú. Nebušice, ul. Na závěji, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 148 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 274 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 92 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 205 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 56 m² cenou 69 000,- Kč). Realizace (V-32056/2023-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Libeň	121 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	97,00	1 247,42
2. Pozemky - Řepy	94 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	94,00	1 200,00
3. Pozemky - Kolovraty	119 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	97,00	1 263,61
4. Pozemky - Nebušice	69 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	56,00	1 269,11

Součet 4 980,14 Kč/m²
/ 4

Průměrná jednotková cena: 1 245,04 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 1 200,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 1 293,75 Kč/m²

Základní cena: 1 245,04 Kč
1 m² á 1 245,04 Kč/m² = 1 245,04 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 1 245,04 Kč/m²

1.3 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno vedl. komunikací		využití - dopr. zeleň		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
586/49	333	173	2 261,35	160	1 238,06	589 303,15
Celkem	333	173		160		589 303,15

1.4 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno vedl. komunikací		využití - dopr. zeleň		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
586/49	333	173	2 363,88	160	1 245,04	608 157,64
Celkem	333	173		160		608 157,64

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 586/49 v k.ú. Dolní Měcholupy, obec Praha za období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 2.6.2022 - 31.12.2023, tj. celkem 578 dní (Kč)
587/49	333	589 303,15	29 465,16	* 88,48	46 660,00
Celkem	333	589 303,15	29 465,16		46 660,00

* jednotková cena roční nájmu pozemku zastavěného komunikací 113,07 Kč/m²,
pozemku využitého jako doprovodná zeleň 61,90 Kč/m²

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 586/49 v k.ú. Dolní Měcholupy, obec Praha za období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 1.1.2024 - 1.6.2025, tj. celkem 517 dní (Kč)
586/49	333	608 157,64	30 407,88	* 91,31	43 071,00
Celkem	333	608 157,64	30 407,88		43 071,00

* jednotková cena roční nájmu pozemku zastavěného komunikací 118,19 Kč/m²,
pozemku využitého jako doprovodná zeleň 62,25 Kč/m²

Pozn.: V rámci ocenění byl rovněž zkoumán statistický vývoj cen pronájmu obdobných nemovitostí. V databázi ČSÚ z vývoje cen ve službách v oblasti nemovitostí je uváděna nejbližší porovnatelná položka pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - oplocená plocha. Roční tempo růstu cen pronájmu v jednotlivých sledovaných letech je zde uveden následující r. 2022 - 100,4; r. 2023 - 100,6; r. 2024 - 100, 1.pol. r. 2025 - 100,3. Z těchto údajů je zřejmé, že pronájmy tohoto druhu nemovitostí vykazují prakticky minimální meziroční změny dosahovaného nájemného a v rámci tohoto ocenění nejsou dále vyhodnocovány. Viz odkaz na stránkách ČSÚ na adrese: vdb.czso.cz.

E. ODŮVODNĚNÍ

Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny a pro výpočet nájemného lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání a analýzy porovnatelných případů. Rovněž simulované nájemné je odpovídající jeho využití a je odhadnuto v souladu s obecně platnými doporučeními.

F. ZÁVĚR

Obvyklý nájem je pro daný případ odhadnut s přihlédnutím k výsledkům uvedeným v rámci odhadu hodnoty porovnáním z analýzy se srovnatelnými cenami porovnatelných pozemků a výsledku odhadu vycházejícího ze simulovaného nájemného. Stanovená porovnávací hodnota pozemků a z ní určení procentuelní výše simulovaného nájemného vedoucí k určení obvyklé ceny nájmu je založena na úsudku znalce. Na základě této skutečnosti je výsledek promítnutý do závěru posudku jen pravděpodobný. Za této podmínky je uvedeno:

Obvyklá cena nájmu pozemku p.č. 586/49 v k.ú. Dolní Měcholupy, obec Praha dle znaleckého úkolu za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 je stanovena ve výši:

Odhad obvyklého nájmu:

za období 2.6.2022 - 1.6.2025

- 2.6.2022 - 31.12.2023	46 660,- Kč
- 1.1.2024 - 1.6.2025	43 071,- Kč
	<u>89 731,- Kč</u>

Celkem za období 2.6.2022 - 1.6.2025

89 731,- Kč

Slovy: Osmdesátdevěttisícsešmsettřicetjedna Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN z LV 2565 Dolní Měcholupy	1
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

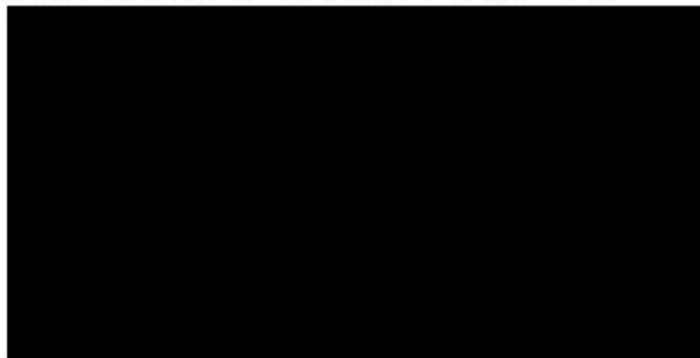
Tento znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 087302/2025, označení 4176/083-2025, odměna smluvní.

V Praze dne 26.11.2025



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2025 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: **** pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732541 Dolní Měcholupy

List vlastnictví: 2565

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré
Město, 11000 Praha 1

28990897

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

586/49

333 ostatní plocha

ostatní
komunikace

zemědělský půdní
fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2020 08:21:42.
Zápis proveden dne 23.03.2020.

V-9781/2020-101

Pro: Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město,
11000 Praha 1

RČ/IČO: 28990897

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:

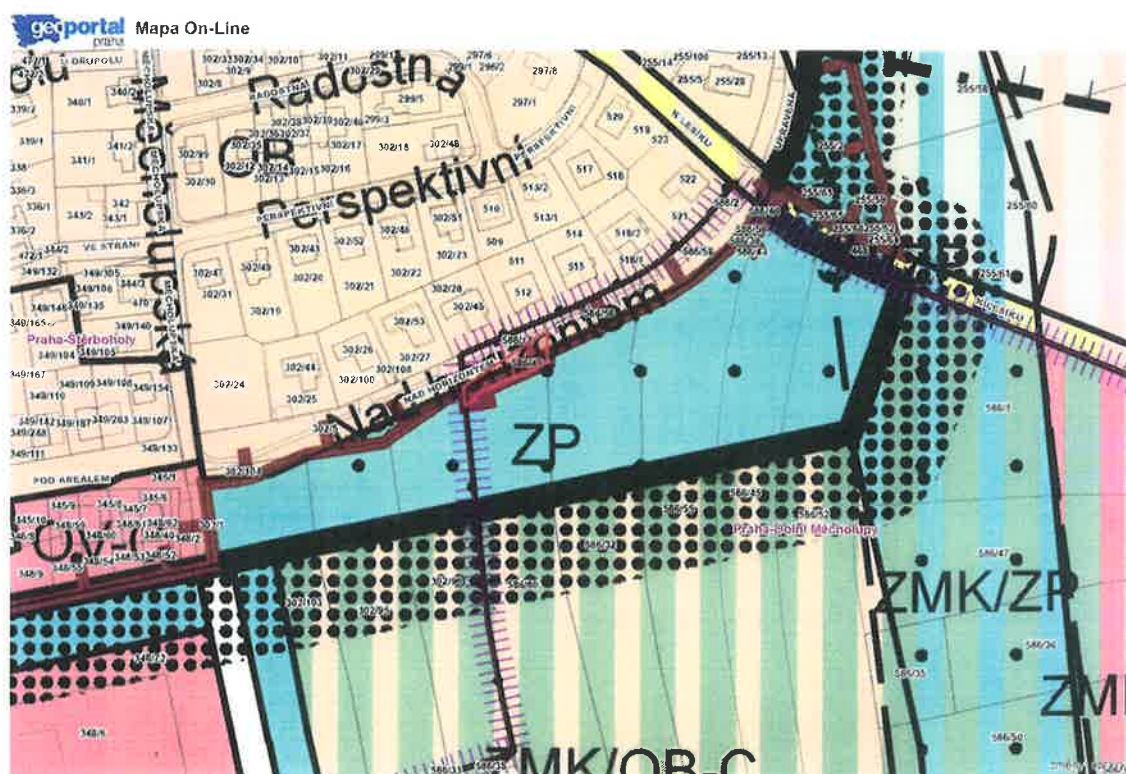
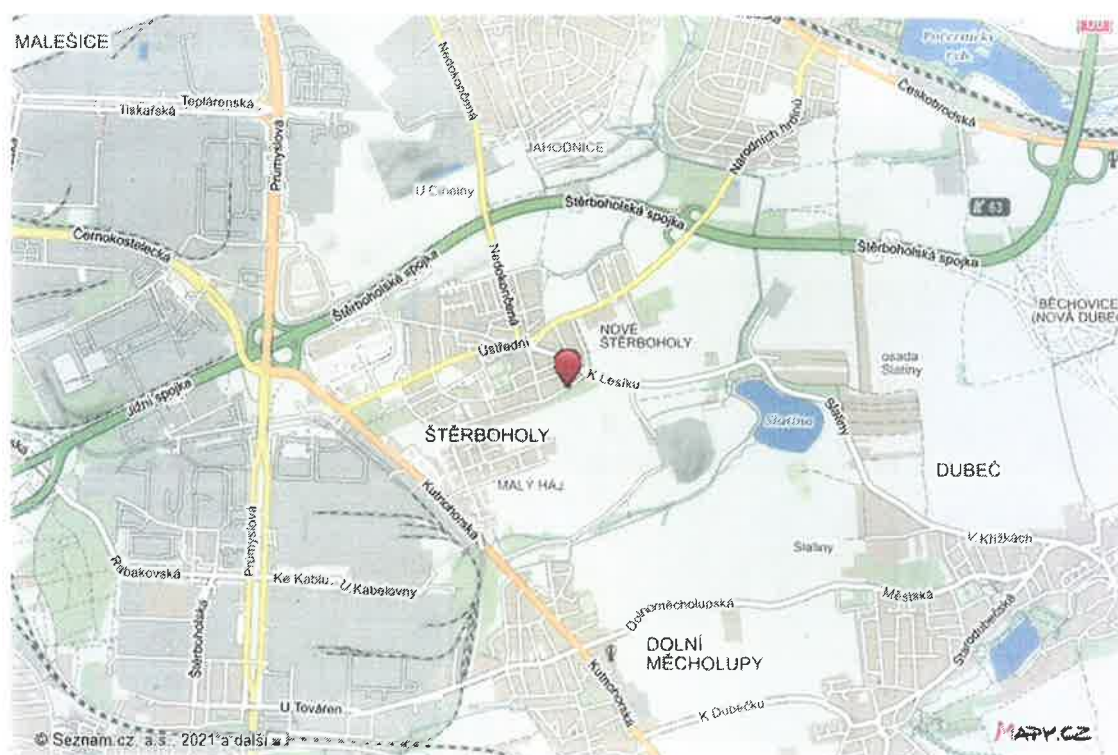
Vyhotoveno: 10.09.2025 09:48:29

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://cuzk.gov.cz/>.

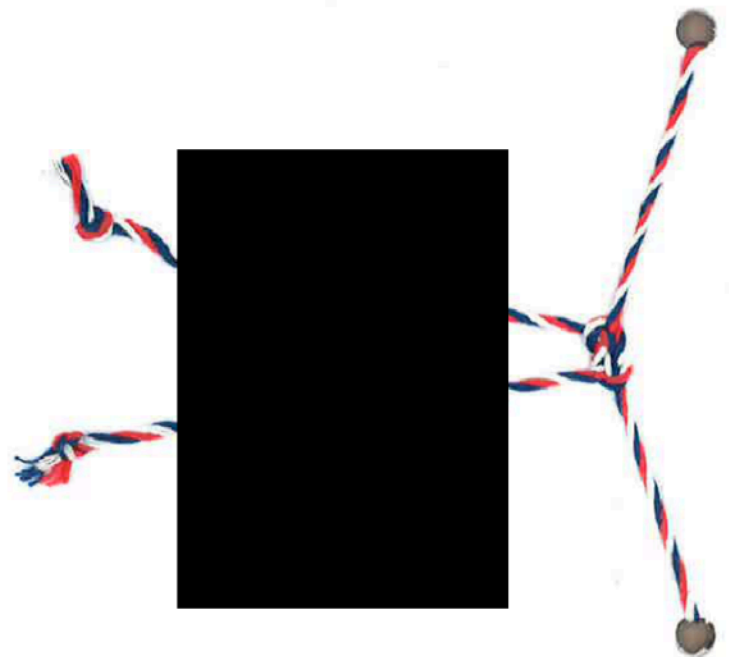


situační mapka, výřez ÚP



ortofotomapa





PR 489/2025

Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha 2
tel.: 222 522 501
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek

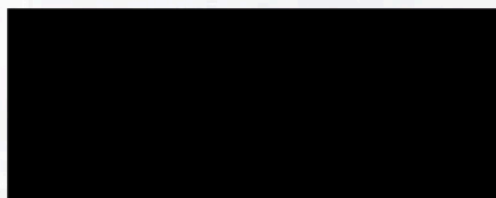
číslo položky: 087303/2025, označení: 4177/084-2025

