

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

Znalecký posudek

číslo položky: 009278/2023, označení: 3953/027-2023

Předmět znaleckého posudku: Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemků p.č. 1888/8 v k.ú. Dubeč, p.č. 1305/3 v k.ú. Kolovraty, p.č. 586/49 v k.ú. Dolní Měcholupy a p.č. 657/5 v k.ú. Záběhlice, obec Praha

Zadavatel: Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
objednávka OBJ/35/02/017014/2023
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno pro období: od 1.1.2014 do 30.9.2016

Zpracovatel: Ing. Zdeněk Mašek
Bečvářova 174/6
100 00 Praha 10
tel.: 222 522 501, 777 225 666

Obor a odvětví: Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Posudek obsahuje včetně titulního listu 16 stran textu a 21 stran příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 24.2.2023

Výtisk č. 1

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce dle zadání zadavatele je odhadnout hodnotu obvyklého nájmu za užívání pozemků p.č. 1888/8 v k.ú. Dubeč, p.č. 1305/3 v k.ú. Kolovraty, p.č. 586/49 v k.ú. Dolní Měcholupy a p.č. 657/5 v k.ú. Záběhlce, obec Praha za období od 1.1.2014 do 30.9.2016 dle jejich faktického využívání. Jedná se o užívání pozemků s plochami zastavěnými komunikacemi sloužících veřejným účelům v rámci dopravní infrastruktury a s plochami nezpevněnými s doprovodnou komunikační zelení.

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. Zadavatel dále nesdělil jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 23.2.2023 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

- částečný výpis z KN z LV 1078 pro k.ú. Dubeč, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 23.2.2023 ke dni 10.3.2016 zadavatelem
- částečný výpis z KN z LV 787 pro k.ú. Kolovraty, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 23.2.2023 ke dni 10.3.2016 zadavatelem
- částečný výpis z KN z LV 1117 pro k.ú. Dolní Měcholupy, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 23.2.2023 ke dni 10.3.2016 zadavatelem
- částečný výpis z KN z LV 8448 pro k.ú. Záběhlce, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 23.2.2023 ke dni 10.3.2016 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětných území
- objednávka OBJ/35/02/017014/2023
- 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
- cenová mapa Prahy 2014 – 2016
- vyjádření k charakteru komunikací vydané Odborem dopravy pod Č.j. MHMP 2230538/2022
- 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
- skutečnosti zjištěné na místě
- 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 podkladů 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 zjištěních při místním šetření. Tyto zjištěné informace jsou předpokládány jako věrohodné. V případě 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 a prodávajícími ev. pronájemci a nájemci 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. Vzhledem ke kategorii nemovité věci - pozemku, se jeví jako nejvhodnější a proto byla pro jeho ocenění použita porovnávací metoda. Prioritně pro účel tohoto odhadu byly pro porovnání cen pozemku využity realizované ceny (doplňkově lze využít i známé nabídkové ceny trhu), vše upravené příslušnými koeficienty porovnání v rámci provedené srovnávací analýzy.

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 jsou 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 hodnota nájemného by měla vyjadřovat dlouhodobější udržitelnost užtku. U krátkodobých nájemních smluv nelze s tímto uvažovat a tyto smlouvy jsou pak zcela individuální.

V daném případě se jedná o pozemky ostatní plochy, na kterých je umístěna stavba zpevněné komunikace, nebo plochy doprovodné, nezpevněné, se zelení. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejně přístupného pozemku zastavěného komunikací nebo pozemku nezastavěného, nezpevněného, s komunikační zelení.

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

K dispozici byla mapová dokumentace určující 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.

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 1888/8 v k.ú. Dubeč

Adresa předmětu ocenění: ul. Ke Kolodějskému zámku

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Dubeč

Počet obyvatel: 1 246 780 – 1 259 079 (r. 2014 – 2016)

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 1305/3 v k.ú. Kolovraty

Adresa předmětu ocenění: ul. K Říčánům, Práteleství

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Kolovraty

Počet obyvatel: 1 246 780 – 1 259 079 (r. 2014 – 2016)

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 586/49 v k.ú. Dolní Měcholupy

Adresa předmětu ocenění: ul. Nad Horizontem

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Dolní Měcholupy

Počet obyvatel: 1 246 780 – 1 259 079 (r. 2014 – 2016)

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 657/5 v k.ú. Záběhlice

Adresa předmětu ocenění: ul. U Záběhlického zámku

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Záběhlice

Počet obyvatel: 1 246 780 – 1 259 079 (r. 2014 – 2016)

Vlastnické a evidenční údaje

V částečných výpisech z KN z LV č. 1078, 787, 1117, 8448 uvedených v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 1888/8 v k.ú. Dubeč, pozemku p.č. 1305/3 v k.ú. Kolovraty, pozemku p.č. 586/49 v k.ú. Dolní Měcholupy a pozemku p.č. 657/5 v k.ú. Záběhlice, vše obec Praha zapsán:

Části C LV bez zápisu.

Částečné výpisy z KN – viz příloha.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti částečně (viz celkový popis). Ocenění je dle skutečného stavu užívání.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění a odhadu nájmu je:

LV 1078 k.ú. Dubeč

31 Pozemek p.č. 1888/8 o výměře 233 m², v KN zapsán jako ostatní plocha s využitím silnice. Dle skutečnosti se jedná převážně o nezpevněnou plochu s doprovodnou komunikační zelení v rámci místní komunikace Ke Kolodějskému zámku. Dle vyjádření odboru dopravy uvedeného v podkladech se zde nachází silniční pomocný pozemek, který je součástí místní komunikace II. třídy.