Předmět znaleckého posudku: Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemku p.č. 1499/3 v k.ú. Dolní Chabry, obec Praha

Zadavatel: Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
objednávka OBJ/35/02/024251/2025
Č.j.: MHMP 1047289/2025
Sp. zn.: S-MHMP 657525/2012 SVM
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno pro období: od 2.6.2022 do 1.6.2025

Zpracovatel:



Obor a odvětví: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 5 stran příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 26.11.2025

Výtisk č. 3

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce dle zadání zadavatele je odhadnout obvyklý nájem za užívání pozemku p.č. 1499/3 v k.ú. Dolní Chabry, obec Praha za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 dle jeho stávajícího využití v daném období.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel sdělil skutečnosti, které jsou dále uvedeny v posudku nebo byly zjištěny z podkladů. Dále sdělil, že je požadováno pro účel tohoto znaleckého posudku odhadnout hodnotu nájmu z pozemku dle jeho účelu využití ev. zastavění. Dle sdělení je pozemek užíván jako veřejný prostor a nachází se na něm stavba zpevněné pozemní komunikace a nezpevněná plocha s doprovodnou zelení podél komunikace. Tato stavba je jiného vlastníka než vlastníka pozemku, není zahrnuta do předmětu ocenění a nepředpokládá se užívání pozemku jiné, než výše uvedené. Zároveň nebylo předloženo žádné jiné právoplatné územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouva, společné povolení či stavební povolení nebo povolení záměru, které by určovalo jiné využití pozemku než stávající. Zadavatel dále nesdělil jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 20.11.2025 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Na základě požadavku zadavatele bylo zadáno vypracování odhadu obvyklé ceny nájemného za stanovené období. Pro vypracování znaleckého posudku byly předloženy a zajištěny podklady uvedené níže a následně provedeno jejich vyhodnocení.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN z LV 242, k.ú. Dolní Chabry, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 10.9.2025 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka OBJ/35/02/024251/2025
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- sdělení odboru dopravy o zařídění pozemků v seznamu komunikací - vyjádření k charakteru komunikací vydané Odborem dopravy dne 30.11.2022 pod Č.j. MHMP 2230538/2022
- stanovisko silničního správního úřadu ze dne 30.8.2022 Č.j. MHMP-1576776/2022/O4/Vz
- cenová mapa Prahy 2022-2025
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- prověření dostupných srovnatelných nájemních smluv realizovaných v požadovaném období
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy
- skutečnosti zjištěné na místě

3. Věrohodnost zdroje dat

Znalecký posudek je vyhotoven na základě údajů získaných z výše uvedených zdrojů. Tyto podklady jsou pokládány za věrohodné. Věrohodnost dalších dat byla ověřována v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů (např. Katastr nemovitostí, CES, databáze Hlídač státu, registr smluv) a zjištěním při místním šetření. Tyto zjištěné informace jsou předpokládány jako věrohodné. Pro případ různých využití území v rámci jednotlivých pozemků byl rozsah zaměřen v rámci publikovaných dat v KN za použití aplikace Marushka a předpokládá se jeho odpovídající přesnost, geometrické zaměření nebylo zadavatelem předloženo. V rámci ocenění nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží a v případě informací z jiných zdrojů vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti.

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími ev. nájemci a prodávajícími ev. pronajímajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, porovnávací hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu nájmu v daném období ve smyslu definice:

Obvyklá cena je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci či služby.**

Pozn.: ve specifických případech ocenění pro účely stanovené v §1 odst. 1 pro použití zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je v tomto zákoně „obvyklá cena“ uváděna jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. „Tržní hodnotou“ se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní.

Účelem tohoto odhadu je odhadnutí částky, která by mohla být pronájmem pozemku dosažena. Jako obvyklé nájemné ve smyslu zadání lze považovat takové nájemné, za které lze předmět nájmu pronajmout ke dni ocenění mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pozn.: ve smyslu zák. 526/1990 Sb. o cenách Ministerstvo financí vydává seznam zboží s regulovanými cenami platnými dle příslušného výměru MF. Výměr uvádí, že nájemné z pozemku veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a pronájmy jsou ve veřejném zájmu hrazeny příslušnými organizacemi, je stanovováno jako maximální (samozřejmě může být nižší). V těchto specifických případech je nutné při realizaci pronájmu výši odhadu obvyklého nájmu porovnávat s max. cenou stanovenou pro příslušné období cenovým výměrem MF.

Nájemné

Obvyklé nájemné odpovídá užtku z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu apod. Obvyklá cena nájemného by měla vyjadřovat dlouhodobější udržitelnost užtku. U krátkodobých nájemních smluv nelze s tímto uvažovat a tyto smlouvy jsou pak zcela individuální. V rámci nájemní smlouvy je nutné vždy specifikovat předmět a účel nájmu.

V daném případě se jedná o pozemek užívaný v rámci veřejného prostoru (viz celkový popis nemovité věci). Jedná se o pozemek ostatní plochy, na kterém je umístěna stavba zpevněné komunikace s nezpevněnou plochou komunikační zeleně. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejně přístupného pozemku zastavěného komunikací nebo pozemku nezastavěného, nezpevněného, s doprovodnou zelení podél komunikace.

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

K dispozici byla mapová dokumentace určující umístění a využití pozemků. Další informace byly získány při místním šetření a dále z veřejně dostupných zdrojů.

2. Popis postupu při zpracování dat

Pro zpracování byly využity vlastní data z vlastní databáze a získaná data o jednotlivých nemovitostech a realizovaných nájmech možných k porovnání. Pro případ určení nájmu ze simulovaného nájemného bylo pro stanovení ceny pozemku zvoleno porovnání přímé a výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu.

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 1499/3

Adresa předmětu ocenění: ul. U Větrolamu

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Dolní Chabry

Počet obyvatel: 1 335 084 – 1 384 732 (r. 2022 – 2025)

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV 242 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 1499/3 v k.ú. Dolní Chabry, obec Praha zapsán:

Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1, identifikátor 28990897

V části C LV uvedeno věcné břemeno zřizování a provozování vedení s oprávněním pro PREdistribuce, a.s. Vzhledem k užívání pozemku toto VB neovlivňuje obvyklou cenu.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti částečně. Ocenění je dle stávajícího využití pozemku (viz celkový popis).

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění a odhadu nájmu je:

3.1 Pozemek p.č. 1499/3 o výměře 316 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací U Větrolamu, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK III. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná část komunikace o výměře cca 224 m², zbývající část o výměře cca 92 m² je charakteru komunikační zeleně s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

Umístění pozemku je ve stavebně srostlém území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce, stabilizovaném jako OB. Jedná se o část území, v kterém je cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku a odhad nájmu:

- pozemek p.č. 1499/3 v k.ú. Dolní Chabry, obec Praha

D. POSUDEK

Odhad obvyklého nájmu, analýza dat

Pro zachování objektivnosti je možné odvodit roční užitek a přiměřený majetkový prospěch z výkonu vlastnického práva k pozemku ve smyslu znaleckého úkolu, kdy je požadováno odhadnout obvyklý nájem z vymezené části pozemku, následovně:

a) porovnáním se srovnatelným nájmy

Pronájem pozemku lze stanovit jako obvyklou hodnotu nájmu pozemku vhodného pro užívání a zastavění stavbami danými stabilizací území nebo již stavbami provedenými. Vychází se ze známých realizovaných pronájmů obdobných, srovnatelných nemovitostí. Proveďte se porovnání a aplikace na předmětnou nemovitost. Zvažují se kritéria, která mohou nájem ovlivnit. V daném případě se jedná o vymezený pozemek, který je zčásti zastavěn zpevněnou plochou komunikace a zčásti s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

Pro odhad obvyklého nájmu pro tento případ a druh nemovitostí – pronájmu pozemku užívaného stavbou komunikace nebo nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení pro veřejné účely, odlišných vlastníků stavby a pozemků, nebyly takto odpovídající porovnatelné nájemní smlouvy z veřejných zdrojů v potřebném počtu nalezeny. Rovněž zadavatel ani na vyžádání nájemní smlouvy možné pro srovnání platné v určeném období nepředložil. Nemohl tak být určen odpovídající soubor vzorků a provedena jejich analýza. Zároveň se jedná o pozemek se stavbou charakteru veřejné infrastruktury, na který se vztahuje příslušný výměr MF, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami a je zde stanoveno pouze maximální nájemné (minimální nájemné pro určené období nestanoveno). V rámci stávajícího užívání pozemku pro veřejné účely a stavbu veřejné komunikace porovnatelné nájemní nebyly pro oceňovaný případ tak zjištěny, nájemné realizováno pouze ve specifických a neporovnatelných případech.

b) ze simulovaného nájemného

Toto simulované nájemné lze určit jako procentní podíl z obvyklé hodnoty věci. Obvyklé nájemné se na základě trvalého vyhodnocování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje přibližně v rozmezí 4 - 8% podílu její obvyklé ceny či tržní hodnoty. U komerčních nemovitých věcí v některých případech až 10%. U pozemku sloužícího jako zastavěného místní komunikací s veřejným přístupem a doprovodnou zelení ke komunikaci se podíl pro současné časové období může pohybovat ve výši cca 5 % a to na základě vyhodnocení umístění pozemku v Praze, míře návratnosti, míře rizika a způsobu využití. Je možné konstatovat, že cenu (aby byla v souladu s dobrými mravíky a zajišťující přiměřený majetkový prospěch) pronájmu – odpovídajícího užítu pronajímatele, lze odvíjet od obvyklé hodnoty pozemku a uvedené procentní výše. Tato odhadnutá procentní výše dále pak byla indikována na základě předpokladu dlouhodobého výnosu vzhledem k umístění staveb komunikací, stabilitě výnosu vzhledem k vlastníku staveb, míře návratnosti vzhledem k předpokladu zachování hodnoty pozemku po dobu nájmu a ostatním malým rizikům (pozn.: tuto shodnou výši zároveň uvádí prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění k zákonu o oceňování majetku pro oceňování pozemkové služebnosti ze simulovaného nájemného).

Vzhledem k výše uvedenému je odhad obvyklého nájmu proveden jako odhad ze simulovaného nájemného.

1. Odhad obvyklé ceny pozemku, analýza dat

Hodnota pozemků vychází z právního stavu, zainvestovanosti a využitelnosti, ze zhodnocení místního trhu, může být odvozena z realizovaných prodejů. Pro objektivní stanovení hodnoty pozemků jsou využity mj. i podklady a informace spolupracujících odhadců a realitních kanceláří a vlastní archiv. V rámci vyhodnocení známých metod ocenění byla pro účely odhadu obvyklé ceny tohoto druhu nemovité věci z hlediska výše uvedeného zvolena jako vhodná pouze porovnávací metoda.

V rámci určení obvyklé ceny pozemku porovnáním bylo zvoleno porovnání přímé a jsou porovnávány sjednané ceny vybraných porovnatelných nemovitostí. Výběr je proveden nejméně ze tří vzorků obdobných předmětů. Do porovnání nebyly zahrnuty vzorky vykazující sjednané ceny za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Rovněž do výběru nebyly zahrnuty vzorky vykazující pravděpodobný spekulativní nákup či prodej. Výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu k datu ocenění.

Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, účelem, velikostí, lokalitou. Odhad obvyklé hodnoty oceňované nemovité věci v daném místě a čase pak vychází z těchto porovnatelných nebo nabízených prodejů obdobných nemovitých věcí. Porovnání u nemovitých věcí zohledňuje zejména druh nemovité věci, místo, velikost, vybavenost, rozdílnost stavu, umístění, zhodnocení, zda se jedná o nabídku či již realizovanou kupní cenu, polohu, možnosti využití apod. Váha jednotlivých případů je pak zhodnocena hodnotícími koeficienty vyjadřující předpokládaný vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší je koef. větší než 1, jeví-li se horší, je koef. menší než 1.

Srovnatelné případy prodeje obdobných pozemků ani nabídky prodejů v dané lokalitě v širším měřítku nejsou běžné, nicméně částečně obdobné byly zjištěny. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky zastavěné stavbami komunikací nebo určené pro stavbu komunikací, silničních pomocných pozemků, pozemky s doprovodnou a komunikační zelení, které slouží veřejnému účelu v rámci celé obce Prahy. Při tomto specifickém využití ceny pozemků nevykazují podstatné rozdíly v rámci jednotlivých k.ú. Prahy a je možné jejich vzájemné porovnání v rámci analýzy. Trh pozemků pod komunikacemi, doprovodných komunikačních pozemků a zelení v území bez spojení s dalším projektem nebo obtížným samostatným využitím vzhledem k tvaru a výměře je minimální. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky určené k využití nebo již využitě porovnatelným způsobem. Pro účely tohoto ocenění v rámci pozemků pro komunikaci v území rovněž lze pro srovnání použít i prodeje starší vzhledem k stagnaci a k zachování cen tohoto druhu pozemků v Praze. V případě zjištěného pohybu cen lze provést úpravu odhadnutou mírou inflace dle druhu nemovité věci v rámci koeficientu časovosti cen pozemků. Obecně prodeje pozemků pro veřejné vybavení, nekomerční využití, pod komunikacemi, zelení či cizími stavbami, jsou v rámci běžného trhu minimální a realizují se převážně jenom tehdy, když je součástí projekt na využití i dalších souvisejících pozemků nebo jsou realizovány mezi předem určenými stranami, nebo dochází ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Prakticky se v těchto případech jedná o výkupy pozemků veřejných prostranství, pozemků zastavěných komunikacemi s ev. doprovodnými pozemky nebo jinými stavbami obcí, nebo prodeje z důvodu scelení nebo lepšího využití se sousedními nemovitými věcmi, nebo k sjednocení vlastnictví staveb a pozemků.

Vzhledem k výše uvedenému a situaci trhu, kdy v rámci období určeného pro stanovení nájmu ceny obecně vyjmenovaných druhů pozemků (pozemky převážně ve veřejném prostoru zastavěné cizí komunikací, nezastavěné s komunikační a izolační zelení, pozemky užívané v rámci celoměstské zeleně atd.), nevykazovaly podstatné změny, hladina cen stabilizovaná (na rozdíl od pozemků určených zejména pro stavby pro bydlení nebo stavby komerčního charakteru), ev. vykazovaly růst minimální, lze uváděné realizované ceny považovat za vhodné k porovnání. V daném případě ani není vhodné pro stanovení výchozí úrovně jednotlivých období příslušného roku použít údaje Českého statistického úřadu v rámci jím stanoveného Indexu cen stavebních pozemků. Oceňované pozemky jsou jiného charakteru, než pozemky, jejichž ceny jsou do výběru zahrnovány a které statisticky tvoří nejvýznamnější podíl v rámci stanovení tohoto indexu.

Vzhledem k určení obvyklého nájmu v delším období, byla pro časové odlišení odhadnuta obvyklá cena oceňovaného pozemku pro období od 2.6.2022 do 31.12.2023 a od 1.1.2024 do 1.6.2025 a to dle způsobu jeho využití a byla odhadnuta její průměrná cena v rámci těchto příslušných období.

V daném případě se jedná o pozemek určený k užívání jako komunikace se zpevněnou plochou tělesa komunikace a nezpevněná plocha s doprovodnou zelení. Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání ze sjednaných cen s dodržením zde specifikovaného postupu a příslušné analýzy odlišností vybraných případů. Jeho obvyklá cena (OC) pak odpovídá odhadnuté porovnávací hodnotě.

Ocenění

1.1 Porovnávací metoda pro období 2.6.2022 - 31.12.2023

1.1.1 Pozemek část p.č. 1499/3, k.ú. Dolní Chabry (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Ruzyně, Praha

Prodej pozemků p.č. 2248/9, 2248/5 v k.ú. Ruzyně, ul. Rakovnická, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 83 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 177 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 75 m², ohodnoceno dle údajů znalce. posudku cenou 167 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 8 m² cenou 10 000,- Kč). Realizace (V-31238/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Zbraslav, Praha

Prodej pozemku p.č. 2344/2 v k.ú. Zbraslav, ul. K Vejvodáku, Na drahách, stavebně srostlé území obce. Pozemek o celkové výměře 290 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 649 000,- Kč. Realizace (V-62437/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Smíchov, Praha

Prodej pozemku p.č. 4508/10 v k.ú. Smíchov, ul. Nad Budňankami III, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek o výměře 84 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 189 690,- Kč. Realizace (V-40806/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Malešice, Praha

Prodej pozemku p.č. 723/49 v k.ú. Malešice, ul. Polygrafická, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 64 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 149 000,- Kč. Realizace (V-67809/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Karlín, Praha

Prodej pozemku p.č. 889/6 v k.ú. Karlín, ul. U Nádražní lávky, Pobřežní, stavebně srostlé území obce, stabilizován jako SV, S2, pozemek o výměře 314 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 708 320,- Kč. Realizace (V-47122/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Ruzyně	167 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	75,00	2 226,67
2. Pozemky - Zbraslav	649 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	290,00	2 237,93
3. Pozemky - Smíchov	189 690,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	84,00	2 258,21
4. Pozemky - Malešice	149 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	64,00	2 328,13
5. Pozemky - Karlín	708 320,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	314,00	2 255,80

Součet 11 306,74 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 261,35 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 226,67 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 328,13 Kč/m²

Základní cena: 2 261,35 Kč
1 m² á 2 261,35 Kč/m² = 2 261,35 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 261,35 Kč/m²

1.1.2 Pozemek část p.č. 1499/3, k.ú. Dolní Chabry (doprovodná a komunikační zeleň) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, posouzení inflace dle druhu pozemku)

Km - koeficient místa (vzhledem k využití, lokalita, umístění v rámci obce) rozsah 0,80 - 1,20

Kv - koeficient vybavení (IS, ochrana území, možnost využití, rozšíření) rozsah 0,80 - 1,20

K1 - koeficient velikosti pozemku (dopad na jednotkovou cenu) rozsah 0,90 - 1,10

K2 - koeficient úvahy znalce (zhodnocení možnosti využití, důležitost, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Ruzyně, Praha

Prodej pozemků p.č. 2248/9, 2248/5 v k.ú. Ruzyně, ul. Rakovnická, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 83 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 177 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 75 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 167 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 8 m² cenou 10 000,- Kč). Realizace (V-31238/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Lipany, Praha

Prodej pozemků p.č. 11/7, 80/3, 66/118 v k.ú. Lipany, ul. Za statky, V listnáčích, okraj zastavěné části obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 426 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 885 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 367 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 813 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 59 m² cenou 72 000,- Kč). Realizace (V-61158/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Kolovraty, Praha

Prodej pozemku p.č. 343/3 v k.ú. Kolovraty, ul. Do Lipan, stabilizace OP, stavebně nesrostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 333 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 642 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 236 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 523 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 97 m² cenou 119 000,- Kč). Realizace (V-30782/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Nebušice, Praha

Prodej pozemku p.č. 989/85 v k.ú. Nebušice, ul. Na závěži, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 148 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 274 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 92 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 205 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 56 m² cenou 69 000,- Kč). Realizace (V-32056/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Smíchov, Radlice, Praha

Prodej pozemků p.č. 4941/6 v k.ú. Smíchov a p.č. 432/5, 438/2 v k.ú. Radlice, ul. U Divčích hradů, Kroupova, Kurvirtova, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 537 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 983 000,- Kč odpovídající znal. posudku (pozemky p.č. 4941/6 a 432/5 o výměře 323 m² zastavěny komunikací, ohodnoceny dle údajů znaleckého posudku cenou 721 000,- Kč, pozemek 438/2 doprovodná komunikační zeleň 214 m² cenou 262 000,- Kč). Realizace (V-83441/2021-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Ruzyně	10 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8,00	1 250,00
2. Pozemky - Lipany	72 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	59,00	1 220,34
3. Pozemky - Kolovraty	119 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	97,00	1 226,80
4. Pozemky - Nebušice	69 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	56,00	1 232,14
5. Pozemky - Smíchov, Radlice	262 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	214,00	1 261,03

Součet 6 190,31 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 1 238,06 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 1 220,34 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 1 261,03 Kč/m²

Základní cena: 1 238,06 Kč
1 m² á 1 238,06 Kč/m² = 1 238,06 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 1 238,06 Kč/m²

1.2 Porovnávací metoda pro období 1.1.2024 - 1.6.2025

1.2.1 Pozemek část p.č. 1499/3, k.ú. Dolní Chabry (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc =1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 -1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení – sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 -1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou sledovány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Strašnice, Praha

Prodej pozemku p.č. 4458/2 v k.ú. Strašnice, ul. Limuzská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 18 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 42 000,- Kč. Realizace (V-19362/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Újezd nad Lesy, Praha

Prodej pozemku p.č. 3201/9 v k.ú. Újezd nad Lesy, ul. Lomecká, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 127 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 298 000,- Kč. Realizace (V-67882/2024-101). Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Holešovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 2415/39 v k.ú. Holešovice, ul. Partyzánská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 250 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 561 260,- Kč. Realizace (V-16840/2024-101). Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Klánovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 331/10 v k.ú. Klánovice, ul. Zájezdská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 67 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 173 000,- Kč. Realizace (V-9815/2025-101). Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Vinoř, Praha

Prodej pozemku p.č. 949/7 v k.ú. Vinoř, ul. Klenovská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 16 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 37 000,- Kč. Realizace (V-45076/2025-101). Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Strašnice	42 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	18,00	2 333,33
2. Pozemky - Újezd nad Lesy	298 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	127,00	2 346,46
3. Pozemky - Holešovice	561 260,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00	2 245,04
4. Pozemky - Klánovice	173 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	67,00	2 582,09
5. Pozemky - Vinoř	37 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	16,00	2 312,50

Součet 11 819,42 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 363,88 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 245,04 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 582,09 Kč/m²

Základní cena: 2 363,88 Kč
1 m² á 2 363,88 Kč/m² = 2 363,88 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 363,88 Kč/m²

1.2.2 Pozemek část p.č. 1499/3, k.ú. Dolní Chabry (doprovodná a komunikační zeleň) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, posouzení inflace dle druhu pozemku)

Km - koeficient místa (vzhledem k využití, lokalita, umístění v rámci obce) rozsah 0,80 - 1,20

Kv - koeficient vybavení (IS, ochrana území, možnost využití, rozšíření) rozsah 0,80 - 1,20

K1 - koeficient velikosti pozemku (dopad na jednotkovou cenu) rozsah 0,90 - 1,10

K2 - koeficient úvahy znalce (zhodnocení možnosti využití, důležitost, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Libeň, Praha

Prodej pozemku p.č. 637/3 v k.ú. Libeň, ul. Na Dlážděnce, stavebně srostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o celkové výměře 212 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 390 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 115 m², ohodnoceno dle údajů znal. posudku cenou 269 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 97 m² cenou 121 000,- Kč). Realizace (V-13640/2024-101). Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Řepy, Praha

Prodej pozemku p.č. 393/38 v k.ú. Řepy, doprovodná zeleň podél komunikace Karlovarská, stavebně srostlého území obce, stabilizace S2, SV-C. Pozemek o výměře 94 m². Kupní cena 94 000,- Kč. Realizace (V-21174/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - obtížně využitelné

3. Pozemky v k.ú. Kolovraty, Praha

Prodej pozemku p.č. 343/3 v k.ú. Kolovraty, ul. Do Lipan, stabilizace OP, stavebně nesrostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 333 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 642 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 236 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 523 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 97 m² cenou 119 000,- Kč). Realizace (V-30782/2023-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Nebušice, Praha

Prodej pozemku p.č. 989/85 v k.ú. Nebušice, ul. Na závěji, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 148 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 274 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 92 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 205 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 56 m² cenou 69 000,- Kč). Realizace (V-32056/2023-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovitě věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Libeň	121 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	97,00	1 247,42
2. Pozemky - Řepy	94 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	94,00	1 200,00
3. Pozemky - Kolovraty	119 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	97,00	1 263,61
4. Pozemky - Nebušice	69 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	56,00	1 269,11

Součet 4 980,14 Kč/m²
/ 4

Průměrná jednotková cena: 1 245,04 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 1 200,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 1 293,75 Kč/m²

Základní cena: 1 245,04 Kč
1 m² á 1 245,04 Kč/m² = 1 245,04 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 1 245,04 Kč/m²

1.3 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací		využití - dopr. a kom. zeleň		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
1499/3	316	224	2 261,35	92	1 238,06	620 443,92
Celkem	316	224		92		620 443,92

1.4 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací		využití - dopr. a kom. zeleň		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
1499/3	316	224	2 363,88	92	1 245,04	644 052,80
Celkem	316	224		92		644 052,80

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 1499/3, k.ú. Dolní Chabry, obec Praha za období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 2.6.2022 - 31.12.2023, tj. celkem 578 dní (Kč)
1499/3	316	620 443,92	31 022,20	* 98,17	49 126,00
Celkem	316	620 443,92	31 022,20		49 126,00

* jednotková cena roční nájmu pozemku zastavěného komunikací 113,07 Kč/m²,
pozemku využitého jako doprovodná a komunikační zeleň 61,90 Kč/m²

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 1499/3, k.ú. Dolní Chabry, obec Praha za období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 1.1.2024 - 1.6.2025, tj. celkem 517 dní (Kč)
1499/3	316	644 052,80	32 202,64	* 101,91	45 613,00
Celkem	316	644 052,80	32 202,64		45 613,00

* jednotková cena roční nájmu pozemku zastavěného komunikací 118,19 Kč/m²,
pozemku využitého jako doprovodná a komunikační zeleň 62,25 Kč/m²

Pozn.: V rámci ocenění byl rovněž zkoumán statistický vývoj cen pronájmu obdobných nemovitostí. V databázi ČSÚ z vývoje cen ve službách v oblasti nemovitostí je uváděna nejbližší porovnatelná položka pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - oplocená plocha. Roční tempo růstu cen pronájmu v jednotlivých sledovaných letech je zde uveden následující r. 2022 - 100,4; r. 2023 - 100,6; r. 2024 - 100, 1.pol. r. 2025 - 100,3. Z těchto údajů je zřejmé, že pronájmy tohoto druhu nemovitostí vykazují prakticky minimální meziroční změny dosahovaného nájemného a v rámci tohoto ocenění nejsou dále vyhodnocovány. Viz odkaz na stránkách ČSÚ na adrese: vdb.czso.cz.