Umístění pozemku je při okraji stavebně srostlého území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce, stabilizovaném v území pro dopravu jako vybraná komunikační síť S4, situování je v území přírodního parku (ve smyslu zák. č. 114/1992 Sb. v platném znění). Jedná se o část území, v kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

LV 787 k.ú. Kolovraty

32 Pozemek p.č. 1305/3 o výměře 4 m², v KN zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Dle skutečnosti je pozemek součástí pozemků komunikační zeleně při bezejmenné komunikaci NN 1106, která navazuje na komunikaci Přátelství. Jedná se o nezpevněnou plochu s doprovodnou zelení a dle vyjádření odboru dopravy uvedeného v podkladech se zde nachází silniční pomocný pozemek, který je součástí místní komunikace II. třídy.

Umístění pozemku je ve stavebně nesrostlém území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce, stabilizovaném jako OP s přílehlou stabilizací S4. Jedná se o část území, v kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

LV 1117 k.ú. Dolní Měcholupy

33 Pozemek p.č. 586/49 o výměře 333 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Část tohoto pozemku je součástí pozemků pod místní komunikací Nad Horizontem, která byla zařazena do MK III. třídy. Na této části pozemku se nachází zpevněná plocha komunikace o výměře cca 173 m², zbývající část o výměře cca 160 m² je nezpevněnou plochou, která není součástí komunikace a na které se nachází doprovodná zeleň. Dle sdělení odboru dopravy MHMP uvedeného v podkladech se jedná o zeleň, která není zelení komunikační.

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.

LV 8448 k.ú. Záběhlice

34 Pozemek p.č. 657/5 o výměře 918 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Část pozemku je součástí pozemků pod místní komunikací U záběhlického zámku, která byla zařazena do MK III. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná část komunikace o výměře cca 380 m². Vlastní stavba komunikace na pozemku je provizorní, převážně z prefabrikovaných panelů na upravený terén, bez základového kufry, ve stávajícím stavu dožilá, s omezenou průjezdností. Zbývající část pozemku o výměře cca 538 m² je přírodní plocha v území charakteru městské neupravené nekoncepční zeleně s náletovými porosty. Dle sdělení odboru dopravy MHMP uvedeného v podkladech se na pozemku jedná o zeleň, která není zelení komunikační.

Umístění pozemku je při okraji stavebně srostlého území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce, stabilizovaném jako ZMK, situování je v území přírodního parku (ve smyslu zák. č. 114/1992 Sb. v platném znění). Jedná se o část území, v kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemků a odhad nájmu

- pozemek p.č. 1888/8 v k.ú. Dubeč, obec Praha
- pozemek p.č. 1305/3 v k.ú. Kolovraty, obec Praha
- pozemek p.č. 586/49 v k.ú. Dolní Měcholupy, obec Praha
- pozemek p.č. 657/5 v k.ú. Záběhlice, 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 hodnotu obvyklého nájemného z pozemků, následovně:

a) porovnáním se srovnatelným nájmu
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 nepevněnou plochou s doprovodnou zelení.

Pro odhad hodnoty obvyklého nájmu pro tento případ a druh nemovitostí – pronájem pozemku užívaného stavbou komunikace nebo nepevněnou 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 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 oceňování 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) pronájem – 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 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 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 oblíbenosti. Rovněž do výběru nebyly zahrnuty vzorky vykazující 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. Je-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší je koef. větší než 1, je-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, silničních pomocných pozemků, pozemků 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 nebo obutým 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. Obecně 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 r. 2014 - 2016 ceny tohoto druhu pozemků (pozemky zastavěné cizí komunikací nebo pozemky nezpevněné s komunikační zelení jiným způsobem nevyužitelné) převážně stagnovaly a nevykazovaly podstatné změny. Hladina cen dle vlastního sledování v tomto období byla stabilizovaná. V daném případě není vhodné pro stanovení výchozí úrovně jednotlivých období příslušného roku ani použít údaje Českého statistického úřadu v rámci jím stanoveného Indexu cen stavebních pozemků. Pozemky pod komunikacemi jsou převážně jiného charakteru, než pozemky, jejichž ceny jsou do výběru zahrnovány a které statisticky tvoří významnější podíl v rámci stanovení tohoto indexu. Rovněž i z tohoto důvodu tvůrci Cenové mapy stavebních pozemků v Praze vylučují tyto pozemky pod komunikacemi podle cenové mapy oceňovat. V rámci průměrné celkové míry inflace v ČR v tomto období tato rovněž vykazovala rozdíly v desetínách procenta.

Na základě těchto skutečností lze uváděné realizované ceny považovat za vhodné k porovnání pro celé období r. 2014 - 2016, rovněž tak i odhad podílu pro simulované nájemné na celkové hodnotě v celém období jako jednotný. Z hlediska druhu komunikace a umístění se jedná o pozemky zastavěné možnými porovnatelnými komunikacemi a umístěné v porovnatelném území, stejně tak i pozemky s doprovodnou komunikační zelení nebo ostatní zelení v území. Z tohoto titulu byla stanovena odpovídající jednotková cena pozemku dle způsobu jeho využití a hodnota oceňovaného pozemku byla odhadnuta podle jeho části skutečného využití vynásobením příslušné výměry jednotkovou cenou určenou v rámci analýzy shodnou pro celé požadované období (1.1.2014-30.9.2016).