E. ODŮVODNĚNÍ

Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny a pro výpočet nájemného lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání a analýzy porovnatelných případů. Rovněž simulované nájemné je odpovídající jejich využití a je odhadnuto v souladu s obecně platnými doporučeními.

F. ZÁVĚR

Obvyklý nájem je pro daný případ odhadnut s přihlédnutím k výsledkům uvedeným v rámci odhadu hodnoty porovnáním z analýzy se srovnatelnými cenami porovnatelných pozemků a výsledku odhadu vycházejícího ze simulovaného nájemného. Stanovená porovnávací hodnota pozemků a z ní určení procentuelní výše simulovaného nájemného vedoucí k určení obvyklé ceny nájmu je založena na úsudku znalce. Na základě této skutečnosti je výsledek promítnutý do závěru posudku jen pravděpodobný. Za této podmínky je uvedeno:

Obvyklá cena nájmu pozemku p.č. 1499/3 v k.ú. Dolní Chabry, obec Praha dle znaleckého úkolu za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 je stanovena ve výši:

Odhad obvyklého nájmu:

za období 2.6.2022 - 1.6.2025

- 2.6.2022 - 31.12.2023	49 126,- Kč
- 1.1.2024 - 1.6.2025	45 613,- Kč
	94 739,- Kč

Celkem za období 2.6.2022 - 1.6.2025

94 739,- Kč

Slovy: Devadesátčtyřitisícsemsetřicetdevět Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN z LV 242, k.ú. Dolní Chabry	2
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Tento znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 087303/2025, označení 4177/084-2025, odměna smluvní.

V Praze dne 26.11.2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2025 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: ***** pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730599 Dolní Chabry

List vlastnictví: 242

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré
Město, 11000 Praha 1

28990897

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1499/3

316 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

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 2071-300/2020

Oprávnění pro

PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 1499/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. VV/G33/14484/2051219 ze dne
09.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2021 08:31:43. Zápis proveden
dne 18.02.2021.

V-6210/2021-101

Pořadí k 27.01.2021 08:31

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2020 08:21:42.
Zápis proveden dne 23.03.2020.

V-9781/2020-101

Pro: Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město,
11000 Praha 1

RČ/IČO: 28990897

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2025 09:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730599 Dolní Chabry

List vlastnictví: 242

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

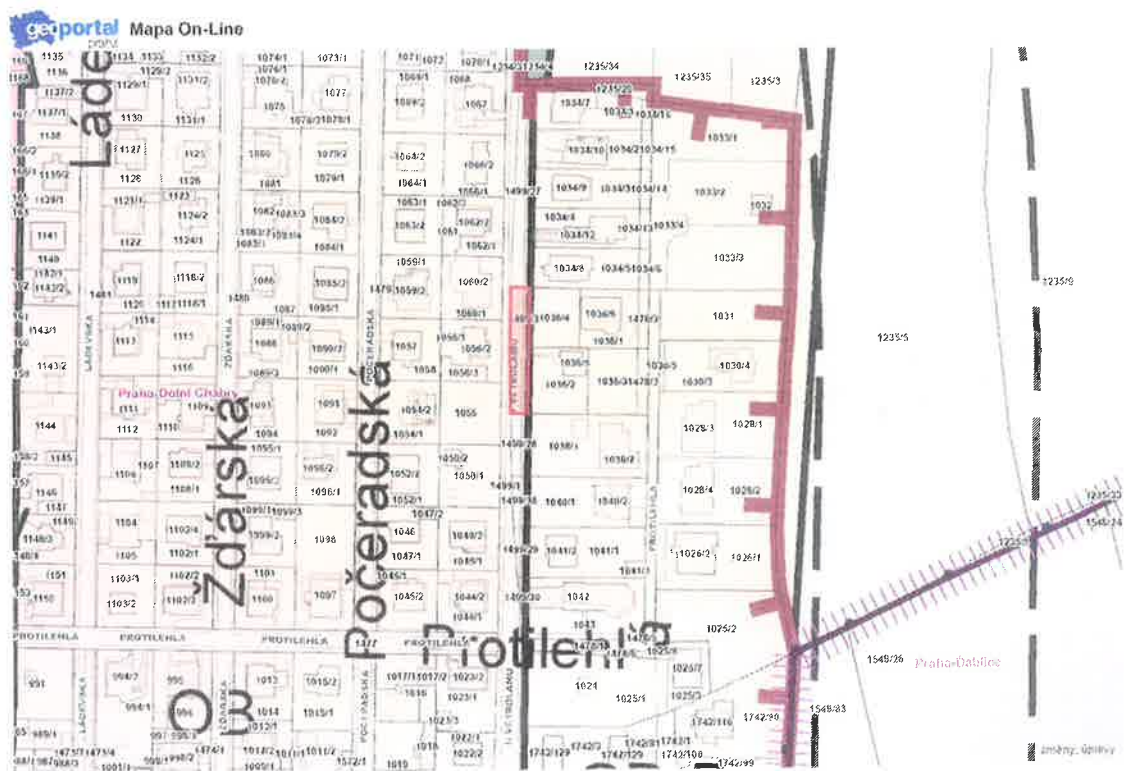
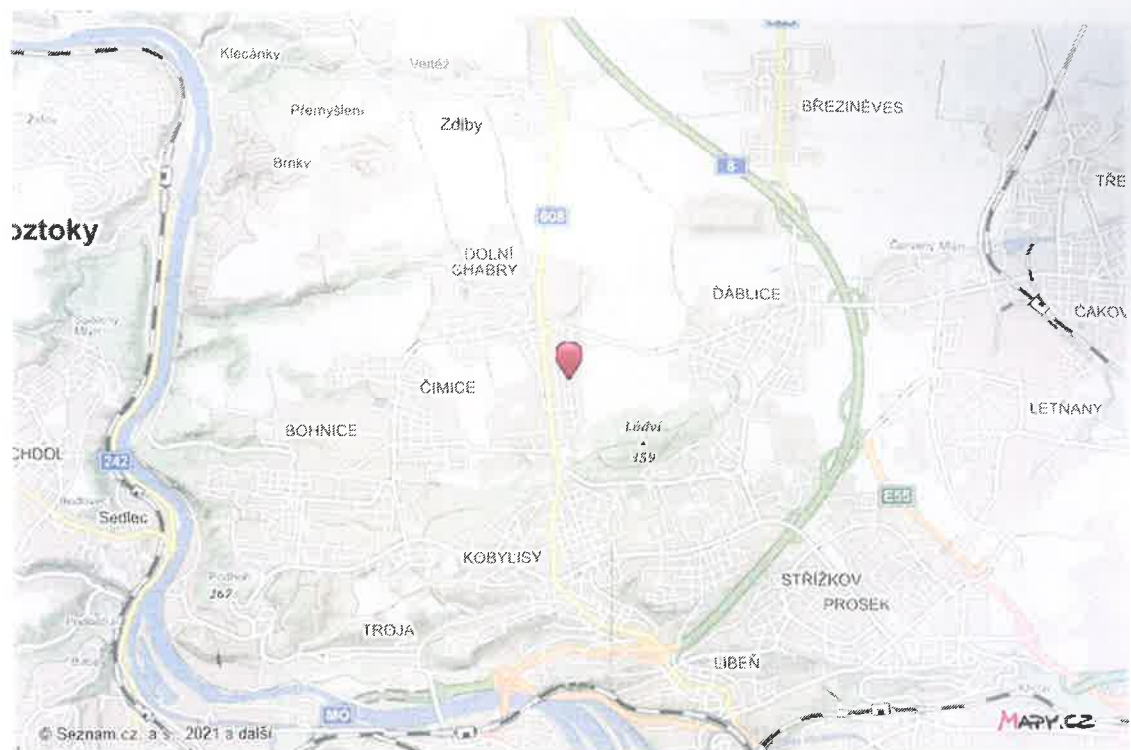
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.09.2025 09:47:09

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

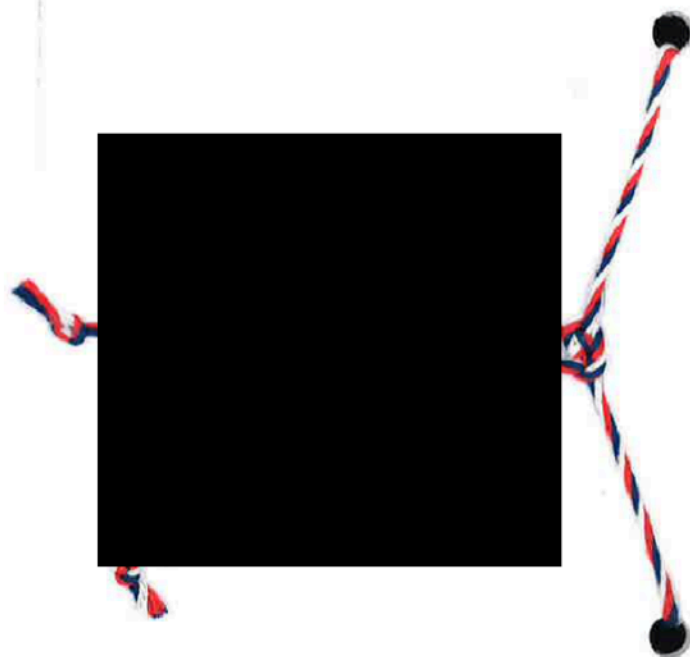
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

situační mapka, výřez ÚP



ortofotomapa





PR 48/2025

Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha 2
tel.: 222 522 501
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek

číslo položky: 087305/2025, označení: 4179/086-2025

Předmět znaleckého posudku:

Odhad obvyklého nájemného za užívání pouze pozemku p.č. 2634/1 v k.ú. Hostivař, obec Praha

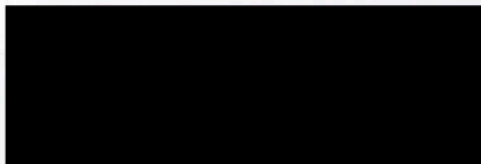
Zadavatel:

Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
objednávka OBJ/35/02/024251/2025
Č.j.: MHMP 1047289/2025
Sp. zn.: S-MHMP 657525/2012 SVM
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno pro období:

od 2.6.2022 do 1.6.2025

Zpracovatel:



Obor a odvětví:

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 5 stran příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 26.11.2025

Výtisk č. 3

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce dle zadání zadavatele je odhadnout obvyklý nájem za užívání pozemku p.č. 2634/1 v k.ú. Hostivař, obec Praha za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 dle jejich stávajícího využití v daném období.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel sdělil skutečnosti, které jsou dále uvedeny v posudku nebo byly zjištěny z podkladů. Dále sdělil, že je požadováno pro účel tohoto znaleckého posudku odhadnout hodnotu nájmu z pozemku dle jeho účelu využití ev. zastavění. Dle sdělení je pozemek užíván jako veřejný prostor a nachází se na něm zpevněná plocha tělesa komunikace. Tato stavba komunikace je jiného vlastníka než vlastníka pozemku, není zahrnuta do předmětu ocenění a nepředpokládá se užívání pozemku jiné, než výše uvedené. Zároveň nebylo předloženo žádné jiné právoplatné územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouva, společné povolení či stavební povolení nebo povolení záměru, které by určovalo jiné využití pozemku než stávající. Zadavatel dále nesdělil jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 20.11.2025 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Na základě požadavku zadavatele bylo zadáno vypracování odhadu obvyklé ceny nájemného za stanovené období. Pro vypracování znaleckého posudku byly předloženy a zajištěny podklady uvedené níže a následně provedeno jejich vyhodnocení.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN z LV 8336, k.ú. Hostivař, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 10.9.2025 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka OBJ/35/02/024251/2025
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- sdělení odboru dopravy o zařazení pozemků v seznamu komunikací - vyjádření k charakteru komunikací vydané Odborem dopravy dne 30.11.2022 pod Č.j. MHMP 2230538/2022
- stanovisko silničního správního úřadu ze dne 30.8.2022 Č.j. MHMP-1576776/2022/O4/Vz
- cenová mapa Prahy 2022-2025
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- prověření dostupných srovnatelných nájemních smluv realizovaných v požadovaném období
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy
- skutečnosti zjištěné na místě

3. Věrohodnost zdroje dat

Znalecký posudek je vyhotoven na základě údajů získaných z výše uvedených zdrojů. Tyto podklady jsou pokládány za věrohodné. Věrohodnost dalších dat byla ověřována v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů (např. Katastr nemovitostí, CES, databáze Hlidač státu, registr smluv) a zjištěním při místním šetření. Tyto zjištěné informace jsou předpokládány jako věrohodné. V rámci ocenění nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží a v případě informací z jiných zdrojů vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti.

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími ev. nájemci a prodávajícími ev. pronajímatelými na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, porovnávací hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu nájmu v daném období ve smyslu definice:

Obvyklá cena je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci či služby.**

Pozn.: ve specifických případech ocenění pro účely stanovené v §1 odst. 1 pro použití zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je v tomto zákoně „obvyklá cena“ uváděna jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. „Tržní hodnotou“ se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní.

Účelem tohoto odhadu je odhadnutí částky, která by mohla být pronájmem pozemku dosažena. Jako obvyklé nájemné ve smyslu zadání lze považovat takové nájemné, za které lze předmět nájmu pronajmout ke dni ocenění mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pozn.: ve smyslu zák. 526/1990 Sb. o cenách Ministerstvo financí vydává seznam zboží s regulovanými cenami platnými dle příslušného výměru MF. Výměr uvádí, že nájemné z pozemku veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a pronájmy jsou ve veřejném zájmu hrazeny příslušnými organizacemi, je stanovováno jako maximální (samozřejmě může být nižší). V těchto specifických případech je nutné při realizaci pronájmu výši odhadu obvyklého nájmu porovnávat s max. cenou stanovenou pro příslušné období cenovým výměrem MF.

Nájemné

Obvyklé nájemné odpovídá užtku z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu apod. Obvyklá cena nájemného by měla vyjadřovat dlouhodobější udržitelnost užtku. U krátkodobých nájemních smluv nelze s tímto uvažovat a tyto smlouvy jsou pak zcela individuální. V rámci nájemní smlouvy je nutné vždy specifikovat předmět a účel nájmu.

V daném případě se jedná o pozemek užívaný v rámci veřejného prostoru (viz celkový popis nemovité věci). Jedná se o pozemek ostatní plochy, na kterém je umístěna stavba zpevněné komunikace. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejně přístupného pozemku zastavěného komunikací.

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

K dispozici byla mapová dokumentace určující umístění a využití pozemků. Další informace byly získány při místním šetření a dále z veřejně dostupných zdrojů.

2. Popis postupu při zpracování dat

Pro zpracování byly využity vlastní data z vlastní databáze a získaná data o jednotlivých nemovitostech a realizovaných nájmech možných k porovnání. Pro případ určení nájmu ze simulovaného nájemného bylo pro stanovení ceny pozemku zvoleno porovnání přímé a výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu.

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 2634/1
Adresa předmětu ocenění:	ul. Jižní spojka
Kraj:	HL.m. Praha
Okres:	HL.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Hostivař
Počet obyvatel:	1 335 084 – 1 384 732 (r. 2022 – 2025)

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV 8336 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 2634/1 v k.ú. Hostivař, obec Praha zapsán:

Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1, identifikátor 28990897

V části C LV uvedeno zástavní právo a předkupní právo (viz LV v příloze). Ocenění je bez přihlédnutí k těmto závazkům.

V části D LV uvedeno zahájené řízení o vyvlastnění práv a změna výměr obnovou operátu. Ocenění je bez přihlédnutí k těmto zápisům.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti (viz celkový popis).

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění a odhadu nájmu je:

3.1 Pozemek p.č. 2634/1 o výměře 964 m², v KN zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod komunikací Jižní spojka, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do MK I. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná plocha tělesa komunikace.

Umístění pozemku je ve stavebně srostlém a zastavitelném území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce. Jedná se o území pro dopravu, situování je v rámci vybrané komunikační sítě S1. Jedná se o část území, v kterém je cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku a odhad nájmu:

- pozemek p.č. 2634/1 v k.ú. Hostivař, obec Praha

D. POSUDEK

Odhad obvyklého nájmu, analýza dat

Pro zachování objektivnosti je možné odvodit roční užitek a přiměřený majetkový prospěch z výkonu vlastnického práva k pozemku ve smyslu znaleckého úkolu, kdy je požadováno odhadnout obvyklý nájem z vymezené části pozemku, následovně:

a) porovnáním se srovnatelným nájmy

Pronájem pozemku lze stanovit jako obvyklou hodnotu nájmu pozemku vhodného pro užívání a zastavění stavbami danými stabilizací území nebo již stavbami provedenými. Vychází se ze známých realizovaných pronájmů obdobných, srovnatelných nemovitostí. Proveďte se porovnání a aplikace na předmětnou nemovitost. Zvažují se kritéria, která mohou nájem ovlivnit. V daném případě se jedná o vymezený pozemek, který je zastavěn zpevněnou plochou komunikace.

Pro odhad obvyklého nájmu pro tento případ a druh nemovitostí – pronájmu pozemku užívaného stavbou komunikace pro veřejné účely, odlišných vlastníků stavby a pozemků, nebyly takto odpovídající porovnatelné nájemní smlouvy z veřejných zdrojů v potřebném počtu nalezeny. Rovněž zadavatel ani na vyžádání nájemní smlouvy možné pro srovnání platné v určeném období nepředložil. Nemohl tak být určen odpovídající soubor vzorků a provedena jejich analýza. Zároveň se jedná o pozemek se stavbou charakteru veřejné infrastruktury, na který se vztahuje příslušný výměr MF, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami a je zde stanoveno pouze maximální nájemné (minimální nájemné pro určené období nestanoveno). V rámci stávajícího užívání pozemku pro veřejné účely a stavbu veřejné komunikace porovnatelné nájemní smlouvy nebyly pro oceňovaný případ tak zjištěny, nájemné realizováno pouze ve specifických a neporovnatelných případech.

b) ze simulovaného nájemného

Toto simulované nájemné lze určit jako procentní podíl z obvyklé hodnoty věci. Obvyklé nájemné se na základě trvalého vyhodnocování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje přibližně v rozmezí 4 - 8% podílu její obvyklé ceny či tržní hodnoty. U komerčních nemovitých věcí v některých případech až 10%. U pozemku sloužícího jako zastavěného místní komunikací s veřejným přístupem se podíl pro současné časové období může pohybovat ve výši cca 5 % a to na základě vyhodnocení umístění pozemku v Praze, míře návratnosti, míře rizika a způsobu využití. Je možné konstatovat, že cenu (aby byla v souladu s dobrými mravy a zajišťující přiměřený majetkový prospěch) pronájmu – odpovídajícího užítku pronajímatele, lze odvíjet od obvyklé hodnoty pozemku a uvedené procentní výše. Tato odhadnutá procentní výše dále pak byla indikována na základě předpokladu dlouhodobého výnosu vzhledem k umístění staveb komunikací, stabilitě výnosu vzhledem k vlastníkovu staveb, míře návratnosti vzhledem k předpokladu zachování hodnoty pozemku po dobu nájmu a ostatním malým rizikům (pozn.: tuto shodnou výši zároveň uvádí prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění k zákonu o oceňování majetku pro oceňování pozemkové služebnosti ze simulovaného nájemného).

Vzhledem k výše uvedenému je odhad obvyklého nájmu proveden jako odhad ze simulovaného nájemného.

1. Odhad obvyklé ceny pozemku, analýza dat

Hodnota pozemků vychází z právního stavu, zainvestovanosti a využitelnosti, ze zhodnocení místního trhu, může být odvozena z realizovaných prodejů. Pro objektivní stanovení hodnoty pozemků jsou využity mj. i podklady a informace spolupracujících odhadců a realitních kanceláří a vlastní archiv. V rámci vyhodnocení známých metod ocenění byla pro účely odhadu obvyklé ceny tohoto druhu nemovité věci z hlediska výše uvedeného zvolena jako vhodná pouze porovnávací metoda.

V rámci určení obvyklé ceny pozemku porovnáním bylo zvoleno porovnání přímé a jsou porovnávány sjednané ceny vybraných porovnatelných nemovitostí. Výběr je proveden nejméně ze tří vzorků obdobných předmětů. Do porovnání nebyly zahrnuty vzorky vykazující sjednané ceny za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Rovněž do výběru nebyly zahrnuty vzorky vykazující pravděpodobný spekulativní nákup či prodej. Výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu k datu ocenění.

Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, účelem, velikostí, lokalitou. Odhad obvyklé hodnoty oceňované nemovité věci v daném místě a čase pak vychází z těchto porovnatelných nebo nabízených prodejů obdobných nemovitých věcí. Porovnání u nemovitých věcí zohledňuje zejména druh nemovité věci, místo, velikost, vybavenost, rozdílnost stavu, umístění, zhodnocení, zda se jedná o nabídku či již realizovanou kupní cenu, polohu, možnosti využití apod. Váha jednotlivých případů je pak zhodnocena hodnotícími koeficienty vyjadřující předpokládaný vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší je koef. větší než 1, jeví-li se horší, je koef. menší než 1.

Srovnatelné případy prodeje obdobných pozemků ani nabídky prodejů v dané lokalitě v širším měřítku nejsou běžné, nicméně částečně obdobné byly zjištěny. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky zastavěné stavbami komunikací nebo určené pro stavbu komunikací, silničních pomocných pozemků, které slouží veřejnému účelu v rámci celé obce Prahy. Při tomto specifickém využití ceny pozemků nevykazují podstatné rozdíly v rámci jednotlivých k.ú. Prahy a je možné jejich vzájemné porovnání v rámci analýzy. Trh pozemků pod komunikacemi, doprovodných komunikačních pozemků a zelení v území bez spojení s dalším projektem nebo obtížným samostatným využitím vzhledem k tvaru a výměře je minimální. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky určené k využití nebo již využitě porovnatelným způsobem. Pro účely tohoto ocenění v rámci pozemků pro komunikaci v území rovněž lze pro srovnání použít i prodeje starší vzhledem k stagnaci a k zachování cen tohoto druhu pozemků v Praze. V případě zjištěného pohybu cen lze provést úpravu odhadnutou mírou inflace dle druhu nemovité věci v rámci koeficientu časovosti cen pozemků. Obecně prodeje pozemků pro veřejné vybavení, nekomerční využití, pod komunikacemi, zelení či cizími stavbami, jsou v rámci běžného trhu minimální a realizují se převážně jenom tehdy, když je součástí projekt na využití i dalších souvisejících pozemků nebo jsou realizovány mezi předem určenými stranami, nebo dochází ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Prakticky se v těchto případech jedná o výkupy pozemků veřejných prostranství, pozemků zastavěných komunikacemi s ev. doprovodnými pozemky nebo jinými stavbami obcí, nebo prodeje z důvodu scelení nebo lepšího využití se sousedními nemovitými věcmi, nebo k sjednocení vlastnictví staveb a pozemků.

Vzhledem k výše uvedenému a situaci trhu, kdy v rámci období určeného pro stanovení nájmu ceny obecně vyjmenovaných druhů pozemků (pozemky převážně ve veřejném prostoru zastavěné cizí komunikací, nezastavěné s komunikační a izolační zelení, pozemky užívané v rámci celoměstské zeleně atd.), nevykazovaly podstatné změny, hladina cen stabilizovaná (na rozdíl od pozemků určených zejména pro stavby pro bydlení nebo stavby komerčního charakteru), ev. vykazovaly růst minimální, lze uváděné realizované ceny považovat za vhodné k porovnání. V daném případě ani není vhodné pro stanovení výchozí úrovně jednotlivých období příslušného roku použít údaje Českého statistického úřadu v rámci jím stanoveného Indexu cen stavebních pozemků. Oceňované pozemky jsou jiného charakteru, než pozemky, jejichž ceny jsou do výběru zahrnovány a které statisticky tvoří nejvýznamnější podíl v rámci stanovení tohoto indexu.

Vzhledem k určení obvyklého nájmu v delším období, byla pro časové odlišení odhadnuta obvyklá cena oceňovaného pozemku pro období od 2.6.2022 do 31.12.2023 a od 1.1.2024 do 1.6.2025 a to dle způsobu jeho využití a byla odhadnuta její průměrná cena v rámci těchto příslušných období.

V daném případě se jedná o pozemek určený k užívání jako komunikace se zpevněnou plochou tělesa komunikace. Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání ze sjednaných cen s dodržením zde specifikovaného postupu a příslušné analýzy odlišností vybraných případů. Jeho obvyklá cena (OC) pak odpovídá odhadnuté porovnávací hodnotě.