Ocenění

Porovnávací metoda

1.1 LV 1078 - Pozemek p.č. 1888/8 v k.ú. Dubeč odhad pro období 1.1.2014 - 30.9.2016 (doprovodná komunikační zelení)

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

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

Km - koeficient místa

Kv - koeficient vybavení

K1 - koeficient velikosti pozemku

K2 - koeficient úvahy znalce

Popis porovnávaných pozemků

Jednotka: výměra v m²

Množství jednotek oceňovaných pozemků: 233

1. Pozemky v k.ú. Zbraslav, Praha

Prodej pozemků p.č. 3165/3, 2933/10, 2933/11 v k.ú. Zbraslav ve stavebně nesrostlém území obce, ul. Josefa Houdka. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 2 521 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 3 330 000,- Kč (zastavěno komunikací 526 m², ohodnoceno dle údajů cenou 1 021 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 1 995 m² cenou 2 309 000,- Kč). Realizace (V-85147/2015-101).

Porovnání:

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

2. Pozemky v k.ú. Újezd u Průhonic, Praha

Prodej pozemku p.č. 284/20 v k.ú. Újezd u Průhonic, ul. Formanská, Brněnská, převážně doprovodná zeleň podél komunikace v zastavěné části obce, pozemek rovinný, o celkové výměře 227 m², kupní cena 268 000,- Kč. Realizace (V-73700/2014-101).

Porovnání:

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

3. Pozemky v k.ú. Šeberov, Praha

Prodej souboru pozemků (p.č. 872/5, 872/6, 872/7, 872/10, 1400/1, 1400/13,) v k.ú. Šeberov, zastavěné území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 7 369 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 16 120 000,- Kč (zastavěno komunikací 6 370 m², ohodnoceno dle údajů cenou 14 934 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 999 m² cenou 1 186 000,- Kč). Realizace (V-74674/2014-101).

Porovnání:

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

4. Pozemky v k.ú. Koloděje, Praha

Prodej pozemku p.č. 319/16 v k.ú. Koloděje, ul. K Běchovicům, doprovodná zeleň podél komunikace v nezastavěné části obce o celkové výměře 38 m², kupní cena 48 000,- Kč. Realizace (V-80629/2014-101).

Porovnání:

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

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovitě věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Množství (jedm.)	Upravená j.c. (Kč/jedm.)
1. Pozemky - Zbraslav	2 309 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 995,00	1 157,39
2. Pozemky - Újezd u Průhonic	268 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	227,00	1 180,62
3. Pozemky - Šeberov	1 186 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	999,00	1 187,19
4. Pozemky - Koloděje	48 000,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	38,00	1 136,84

Součet

4 662,04 Kč/jedm.
/ 4

Průměrná jednotková cena:

1 165,51 Kč/jedm.

Minimální jednotková cena:

1 136,84 Kč/jedm.

Maximální jednotková cena:

1 187,19 Kč/jedm.

Základní cena: 1 165,51 Kč
233 m² á

1 165,51 Kč/m² =

271 563,83 Kč

Pozemek oceněný porovnávací metodou

271 563,83 Kč

Pozemek oceněný porovnávací metodou celkem zaokrouhleně

272 000,00 Kč

1.2 LV 787 - Pozemek p.č. 1305/3, k.ú. Kolovraty odhad pro období 1.1.2014 – 30.9.2016
(doprovodná komunikační zeleň)

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

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

Km - koeficient místa

Kv - koeficient vybavení

K1 - koeficient velikosti pozemku

K2 - koeficient úvahy znalce

Popis porovnávaných pozemků

Jednotka: výměra v m²

Množství jednotek oceňovaných pozemků: 4

1. Pozemky v k.ú. Zbraslav, Praha

Prodej pozemků p.č. 3165/3, 2933/10, 2933/11 v k.ú. Zbraslav ve stavebně nesrostlém území obce, ul. Josefa Houdka. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 2 521 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 3 330 000,- Kč (zastavěno komunikací 526 m², ohodnoceno dle údajů cenou 1 021 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 1 995 m² cenou 2 309 000,- Kč). Realizace (V-85147/2015-101).

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

2. Pozemky v k.ú. Újezd u Průhonic, Praha

Prodej pozemku p.č. 284/20 v k.ú. Újezd u Průhonic, ul. Formanská, Brněnská, převážně doprovodná zeleň podél komunikace v zastavěné části obce, pozemek rovinný, o celkové výměře 227 m², kupní cena 268 000,- Kč. Realizace (V-73700/2014-101).

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

3. Pozemky v k.ú. Šeberov, Praha

Prodej souboru pozemků (p.č. 872/5, 872/6, 872/7, 872/10, 1400/1, 1400/13,.....) v k.ú. Šeberov, zastavěné území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 7 369 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 16 120 000,- Kč (zastavěno komunikací 6 370 m², ohodnoceno dle údajů cenou 14 934 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 999 m² cenou 1 186 000,- Kč). Realizace (V-74674/2014-101).

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

4. Pozemky v k.ú. Koloděje, Praha

Prodej pozemku p.č. 319/16 v k.ú. Koloděje, ul. K Běchovicům, doprovodná zeleň podél komunikace v nezastavěné části obce o celkové výměře 38 m², kupní cena 48 000,- Kč. Realizace (V-80629/2014-101).

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

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovitě věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Množství (jedm.)	Upravená j.c. (Kč/jedm.)
1. Pozemky - Zbraslav	2 309 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 995,00	1 157,39
2. Pozemky - Újezd u Průhonic	268 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	227,00	1 180,62
3. Pozemky - Šeberov	1 186 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	999,00	1 187,19
4. Pozemky - Koloděje	48 000,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	38,00	1 136,84

Součet

4 662,04 Kč/jedm.