Ocenění

1.1 Porovnávací metoda pro období 2.6.2022 - 31.12.2023

1.1.1 Pozemek p.č. 2634/1 v k.ú. Hostivař (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou sledovány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

1. Pozemky v k.ú. Modřany, Praha

Prodej spoluhl. podílů pozemku p.č. 649 v k.ú. Modřany, ul. Modřanská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 381 m² zastavěn komunikací ohodnocen dle údajů znaleckého posudku cenou 918 000,- Kč. Realizován prodej spoluhl. podílů (1/4 za 229 500,- Kč a 1/4 za 229 500,- Kč), jejichž cena odpovídá aritmetickému podílu na celkové hodnotě pozemku. Realizace (V-65809/2022-101, V-65810/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Uhřetěves, Praha

Prodej pozemku p.č. 1529/26 dle GP odděleného z p.č. 1529/5 v k.ú. Uhřetěves, stavebně srostlé území obce. Pozemek o celkové výměře 50 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 119 000,- Kč, zastavěno okrajem komunikace ul. Přátelství. Realizace (V-31239/2022).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Braník, Praha

Prodej souboru pozemků (p.č. 2064/2, 3102/2, 3105, 3124/124, 3124/126, 2804/4, 3124/11, 3124/32, 3124/123, 3124/125, 3124/127) v k.ú. Braník v rámci komunikace Jižní spojka a při ní, stavebně srostlé území obce, stabilizace S1, S2, IZ, DZ. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 7085 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 13 798 390,- Kč po odečtu hodnoty věcného břemene (zastavěno hl. komunikací 5 114 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 12 273 600,- Kč, komunikace pro pěší a cyklisty 15 m² cenou 19 650,- Kč, izolační zeleň 1956 m² cenou 1 506 120,- Kč). Realizace (V-47108/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Řepy, Praha

Prodej pozemků p.č. 1873/1, 1873/2 v k.ú. Řepy, stavebně srostlé území obce. V rámci kupních smluv realizován prodej id. 5/8 a id. 3/8 pozemku p.č. 1873/2 o výměře 681 m², zastavěného komunikací ul. Drahoňovského, kupní ceny 1 064 062,50 Kč a 638 437,50 Kč (jednotková cena 2 500,- Kč/m²), dále v KS prodej id. 5/8 a id. 3/8 pozemku p.č. 1873/1 o výměře 415 m², zastavěného zpevněnou plochou parkoviště, kupní cena 726 250,- Kč a 435 750,- Kč (jednotková cena 2 800,- Kč/m²). Celková zobchodovaná KC id. 5/8 pozemků 1 790 312,50 Kč a id. 3/8 1 074 187,50 Kč. Pro porovnání použity pouze prodeje pozemku pod místní veřejnou komunikací p.č. 1873/2. Realizace (V-56937/2023-101, V-56932/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - méně náročné dopravní využití

5. Pozemky v k.ú. Žižkov, Praha

Prodej pozemku p.č. 17/6 v k.ú. Žižkov, ul. U Rájské zahrady, stavebně srostlé území obce, v blízkosti centra. Pozemek o celkové výměře 248 m², zastavěn komunikací. Kupní cena 660 000,- Kč. Realizace (V-6117/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Modřany	918 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	381,00	2 409,45
2. Pozemky - Uhřetěves	119 000,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	50,00	2 499,00
3. Pozemky - Braník	12 273 600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5 114,00	2 400,00
4. Pozemky - Řepy	1 702 500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	681,00	2 575,00
5. Pozemky - Žižkov	660 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	248,00	2 661,29

Součet 12 544,74 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 508,95 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 400,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 661,29 Kč/m²

Základní cena: 2 508,95 Kč
1 m² á 2 508,95 Kč/m² = 2 508,95 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 508,95 Kč/m²

1.2 Porovnávací metoda pro období 1.1.2024 - 1.6.2025

1.2.1 Pozemek p.č. 2634/1 v k.ú. Hostivař (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc =1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 -1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 -1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Záběhlice, Praha

Prodej souboru pozemků (p.č. 147, 5856/2, 5856/3, 5926/2, 5928/3, 5930/7, 152/2, 5932/3) v k.ú. Záběhlice v rámci komunikace Jižní spojka, stavebně srostlé území obce, stabilizace S1, S4, OV, ZMK. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 5 874 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 13 497 710,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno hl. komunikací 5 657 m², ohodnoceno dle údajů znal. posudku cenou 13 293 950,- Kč, komunikace pro pěší 42 m² cenou 54 600,- Kč, veřejná zeleň 175 m² cenou 149 160,- Kč). Realizace (V-46828/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Smíchov, Praha

Prodej pozemku p.č. 5043/10 v k.ú. Smíchov, ul. Strakonická, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 48 m² zastavěn komunikací, kupní cena 110 400,- Kč. Realizace (V-66092/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Hostivař, Praha

Prodej pozemku p.č. 370/292 v k.ú. Hostivař, ul. Švehlova, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 63 m² zastavěn komunikací, kupní cena 144 900,- Kč. Realizace (V-8027/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Klánovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 331/10 v k.ú. Klánovice, ul. Zájezdská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 67 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 173 000,- Kč. Realizace (V-9815/2025-101). Porovnání:

Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - méně náročné dopravní využití

5. Pozemky v k.ú. Vršovice, Praha

Prodej spoluhl. podílů (2 x 1/12) pozemků p.č. 1343, 1346/8 v k.ú. Vršovice, ul. Bělocerkevská, Novorosijská, stavebně srostlé území obce. Pozemky o celkové výměře 1501 m² zastavěny komunikací. Realizován prodej spoluhl. podílů (2x 1/12) za cenu 766 666,- Kč, která odpovídá aritmetickému podílu na celkové hodnotě pozemků. Realizace (V-1049/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Záběhlíce	13 293 950,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5 657,00	2 350,00
2. Pozemky - Smíchov	110 400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	48,00	2 300,00
3. Pozemky - Hostivař	144 900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	63,00	2 300,00
4. Pozemky - Klánovice	173 000,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,03	67,00	2 792,53
5. Pozemky - Vršovice	766 666,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00	3 066,66

Součet 12 809,19 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 561,84 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 300,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 3 066,66 Kč/m²

Základní cena: 2 561,84 Kč
1 m² á 2 561,84 Kč/m² = 2 561,84 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 561,84 Kč/m²

1.3 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	
2634/1	964	964	2 508,95	2 418 627,80
Celkem	964	964		2 418 627,80

1.4 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	
2634/1	964	964	2 561,84	2 469 613,76
Celkem	964	964		2 469 613,76

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 2634/1 v k.ú. Hostivař, obec Praha za období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 2.6.2022 - 31.12.2023, tj. celkem 578 dní (Kč)
2634/1	964	2 418 627,80	120 931,39	125,45	191 502,00
Celkem	964	2 418 627,80	120 931,39		191 502,00

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 2634/1 v k.ú. Hostivař, obec Praha za období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 1.1.2024 - 1.6.2025, tj. celkem 517 dní (Kč)
2634/1	964	2 469 613,76	123 480,69	128,09	174 903,00
Celkem	964	2 469 613,76	123 480,69		174 903,00

Pozn.: V rámci ocenění byl rovněž zkoumán statistický vývoj cen pronájmu obdobných nemovitostí. V databázi ČSÚ z vývoje cen ve službách v oblasti nemovitostí je uváděna nejbližší porovnatelná položka pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - oplocená plocha. Roční tempo růstu cen pronájmu v jednotlivých sledovaných letech je zde uveden následující r. 2022 - 100,4; r. 2023 - 100,6; r. 2024 - 100, 1.pol. r. 2025 - 100,3. Z těchto údajů je zřejmé, že pronájmy tohoto druhu nemovitostí vykazují prakticky minimální meziroční změny dosahovaného nájemného a v rámci tohoto ocenění nejsou dále vyhodnocovány. Viz odkaz na stránkách ČSÚ na adrese: vdb.czso.cz.

E. ODŮVODNĚNÍ

Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny a pro výpočet nájemného lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání a analýzy porovnatelných případů. Rovněž simulované nájemné je odpovídající jejich využití a je odhadnuto v souladu s obecně platnými doporučeními.

F. ZÁVĚR

Obvyklý nájem je pro daný případ odhadnut s přihlédnutím k výsledkům uvedeným v rámci odhadu hodnoty porovnáním z analýzy se srovnatelnými cenami porovnatelných pozemků a výsledku odhadu vycházejícího ze simulovaného nájemného. Stanovená porovnávací hodnota pozemků a z ní určení procentuelní výše simulovaného nájemného vedoucí k určení obvyklé ceny nájmu je založena na úsudku znalce. Na základě této skutečnosti je výsledek promítnutý do závěru posudku jen pravděpodobný. Za této podmínky je uvedeno:

Obvyklá cena nájmu pozemku p.č. 2634/1 v k.ú. Hostivař, obec Praha dle znaleckého úkolu za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 je stanovena ve výši:

Odhad obvyklého nájmu:

za období 2.6.2022 - 1.6.2025

- 2.6.2022 - 31.12.2023	191 502,- Kč
- 1.1.2024 - 1.6.2025	174 903,- Kč
	366 405,- Kč

Celkem za období 2.6.2022 - 1.6.2025

366 405,- Kč

Slovy: Třistašedesátšesttisícčtyřistapět Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN z LV 8336, k.ú. Hostivař	2
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

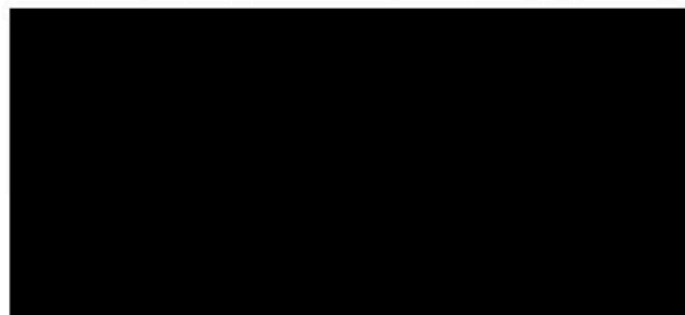
H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Tento znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 087305/2025, označení 4179/086-2025, odměna smluvní.

V Praze dne 26.11.2025



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2025 09:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: ***** pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732052 Hostivař

List vlastnictví: 8336

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1	28990897	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2634/1

964 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

Typ vztahu

o Předkupní právo

dobu trvání 25 let

Oprávnění pro

MIZAR LIMITED Reg. č. A310/05/14/8603, Office No 1301,
Owned by Company of Issa Al Gurg, Regga Buteen, Dubai,
Stát Spojené arabské emiráty

Povinnost k

Parcela: 2634/1

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva ze dne 25.06.2018. Právní účinky
zápisu k okamžiku 18.07.2018 08:28:58. Zápis proveden dne 08.08.2018.

V-48904/2018-101

Pořadí k 18.07.2018 08:28

o Zástavní právo smluvní

pohledávka do celkové výše 40.000.000,- Kč

Oprávnění pro

MIZAR LIMITED Reg. č. A310/05/14/8603, Office No 1301,
Owned by Company of Issa Al Gurg, Regga Buteen, Dubai,
Stát Spojené arabské emiráty

Povinnost k

Parcela: 2634/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.06.2018. Právní
účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 08:47:26. Zápis proveden dne 13.08.2018.

V-48914/2018-101

Pořadí k 18.07.2018 08:47

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájené řízení o vyvlastnění práv

Oprávnění pro

Magistrát hlavního města Prahy, Mariánské nám. 2/2,
Staré Město, 11001 Praha 1

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2025 09:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732052 Hostivař

List vlastnictví: 8336

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré

Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 28990897

Parcela: 2634/1

Listina Oznámení o podané žádosti o vyvlastnění práv 398679/2019-MURI/OSÚ/00021 ze dne 04.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2019 09:20:45. Zápis proveden dne 13.01.2020.

Z-1205/2020-101

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 2634/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.03.2010.

V-13947/2010-101

Pro: Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město,
11000 Praha 1

RČ/IČO: 28990897

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: 10.09.2025 09:42:01

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

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

2640

2642/7

2780/13

2780/10

2780/12

2780/3

2638/26

Jižní spojka
JIŽNÍ SPOJKA

2780/4

2644/21

2644/20

2634/1

2634/13

2634/23

2634/11

Jižní spojka

2644/10

2634/24

2634/45

2634/42

→ 2638/19

2638/5

2634/8

2634/9

2638/6

2634/3

2634/12

2634/15

situační mapka, výřez ÚP

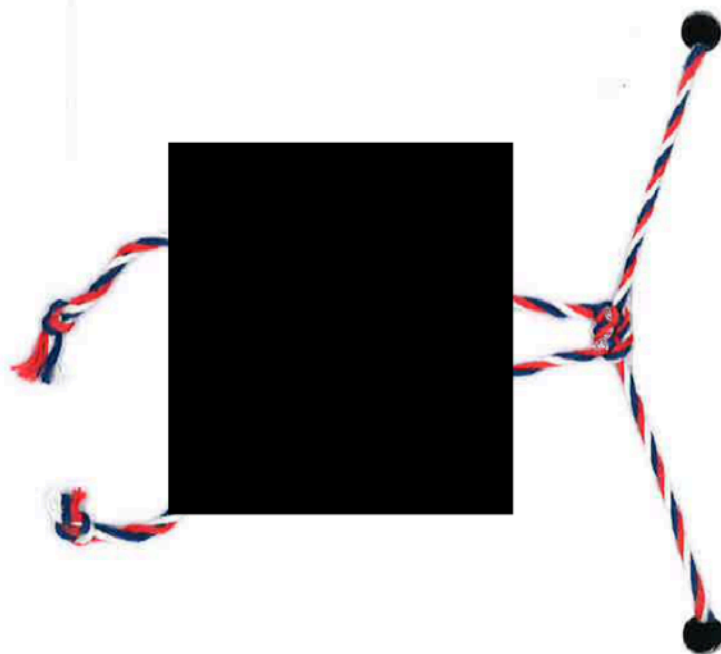


geoportal Mapa On-Line



ortofotomapa





PR 48/2025

Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha 2
tel.: 222 522 501
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek

číslo položky: 087306/2025, označení: 4180/087-2025

Předmět znaleckého posudku:

Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemku
p.č. 2132/3 v k.ú. Kobyličky, obec Praha

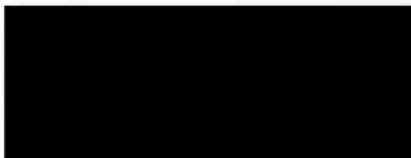
Zadavatel:

Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
objednávka OBJ/35/02/024251/2025
Č.j.: MHMP 1047289/2025
Sp. zn.: S-MHMP 657525/2012 SVM
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno pro období:

od 2.6.2022 do 1.6.2025

Zpracovatel:



Obor a odvětví:

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 4 strany příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 26.11.2025