Průměrná jednotková cena:

1 165,51 Kč/jedm.

Minimální jednotková cena:

1 136,84 Kč/jedm.

Maximální jednotková cena:

1 187,19 Kč/jedm.

Základní cena: 1 165,51 Kč

4 m²

á

1 165,51 Kč/m²

=

4 662,04 Kč

Pozemek oceněný porovnávací metodou

4 662,04 Kč

Pozemek oceněný porovnávací metodou celkem zaokrouhleně

5 000,00 Kč

1.3 LV 1117

1.3.1 LV 1117 - Pozemek p.č. 586/49 část, k.ú. Dolní Měcholupy odhad pro období 1.1.2014 - 30.9.2016 (zast. vedlejší komunikací)

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 územní centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - síť, 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

Jednotka: výměra v m²

Množství jednotek oceňovaných pozemků: 173

1. Pozemky v k.ú. Radotín, Praha

Prodej pozemků p.č. 1754/12, 1754/13, 1754/14, 1758/9 v k.ú. Radotín, ul. Zderaská, stavebně nesrostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 3 728 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 850 000,- Kč (zastavěno komunikací 251 m², ohodnoceno dle údajů cenou 570 000,- Kč, zemědělská půda 3 477 m² za 280 000,- Kč). Realizace (V-25898/2014-101).

Porovnání:

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

2. Pozemky v k.ú. Michle, Praha

Prodej pozemku p.č. 2550 v k.ú. Michle, ul. Brtnická, stavebně srostlé území obce. Pozemek o celkové výměře 92 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 200 000,- Kč. Realizace (V-36554/2015-101).

Porovnání:

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

3. Pozemky v k.ú. Dubeč, Praha

Prodej pozemku p.č. 41/2 v k.ú. Dubeč, ul. K Pekárně, stavebně srostlé území obce. Pozemek o celkové výměře 448 m² převážně zastavěn komunikací, kupní cena 979 000,- Kč. Realizace (V-69266/2016-101).

Porovnání:

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

4. Pozemky v k.ú. Strašnice, Praha

Prodej pozemku p.č. 2747/2 v k.ú. Strašnice zastavěného komunikací, zastavěné území obce, ul. Ondřejovská, pozemek o celkové výměře 362 m², kupní cena 793 000,- Kč. Realizace (V-91598/2015-101).

Porovnání:

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

5. Pozemky v k.ú. Podolí, Praha

Prodej pozemků p.č. 1224/15, 1224/16, 1224/17 v k.ú. Podolí, ul. Jeremenkova, stavebně srostlé území obce. Pozemky o celkové výměře 179 m², zastavěny komunikací. Kupní cena 390 000,- Kč. Realizace (V-49500/2014-101).

Porovnání:

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

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Množství (jedn.)	Upravená j.c. (Kč/jedn.)
1. Pozemky - Radotín	570 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	251,00	2 270,92
2. Pozemky - Michle	200 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	92,00	2 173,91
3. Pozemky - Dubeč	979 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	448,00	2 185,27
4. Pozemky - Strašnice	793 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	362,00	2 190,61
5. Pozemky - Podolí	390 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	179,00	2 178,77

Součet

10 999,48 Kč/jedn.

/ 5

Průměrná jednotková cena:

2 199,90 Kč/jedn.

Minimální jednotková cena:

Maximální jednotková cena:

Základní cena: 2 199,90 Kč

173 m²

á

2 199,90 Kč/m²

=

2 173,91 Kč/jedn.

2 270,92 Kč/jedn.

380 582,70 Kč

Pozemek oceněný porovnávací metodou

380 582,70 Kč

13.2 LV 1117 - Pozemek p.č. 586/49 část, k.ú. Dolní Měcholupy odhad pro období 1.1.2014 - 30.9.2016 (doprovodná komunikační zeleň)

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

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

Km - koeficient místa

Kv - koeficient vybavení

K1 - koeficient velikosti pozemku

K2 - koeficient uvahy znalce

Popis porovnávaných pozemků

Jednotka: výměra v m²

Množství jednotek oceňovaných pozemků: 160

1. Pozemky v k.ú. Zbraslav, Praha

Prodej pozemků p.č. 3165/3, 2933/10, 2933/11 v k.ú. Zbraslav ve stavebně nesrostlém území obce, ul. Josefa Houdka. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 2 521 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 3 330 000,- Kč (zastavěno komunikací 526 m², ohodnoceno dle údajů (V-85147/2015-101)).

Porovnání:

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

2. Pozemky v k.ú. Újezd u Průhonic, Praha

Prodej pozemku p.č. 284/20 v k.ú. Újezd u Průhonic, ul. Formanská, Brněnská, převážně doprovodná zeleň podél komunikace v zastavěné části obce, pozemek rovinný, o celkové výměře 227 m², kupní cena 268 000,- Kč. Realizace (V-73700/2014-101).

Porovnání:

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

3. Pozemky v k.ú. Šeberov, Praha

Prodej souboru pozemků (p.č. 872/5, 872/6, 872/7, 872/10, 1400/1, 1400/13,) v k.ú. Šeberov, zastavěné území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 7 369 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 16 120 000,- Kč (zastavěno komunikací 6 370 m², ohodnoceno dle údajů cenou 14 934 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 999 m² cenou 1 186 000,- Kč). Realizace (V-74674/2014-101).

Porovnání:

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

4. Pozemky v k.ú. Koloděje, Praha

Prodej pozemku p.č. 319/16 v k.ú. Koloděje, ul. K Běchovicům, doprovodná zeleň podél komunikace v nezastavěné části obce o celkové výměře 38 m², kupní cena 48 000,- Kč. Realizace (V-80629/2014-101).

Porovnání:

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

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Množství (jedn.)	Upravená j.c. (Kč/jedn.)
1. Pozemky - Zbraslav	2 309 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 995,00	1 157,39
2. Pozemky - Újezd u Průhonic	268 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	227,00	1 180,62
3. Pozemky - Šeberov	1 186 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	999,00	1 187,19
4. Pozemky - Koloděje	48 000,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	38,00	1 136,84

Součet

4 662,04 Kč/jedn.

/ 4

Průměrná jednotková cena:

1 165,51 Kč/jedn.

Minimální jednotková cena:
Maximální jednotková cena:

Základní cena 1 165,51 Kč
160 m²

1 165,51 Kč/m²

=

1 136,84 Kč/jedn.
1 187,19 Kč/jedn.

186 481,60 Kč

186 481,60 Kč

Pozemek oceněný porovnávací metodou

1.3 LV 1117 Celkem

1.3.1 Pozemek p.č. 586/49 část, k.ú. Dolní Měcholupy odhad pro období
1.1.2014 – 30.9.2016 (zast. vedlejší komunikací)

380 582,70 Kč

1.3.2 Pozemek p.č. 586/49 část, k.ú. Dolní Měcholupy odhad pro období
1.1.2014 – 30.9.2016 (doprovodná komunikační zeleň)

186 481,60 Kč

Cena pozemku celkem

567 064,30 Kč

Pozemek oceněný porovnávací metodou celkem zaokrouhleně

567 000,00 Kč

1.4 LV 8448

1.4.1 LV 8448 – Pozemek p.č. 657/5 část, k.ú. Záběhlíce odhad pro období 1.1.2014 – 30.9.2016
(zast. vedlejší komunikací – zpevněná panelová plocha)

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
územnímu 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

Jednotka: výměra v m²

Množství jednotek oceňovaných pozemků: 380

1. Pozemky v k.ú. Radotín, Praha

Prodej pozemků p.č. 1754/12, 1754/13, 1754/14, 1758/9 v k.ú. Radotín, ul. Zderaská, stavebně nesrostlé
území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 3 728 m² zobchodovány za celkovou
kupní cenu 850 000,- Kč (zastavěno komunikací 251 m², ohodnoceno dle údajů cenou 570 000,- Kč,
zemědělská půda 3 477 m² za 280 000,- Kč). Realizace (V-25898/2014-101).

Porovnání

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - lepší, stabilní konstrukce, K1 - srovnatelné, K2 - lepší využití, není
panelová neudržovaná vozovka

2. Pozemky v k.ú. Michle, Praha

Prodej pozemku p.č. 2550 v k.ú. Michle, ul. Brtnická, stavebně srostlé území obce. Pozemek o celkové
výměře 92 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 200 000,- Kč. Realizace (V-36554/2015-101).

Porovnání

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - lepší, stabilní konstrukce, K1 - srovnatelné, K2 - lepší využití, není
panelová neudržovaná vozovka

3. Pozemky v k.ú. Dubeč, Praha

Prodej pozemku p.č. 41/2 v k.ú. Dubeč, ul. K Pekárně, stavebně srostlé území obce. Pozemek o celkové
výměře 448 m² převážně zastavěn komunikací, kupní cena 979 000,- Kč. Realizace (V-69266/2016-101).

Porovnání

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - lepší, stabilní konstrukce, K1 - srovnatelné, K2 - lepší využití, není
panelová neudržovaná vozovka

4. Pozemky v k.ú. Strašnice, Praha

Prodej pozemku p.č. 2747/2 v k.ú. Strašnice zastavěného komunikací, zastavěné území obce, ul. Ondřejovská pozemek o celkové výměře 362 m², kupní cena 793 000,- Kč. Realizace (V-91598/2015-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - lepší, stabilní konstrukce, K1 - srovnatelné, K2 - lepší využití, není panelová neudržovaná vozovka

5. Pozemky v k.ú. Podolí, Praha

Prodej pozemků p.č. 1224/15, 1224/16, 1224/17 v k.ú. Podolí, ul. Jeremenkova, stavebně srostlé území obce. Pozemky o celkové výměře 179 m², zastavěny komunikací. Kupní cena 390 000,- Kč. Realizace (V-49500/2014-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - lepší, stabilní konstrukce, K1 - srovnatelné, K2 - lepší využití, není panelová neudržovaná vozovka

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovitě věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Množství (jedn.)	Upravená j.c. (Kč/jedn.)
1. Pozemky - Radotín	570 000,00	1,00	0,80	0,80	1,00	0,97	251,00	1 409,78
2. Pozemky - Michle	200 000,00	1,00	0,80	0,80	1,00	0,97	92,00	1 349,57
3. Pozemky - Dubeč	979 000,00	1,00	0,80	0,80	1,00	0,97	448,00	1 356,61
4. Pozemky - Strašnice	793 000,00	1,00	0,80	0,80	1,00	0,97	362,00	1 359,93
5. Pozemky - Podolí	390 000,00	1,00	0,80	0,80	1,00	0,97	179,00	1 352,58

Součet

6 828,47 Kč/jedn.
/ 5

Průměrná jednotková cena:

Minimální jednotková cena:

Maximální jednotková cena:

Základní cena: 1 365,69 Kč

380 m²

á

1 365,69 Kč/m²

=

518 962,20 Kč

Pozemek oceněný porovnávací metodou

518 962,20 Kč

14.2 LV 8448 - Pozemek p.č. 657/5 část, k.ú. Záběhlíce odhad pro období 1.1.2014 – 30.9.2016 (přírodní plocha v území)

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

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

Km - koeficient místa (lokalita, umístění vzhledem k centru obce, u komunikací jejich důležitost, atd.)