Výtisk č. 3

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce dle zadání zadavatele je odhadnout obvyklý nájem za užívání pozemku p.č. 2132/3 v k.ú. Kobylisy, obec Praha za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 dle jeho stávajícího využití v daném období.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel sdělil skutečnosti, které jsou dále uvedeny v posudku nebo byly zjištěny z podkladů. Dále sdělil, že je požadováno pro účel tohoto znaleckého posudku odhadnout hodnotu nájmu z pozemku dle jeho účelu využití ev. zastavění. Dle sdělení je pozemek užíván jako veřejný prostor a nachází se na něm stavba zpevněné pozemní komunikace. Tato stavba je jiného vlastníka než vlastníka pozemku, není zahrnuta do předmětu ocenění a nepředpokládá se užívání pozemku jiné, než výše uvedené. Zároveň nebylo předloženo žádné jiné právoplatné územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouva, společné povolení či stavební povolení nebo povolení záměru, které by určovalo jiné využití pozemku než stávající. Zadavatel dále nesdělil jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 20.11.2025 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Na základě požadavku zadavatele bylo zadáno vypracování odhadu obvyklé ceny nájemného za stanovené období. Pro vypracování znaleckého posudku byly předloženy a zajištěny podklady uvedené níže a následně provedeno jejich vyhodnocení.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN z LV 12491, k.ú. Kobylisy, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 10.9.2025 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka OBJ/35/02/024251/2025
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- sdělení odboru dopravy o zařazení pozemků v seznamu komunikací - vyjádření k charakteru komunikací vydané Odborem dopravy dne 30.11.2022 pod Č.j. MHMP 2230538/2022
- stanovisko silničního správního úřadu ze dne 30.8.2022 Č.j. MHMP-1576776/2022/O4/Vz
- cenová mapa Prahy 2022-2025
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- prověření dostupných srovnatelných nájemních smluv realizovaných v požadovaném období
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy
- skutečnosti zjištěné na místě

3. Věrohodnost zdroje dat

Znalecký posudek je vyhotoven na základě údajů získaných z výše uvedených zdrojů. Tyto podklady jsou pokládány za věrohodné. Věrohodnost dalších dat byla ověřována v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů (např. Katastr nemovitostí, CES, databáze Hlídač státu, registr smluv) a zjištěním při místním šetření. Tyto zjištěné informace jsou předpokládány jako věrohodné. V rámci ocenění nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží a v případě informací z jiných zdrojů vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti.

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími ev. nájemci a prodávajícími ev. pronajímačícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, porovnávací hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu nájmu v daném období ve smyslu definice:

Obvyklá cena je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci či služby.**

Pozn.: ve specifických případech ocenění pro účely stanovené v §1 odst. 1 pro použití zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je v tomto zákoně „obvyklá cena“ uváděna jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. „Tržní hodnotou“ se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísně.

Účelem tohoto odhadu je odhadnutí částky, která by mohla být pronájmem pozemku dosažena. Jako obvyklé nájemné ve smyslu zadání lze považovat takové nájemné, za které lze předmět nájmu pronajmout ke dni ocenění mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pozn.: ve smyslu zák. 526/1990 Sb. o cenách Ministerstvo financí vydává seznam zboží s regulovanými cenami platnými dle příslušného výměru MF. Výměr uvádí, že nájemné z pozemku veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a pronájmy jsou ve veřejném zájmu hrazeny příslušnými organizacemi, je stanovováno jako maximální (samozřejmě může být nižší). V těchto specifických případech je nutné při realizaci pronájmu výši odhadu obvyklého nájmu porovnávat s max. cenou stanovenou pro příslušné období cenovým výměrem MF.

Nájemné

Obvyklé nájemné odpovídá užtku z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu apod. Obvyklá cena nájemného by měla vyjadřovat dlouhodobější udržitelnost užtku. U krátkodobých nájemních smluv nelze s tímto uvažovat a tyto smlouvy jsou pak zcela individuální. V rámci nájemní smlouvy je nutné vždy specifikovat předmět a účel nájmu.

V daném případě se jedná o pozemek užívaný v rámci veřejného prostoru (viz celkový popis nemovité věci). Jedná se o pozemek ostatní plochy, na kterém je umístěna stavba zpevněné komunikace. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejně přístupného pozemku zastavěného komunikací.

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

K dispozici byla mapová dokumentace určující umístění a využití pozemků. Další informace byly získány při místním šetření a dále z veřejně dostupných zdrojů.

2. Popis postupu při zpracování dat

Pro zpracování byly využity vlastní data z vlastní databáze a získaná data o jednotlivých nemovitostech a realizovaných nájmech možných k porovnání. Pro případ určení nájmu ze simulovaného nájemného bylo pro stanovení ceny pozemku zvoleno porovnání přímé a výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu.

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 2132/3

Adresa předmětu ocenění: ul. Čumpelíkova

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Kobylisy

Počet obyvatel: 1 335 084 – 1 384 732 (r. 2022 – 2025)

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV 12491 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 2132/3 v k.ú. Kobylisy, obec Praha zapsán:

Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1, identifikátor 28990897

Část C LV bez zápisu.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti (viz celkový popis).

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění a odhadu nájmu je:

3.1 Pozemek p.č. 2132/3 o výměře 156 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací Čumpelíkova, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK II. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná komunikace.

Umístění pozemku je ve stavebně srostlém území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce, stabilizovaném jako OB. Jedná se o část území, v kterém je cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku a odhad nájmu:

- pozemek p.č. 2132/3 v k.ú. Kobylisy, obec Praha

D. POSUDEK

Odhad obvyklého nájmu, analýza dat

Pro zachování objektivnosti je možné odvodit roční užitek a přiměřený majetkový prospěch z výkonu vlastnického práva k pozemku ve smyslu znaleckého úkolu, kdy je požadováno odhadnout obvyklý nájem z vymezené části pozemku, následovně:

a) porovnáním se srovnatelným nájmy

Pronájem pozemku lze stanovit jako obvyklou hodnotu nájmu pozemku vhodného pro užívání a zastavění stavbami danými stabilizací území nebo již stavbami provedenými. Vychází se ze známých realizovaných pronájmů obdobných, srovnatelných nemovitostí. Provede se porovnání a aplikace na předmětnou nemovitost. Zvažují se kritéria, která mohou nájem ovlivnit. V daném případě se jedná o vymezený pozemek, který je zastavěn zpevněnou plochou komunikace.

Pro odhad obvyklého nájmu pro tento případ a druh nemovitosti – pronájmu pozemku užívaného stavbou komunikace pro veřejné účely, odlišných vlastníků stavby a pozemků, nebyly takto odpovídající porovnatelné nájemní smlouvy z veřejných zdrojů v potřebném počtu nalezeny. Rovněž zadavatel ani na vyžádání nájemní smlouvy možné pro srovnání platné v určeném období nepředložil. Nemohl tak být určen odpovídající soubor vzorků a provedena jejich analýza. Zároveň se jedná o pozemek se stavbou charakteru veřejné infrastruktury, na který se vztahuje příslušný výměr MF, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami a je zde stanoveno pouze maximální nájemné (minimální nájemné pro určené období nestanoveno). V rámci stávajícího užívání pozemku pro veřejné účely a stavbu veřejné komunikace porovnatelné nájemní smlouvy nebyly pro oceňovaný případ tak zjištěny, nájemné realizováno pouze ve specifických a neporovnatelných případech.

b) ze simulovaného nájemného

Toto simulované nájemné lze určit jako procentní podíl z obvyklé hodnoty věci. Obvyklé nájemné se na základě trvalého vyhodnocování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje přibližně v rozmezí 4 - 8 % podílu její obvyklé ceny či tržní hodnoty. U komerčních nemovitých věcí v některých případech až 10%. U pozemku sloužícího jako zastavěného místní komunikací s veřejným přístupem se podíl pro současné časové období může pohybovat ve výši cca 5 % a to na základě vyhodnocení umístění pozemku v Praze, míře návratnosti, míře rizika a způsobu využití. Je možné konstatovat, že cenu (aby byla v souladu s dobrými mravy a zajišťující přiměřený majetkový prospěch) pronájmu – odpovídajícího užtku pronajímatele, lze odvíjet od obvyklé hodnoty pozemku a uvedené procentní výše. Tato odhadnutá procentní výše dále pak byla indikována na základě předpokladu dlouhodobého výnosu vzhledem k umístění staveb komunikací, stabilitě výnosu vzhledem k vlastníkovu staveb, míře návratnosti vzhledem k předpokladu zachování hodnoty pozemku po dobu nájmu a ostatním malým rizikům (pozn.: tuto shodnou výši zároveň uvádí prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění k zákonu o oceňování majetku pro oceňování pozemkové služebnosti ze simulovaného nájemného).

Vzhledem k výše uvedenému je odhad obvyklého nájmu proveden jako odhad ze simulovaného nájemného.

1. Odhad obvyklé ceny pozemku, analýza dat

Hodnota pozemků vychází z právního stavu, zainvestovanosti a využitelnosti, ze zhodnocení místního trhu, může být odvozena z realizovaných prodejů. Pro objektivní stanovení hodnoty pozemků jsou využity mj. i podklady a informace spolupracujících odhadců a realitních kanceláří a vlastní archiv. V rámci vyhodnocení známých metod ocenění byla pro účely odhadu obvyklé ceny tohoto druhu nemovité věci z hlediska výše uvedeného zvolena jako vhodná pouze porovnávací metoda.

V rámci určení obvyklé ceny pozemku porovnáním bylo zvoleno porovnání přímé a jsou porovnávány sjednané ceny vybraných porovnatelných nemovitostí. Výběr je proveden nejméně ze tří vzorků obdobných předmětů. Do porovnání nebyly zahrnuty vzorky vykazující sjednané ceny za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Rovněž do výběru nebyly zahrnuty vzorky vykazující pravděpodobný spekulativní nákup či prodej. Výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu k datu ocenění.

Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, účelem, velikostí, lokalitou. Odhad obvyklé hodnoty oceňované nemovité věci v daném místě a čase pak vychází z těchto porovnatelných nebo nabízených prodejů obdobných nemovitých věcí. Porovnání u nemovitých věcí zohledňuje zejména druh nemovité věci, místo, velikost, vybavenost, rozdílnost stavu, umístění, zhodnocení, zda se jedná o nabídku či již realizovanou kupní cenu, polohu, možnosti využití apod. Váha jednotlivých případů je pak zhodnocena hodnotícími koeficienty vyjadřující předpokládaný vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší je koef. větší než 1, jeví-li se horší, je koef. menší než 1.

Srovnatelné případy prodeje obdobných pozemků ani nabídky prodejů v dané lokalitě v širším měřítku nejsou běžné, nicméně částečně obdobné byly zjištěny. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky zastavěné stavbami komunikací nebo určené pro stavbu komunikací, silničních pomocných pozemků, které slouží veřejnému účelu v rámci celé obce Prahy. Při tomto specifickém využití ceny pozemků nevykazují podstatné rozdíly v rámci jednotlivých k.ú. Prahy a je možné jejich vzájemné porovnání v rámci analýzy. Trh pozemků pod komunikacemi, doprovodných komunikačních pozemků a zelení v území bez spojení s dalším projektem nebo obtížným samostatným využitím vzhledem k tvaru a výměře je minimální. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky určené k využití nebo již využitě porovnatelným způsobem. Pro účely tohoto ocenění v rámci pozemků pro komunikaci v území rovněž lze pro srovnání použít i prodeje starší vzhledem k stagnaci a k zachování cen tohoto druhu pozemků v Praze. V případě zjištěného pohybu cen lze provést úpravu odhadnutou mírou inflace dle druhu nemovité věci v rámci koeficientu časovosti cen pozemků. Obecně prodeje pozemků pro veřejné vybavení, nekomerční využití, pod komunikacemi, zelení či cizími stavbami, jsou v rámci běžného trhu minimální a realizují se převážně jenom tehdy, když je součástí projekt na využití i dalších souvisejících pozemků nebo jsou realizovány mezi předem určenými stranami, nebo dochází ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Prakticky se v těchto případech jedná o výkupy pozemků veřejných prostranství, pozemků zastavěných komunikacemi s ev. doprovodnými pozemky nebo jinými stavbami obcí, nebo prodeje z důvodu scelení nebo lepšího využití se sousedními nemovitými věcmi, nebo k sjednocení vlastnictví staveb a pozemků.

Vzhledem k výše uvedenému a situaci trhu, kdy v rámci období určeného pro stanovení nájmu ceny obecně vyjmenovaných druhů pozemků (pozemky převážně ve veřejném prostoru zastavěné cizí komunikací, nezastavěné s komunikační a izolační zelení, pozemky užívané v rámci celoměstské zeleně atd.), nevykazovaly podstatné změny, hladina cen stabilizovaná (na rozdíl od pozemků určených zejména pro stavby pro bydlení nebo stavby komerčního charakteru), ev. vykazovaly růst minimální, lze uváděné realizované ceny považovat za vhodné k porovnání. V daném případě ani není vhodné pro stanovení výchozí úrovně jednotlivých období příslušného roku použít údaje Českého statistického úřadu v rámci jím stanoveného Indexu cen stavebních pozemků. Oceňované pozemky jsou jiného charakteru, než pozemky, jejichž ceny jsou do výběru zahrnovány a které statisticky tvoří nejvýznamnější podíl v rámci stanovení tohoto indexu.

Vzhledem k určení obvyklého nájmu v delším období, byla pro časové odlišení odhadnuta obvyklá cena oceňovaného pozemku pro období od 2.6.2022 do 31.12.2023 a od 1.1.2024 do 1.6.2025 a to dle způsobu jeho využití a byla odhadnuta její průměrná cena v rámci těchto příslušných období.