Kv - koeficient vybavení (zejména vybavení - sítě, možnosti využití, možnost rozšíření)

K1 - koeficient velikosti pozemku

K2 - koeficient úvahy znalce

Popis porovnávaných pozemků

Jednotka: výměra v m²

Množství jednotek oceňovaných pozemků: 538

1. Pozemky v k.ú. Dolní Měcholupy, Praha

Prodej pozemků p.č. 670/7, 670/11, 671/1 v k.ú. Dolní Měcholupy, při ul. Mezi humny, volné pozemky s neudržovanou přírodní plochou při okraji městské zástavby o celkové výměře 8 950 m², stabilizace ZMK, minimální část OB, kupní cena 3 500 000,- Kč. Realizace (V-63079/2014-101).

Porovnání:

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

2. Pozemky v k.ú. Ďáblice, Praha

Prodej pozemku p.č. 1743 v k.ú. Ďáblice, ul. U Červeného mlýnku. Pozemek o výměře 2 949 m² se nachází při okraji městské zástavby. Jeho převažující stávající využití je jako zeleň na okraji zastavěného území, stabilizace ZMK, pozemek je charakteru městské zeleně, část záplavové území, kupní cena 1 000 000,- Kč. Realizace (V-60403/2015-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - část záplavové území

3. Pozemky v k.ú. Lipence, Praha

Prodej pozemků p.č. 3189/12, 3190/3 v k.ú. Lipence. Pozemky o celkové výměře 135 m² jsou situovány na okraji zastavěného území, převážně využívány jako zeleň v území, navazují na bezejmennou nepevněnou komunikaci, stabilizace SO1,3, záplavové území, kupní cena 55 770,- Kč. Realizace (V-44386/2016-101).

Porovnání

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - záplavové území

4. Pozemky v k.ú. Velká Chuchle, Praha

Prodej - výkup pozemku p.č. 1092/11 v rámci stavby Skládky Velká Chuchle, stabilizace SO 1,5, ZMK, LR o celkové výměře 16 751 m², volný pozemek s neudržovanou zelení, pozemek s budoucím užitím jako jiná plocha se zelení a rekreační plochy, kupní cena 4 774 035,- Kč. Realizace (V-78167/2016-101).

Porovnání

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

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Množství (jedn.)	Upravená j.c. (Kč/jedn.)
1. Pozemky - Dolní Měcholupy	3 500 000,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	8 950,00	410,61
2. Pozemky - Dáblice	1 000 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	2 949,00	356,05
3. Pozemky - Lipence	55 770,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	135,00	454,42
4. Pozemky - Velká Chuchle	4 774 035,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	16 751,00	327,75

Součet

1 548,83 Kč/jedn.
/ 4

Průměrná jednotková cena:

387,21 Kč/jedn.

Minimální jednotková cena:

327,75 Kč/jedn.

Maximální jednotková cena:

454,42 Kč/jedn.

Základní cena: 387,21 Kč
538 m² á

387,21 Kč/m²

=

208 318,98 Kč

Pozemek oceněný porovnávací metodou

208 318,98 Kč

1A LV 8448 Celkem

1A 1 Pozemek p.č. 657/5 část, k.ú. Záběhlice odhad pro období
1.1.2014 – 30.9.2016 (zast. vedlejší komunikací - panelová vozovka)
1A 2 Pozemek p.č. 657/5 část, k.ú. Záběhlice odhad pro období
1.1.2014 – 30.9.2016 (přírodní plocha v území)

518 962,20 Kč

208 318,98 Kč

Cena pozemku celkem

727 281,18 Kč

Pozemek oceněný porovnávací metodou celkem zaokrouhleně

727 000,00 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

LV 1075 - Pozemek p.č. 1888/8, k.ú. Dubeč odhad pro období
1.1.2014 – 30.9.2016

272 000,00 Kč

LV 787 - Pozemek p.č. 1305/3, k.ú. Kolovraty odhad pro období
1.1.2014 – 30.9.2016

5 000,00 Kč

LV 1117 - Pozemek p.č. 586/49, k.ú. Dolní Měcholupy odhad pro období
1.1.2014 – 30.9.2016

567 000,00 Kč

LV 8448 - Pozemek p.č. 657/5, k.ú. Záběhlice odhad pro období
1.1.2014 – 30.9.2016

727 000,00 Kč

Cena pozemku celkem

1 571 000,00 Kč

Pozemky oceněné porovnávací metodou celkem zaokrouhleně

1 571 000,00 Kč

2. Odhad hodnoty nájmu

2.1 Odhad hodnoty obvyklého nájmu pozemku p.č. 1888/8 v k.ú. Dubeč, pozemku p.č. 1305/3 v k.ú. Kolovraty, pozemku p.č. 586/49 v k.ú. Dolní Měcholupy, pozemku p.č. 657/5 v k.ú. Záběhlíce, obec Praha za období 1.1.2014 – 30.9.2016