V daném případě se jedná o pozemek určený k užívání jako komunikace se zpevněnou plochou tělesa komunikace. Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání ze sjednaných cen s dodržením zde specifikovaného postupu a příslušné analýzy odlišností vybraných případů. Jeho obvyklá cena (OC) pak odpovídá odhadnuté porovnávací hodnotě.

Ocenění

1.1 Porovnávací metoda pro období 2.6.2022 - 31.12.2023

1.1.1 Pozemek p.č. 2132/3, k.ú. Kobylisy (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou sledovány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Ruzyně, Praha

Prodej pozemků p.č. 2248/9, 2248/5 v k.ú. Ruzyně, ul. Rakovnická, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 83 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 177 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 75 m², ohodnoceno dle údajů znalce posudku cenou 167 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 8 m² cenou 10 000,- Kč). Realizace (V-31238/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Zbraslav, Praha

Prodej pozemku p.č. 2344/2 v k.ú. Zbraslav, ul. K Vejvodáku, Na drahách, stavebně srostlé území obce. Pozemek o celkové výměře 290 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 649 000,- Kč. Realizace (V-62437/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Smíchov, Praha

Prodej pozemku p.č. 4508/10 v k.ú. Smíchov, ul. Nad Budánkami III, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek o výměře 84 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 189 690,- Kč. Realizace (V-40806/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Malešice, Praha

Prodej pozemku p.č. 723/49 v k.ú. Malešice, ul. Polygrafická, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 64 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 149 000,- Kč. Realizace (V-67809/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Karlín, Praha

Prodej pozemku p.č. 889/6 v k.ú. Karlín, ul. U Nádražní lávky, Pobřežní, stavebně srostlé území obce, stabilizován jako SV, S2, pozemek o výměře 314 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 708 320,- Kč. Realizace (V-47122/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Ruzyně	167 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	75,00	2 226,67
2. Pozemky - Zbraslav	649 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	290,00	2 237,93
3. Pozemky - Smíchov	189 690,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	84,00	2 258,21
4. Pozemky - Malešice	149 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	64,00	2 328,13
5. Pozemky - Karlín	708 320,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	314,00	2 255,80

Součet 11 306,74 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 261,35 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 226,67 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 328,13 Kč/m²

Základní cena: 2 261,35 Kč
1 m² á 2 261,35 Kč/m² = 2 261,35 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 261,35 Kč/m²

1.2 Porovnávací metoda pro období 1.1.2024 - 1.6.2025

1.2.1 Pozemek p.č. 2132/3, k.ú. Kobylysy (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Strašnice, Praha

Prodej pozemku p.č. 4458/2 v k.ú. Strašnice, ul. Limuzská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 18 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 42 000,- Kč. Realizace (V-19362/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Újezd nad Lesy, Praha

Prodej pozemku p.č. 3201/9 v k.ú. Újezd nad Lesy, ul. Lomecká, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 127 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 298 000,- Kč. Realizace (V-67882/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Holešovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 2415/39 v k.ú. Holešovice, ul. Partyzánská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 250 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 561 260,- Kč. Realizace (V-16840/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Klánovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 331/10 v k.ú. Klánovice, ul. Zájezdská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 67 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 173 000,- Kč. Realizace (V-9815/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Vinoř, Praha

Prodej pozemku p.č. 949/7 v k.ú. Vinoř, ul. Klenovská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 16 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 37 000,- Kč. Realizace (V-45076/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Strašnice	42 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	18,00	2 333,33
2. Pozemky - Újezd nad Lesy	298 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	127,00	2 346,46
3. Pozemky - Holešovice	561 260,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00	2 245,04
4. Pozemky - Klánovice	173 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	67,00	2 582,09
5. Pozemky - Vinoř	37 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	16,00	2 312,50

Součet 11 819,42 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 363,88 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 245,04 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 582,09 Kč/m²

Základní cena: 2 363,88 Kč
1 m² á 2 363,88 Kč/m² = 2 363,88 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 363,88 Kč/m²

1.3 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	
2132/3	156	156	2 261,35	352 770,60
Celkem	156	156		352 770,60

1.4 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	
2132/3	156	156	2 363,88	368 765,28
Celkem	156	156		368 765,28

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 2132/3 v k.ú. Kobylisy, obec Praha za období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 2.6.2022 - 31.12.2023, tj. celkem 578 dní (Kč)
2132/3	156	352 770,60	17 638,53	113,07	27 932,00
Celkem	156	352 770,60	17 638,53		27 932,00

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 2132/3 v k.ú. Kobylisy, obec Praha za období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 1.1.2024 - 1.6.2025, tj. celkem 517 dní (Kč)
2132/3	156	368 765,28	18 438,26	118,19	26 117,00
Celkem	156	368 765,28	18 438,26		26 117,00

Pozn.: V rámci ocenění byl rovněž zkoumán statistický vývoj cen pronájmu obdobných nemovitostí. V databázi ČSÚ z vývoje cen ve službách v oblasti nemovitostí je uváděna nejbližší porovnatelná položka pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - oplocená plocha. Roční tempo růstu cen pronájmu v jednotlivých sledovaných letech je zde uveden následující r. 2022 - 100,4; r. 2023 - 100,6; r. 2024 - 100, 1.pol. r. 2025 - 100,3. Z těchto údajů je zřejmé, že pronájmy tohoto druhu nemovitostí vykazují prakticky minimální meziroční změny dosahovaného nájemného a v rámci tohoto ocenění nejsou dále vyhodnocovány. Viz odkaz na stránkách ČSÚ na adrese: vdb.czso.cz.

E. ODŮVODNĚNÍ

Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny a pro výpočet nájemného lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání a analýzy porovnatelných případů. Rovněž simulované nájemné je odpovídající jejich využití a je odhadnuto v souladu s obecně platnými doporučeními.

F. ZÁVĚR

Obvyklý nájem je pro daný případ odhadnut s přihlédnutím k výsledkům uvedeným v rámci odhadu hodnoty porovnáním z analýzy se srovnatelnými cenami porovnatelných pozemků a výsledku odhadu vycházejícího ze simulovaného nájemného. Stanovená porovnávací hodnota pozemků a z ní určení procentuelní výše simulovaného nájemného vedoucí k určení obvyklé ceny nájmu je založena na úsudku znalce. Na základě této skutečnosti je výsledek promítnutý do závěru posudku jen pravděpodobný. Za této podmínky je uvedeno:

Obvyklá cena nájmu pozemku p.č. 2132/3 v k.ú. Kobylisy, obec Praha dle znaleckého úkolu za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 je stanovena ve výši:

Odhad obvyklého nájmu:

za období 2.6.2022 - 1.6.2025

- 2.6.2022 - 31.12.2023	27 932,- Kč
- 1.1.2024 - 1.6.2025	26 117,- Kč
	<u>54 049,- Kč</u>

Celkem za období 2.6.2022 - 1.6.2025

54 049,- Kč

Slovy: Padesátčtyřitisícčtyřicetdevět Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN z LV 12491, k.ú. Kobylisy	1
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Tento znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 087306/2025, označení 4180/087-2025, odměna smluvní.

V Praze dne 26.11.2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2025 09:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: ***** pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730475 Kobylisy

List vlastnictví: 12491

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

**Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré
Město, 11000 Praha 1**

28990897

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2132/3

156 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 - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2020 08:21:42.
Zápis proveden dne 23.03.2020.

V-9781/2020-101

Pro: **Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město,
11000 Praha 1**

RČ/IČO: 28990897

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.

Vyhotožil:

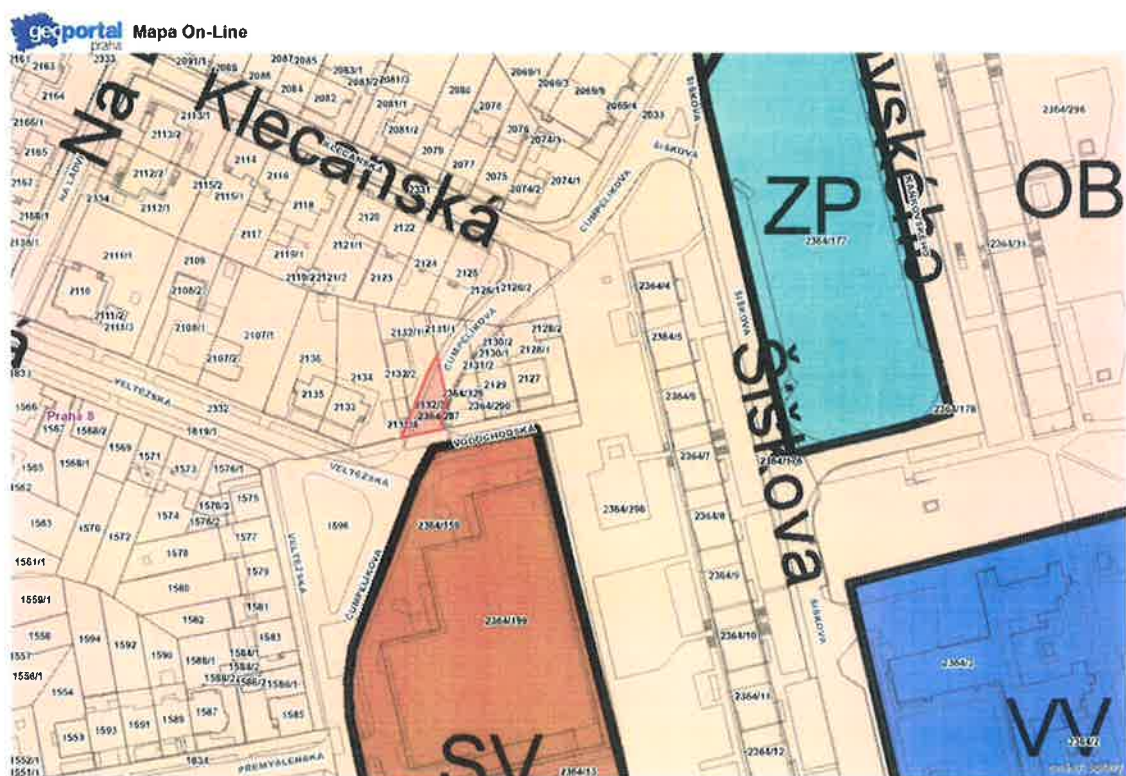
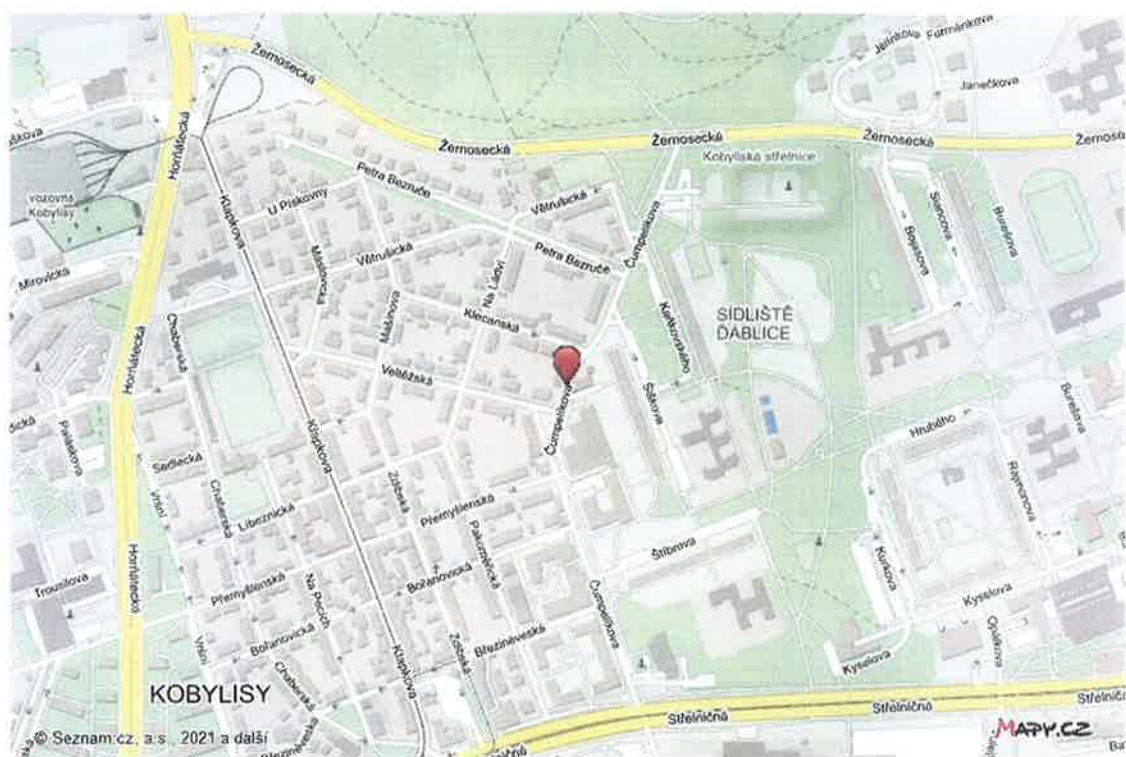
Vyhotoveno: 10.09.2025 09:40:43

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://cuzk.gov.cz/>.



situační mapka, výřez ÚP



ortofotomapa