Odhad průměrného ročního nájmu v r. 2014 - 2016

$$1\,571\,000 / 100 * 5 = 78\,550 \text{ Kč/rok}$$

Nájem pozemku za období 1.1.2014 – 30.9.2016

s celkem 1004 dní

$$78\,550 \text{ Kč} / 365 * 1004 = 216\,066,29 \text{ Kč}$$

Hodnota nájmu za období 1.1.2014 – 30.9.2016 celkem

216 066,- Kč

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

Hodnota obvyklého nájmu je pro daný případ odhadnuta 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 určená procentuelní výše simulovaného nájemného vedoucí k určení obvyklé ceny nájmu je založena na posudku znalce. Na základě této skutečnosti je výsledek promítnutý do závěru posudku jen pravděpodobný. Za této podmínky je uvedeno:

Obvyklá cena nájmu pozemku p.č. 1888/8 v k.ú. Dubeč, pozemku p.č. 1305/3 v k.ú. Kolovraty, pozemku p.č. 586/49 v k.ú. Dolní Měcholupy, pozemku p.č. 657/5 v k.ú. Záběhlíce, obec Praha je odhadnuta ve výši:

Hodnota obvyklého nájmu:

za období 1.1.2014 – 30.9.2016

216 066,- Kč

Slovy: Dvěstěšestnácttisícšedesátšest Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

částečný výpis z KN z LV 1078, k.ú. Dubeč	1
kopie KM k.ú. Dubeč	1
stlačená mapa, výřez ÚP, k.ú. Dubeč	1
ortofotomapa, k.ú. Dubeč	1
situace k.ú. Dubeč	1
částečný výpis z KN z LV 787, k.ú. Kolovraty	1
kopie KM, k.ú. Kolovraty	1
stlačená mapa, výřez ÚP, k.ú. Kolovraty	1
ortofotomapa, k.ú. Kolovraty	1
situace k.ú. Kolovraty	1
částečný výpis z KN z LV 1117, k.ú. Dolní Měcholupy	1
kopie KM, k.ú. Dolní Měcholupy	1
stlačená mapa, výřez ÚP, k.ú. Dolní Měcholupy	1
ortofotomapa, k.ú. Dolní Měcholupy	1
situace k.ú. Dolní Měcholupy	1
částečný výpis z KN z LV 8448, k.ú. Záběhlice	1
kopie KM k.ú. Záběhlice	1
stlačená mapa, výřez ÚP, k.ú. Záběhlice	1
ortofotomapa, k.ú. Záběhlice	1
situace k.ú. Záběhlice	2

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 29.5.1991, č.j. Spr. 1884/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 009278/2023, označení 3953/027-2023, smlouva smluvní.

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.

V Praze dne 24.2.2023



Ing. Zdeněk Mašák

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2016 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 59 C 415/2016 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Praha
odbor správy majetku

Číslo: C00100 Hlavní město Praha
Město: 633330 Dubč

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 1078

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela, jiný oprávněný Identifikátor Podíl



1 Nemovitosti

Persony

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1888/8

233 ostatní plocha

silnice

1) Práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

2) Práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

3) Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

4) Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 1888/8

5) Změny a upozornění - Bez zápisu

6) Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

7) Listina

8) Kupon salouva VII 15945/1999.

9) Dohoda o uznání práva S-MHMP 461306-G/3675/2006 ze dne 27.02.2007.

10) 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.

Vyhotovili:

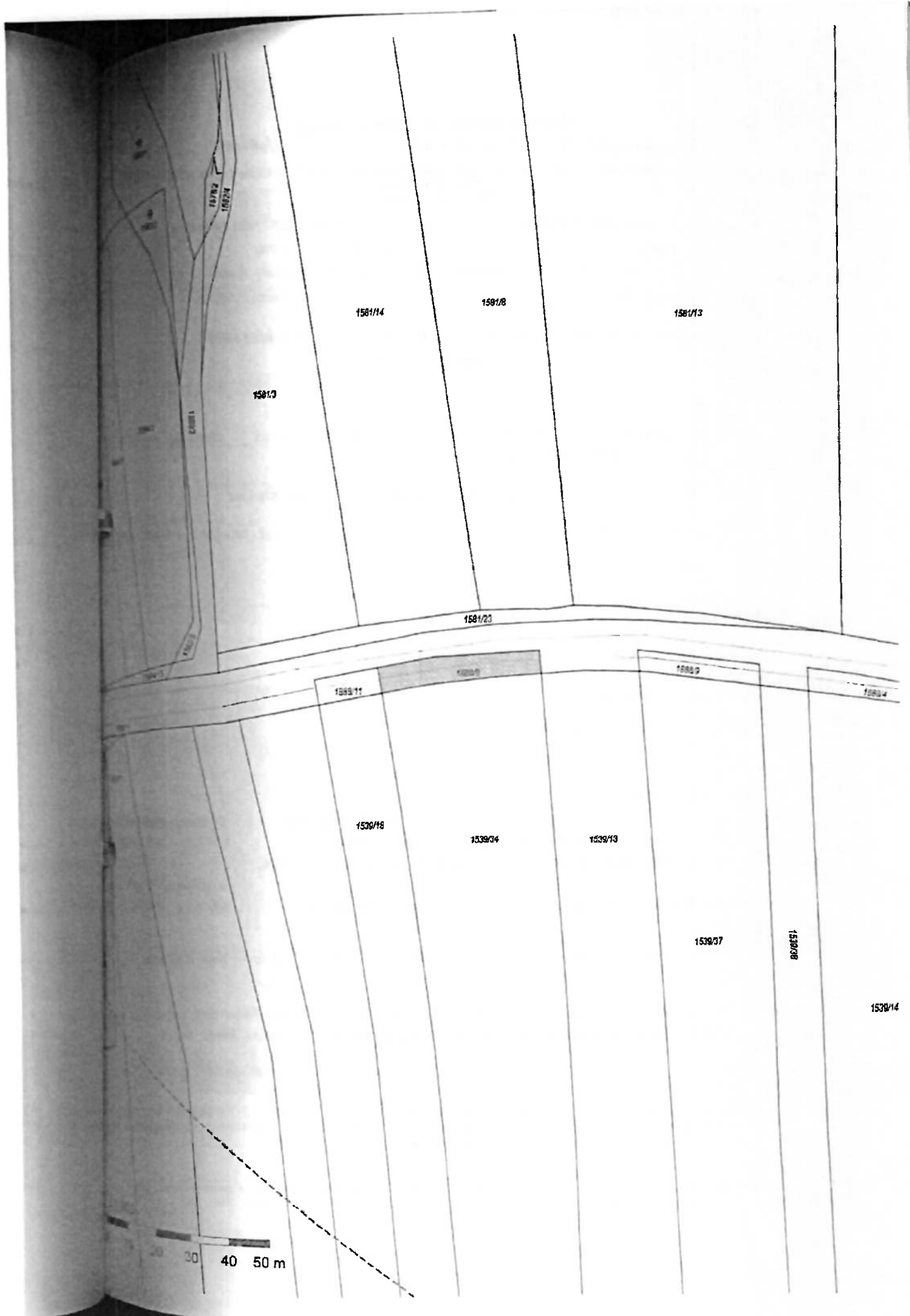
Vyhotoveno: 23.02.2023 17:03:10

(sest) úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poznámka: Účaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

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

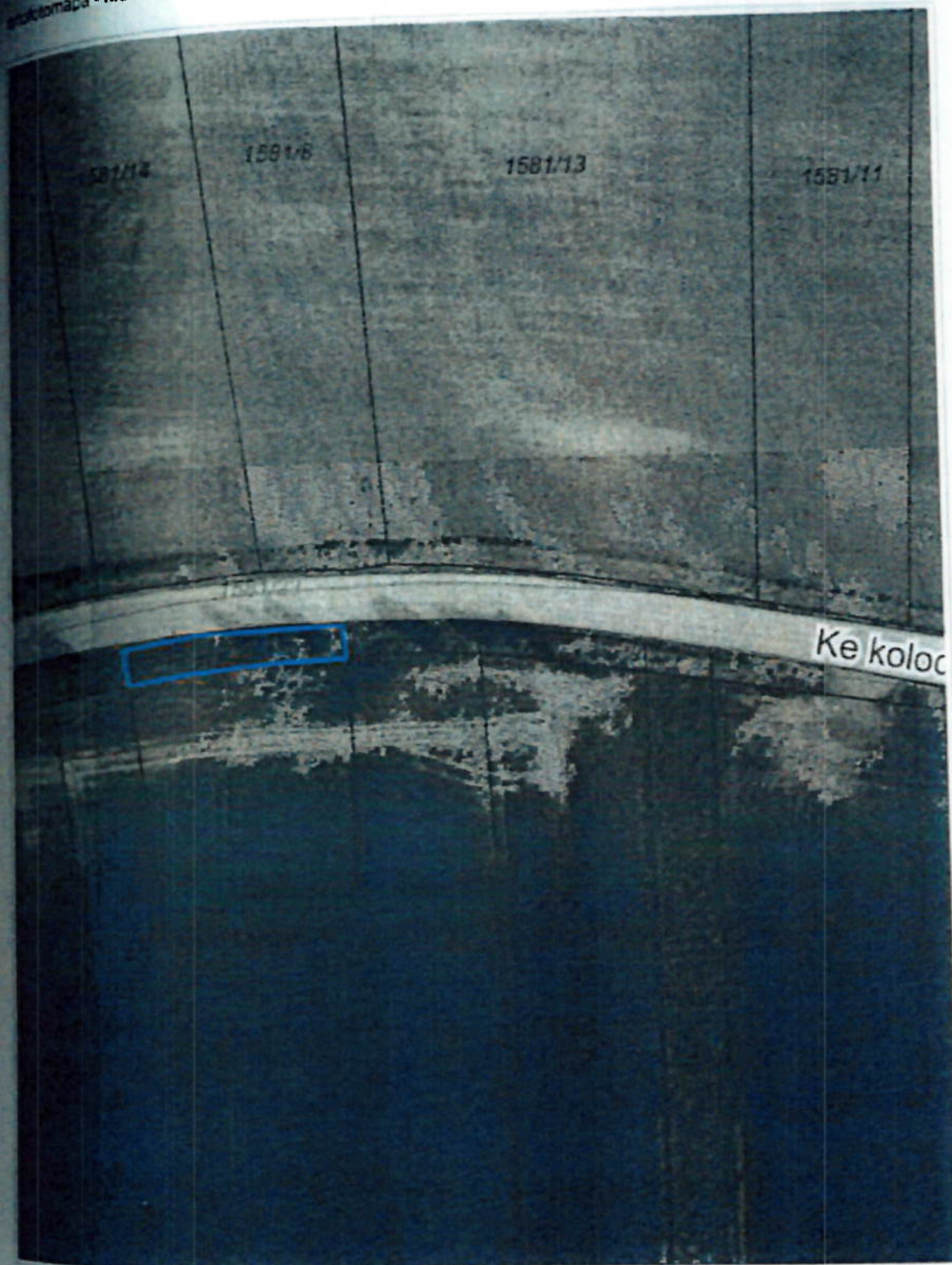
strana -



situční mapka výřez ÚP - k.ú. Dubeč, p.č. 1888/8



ortofotomapa - k.ú. Dubeč, p.č. 1888/8



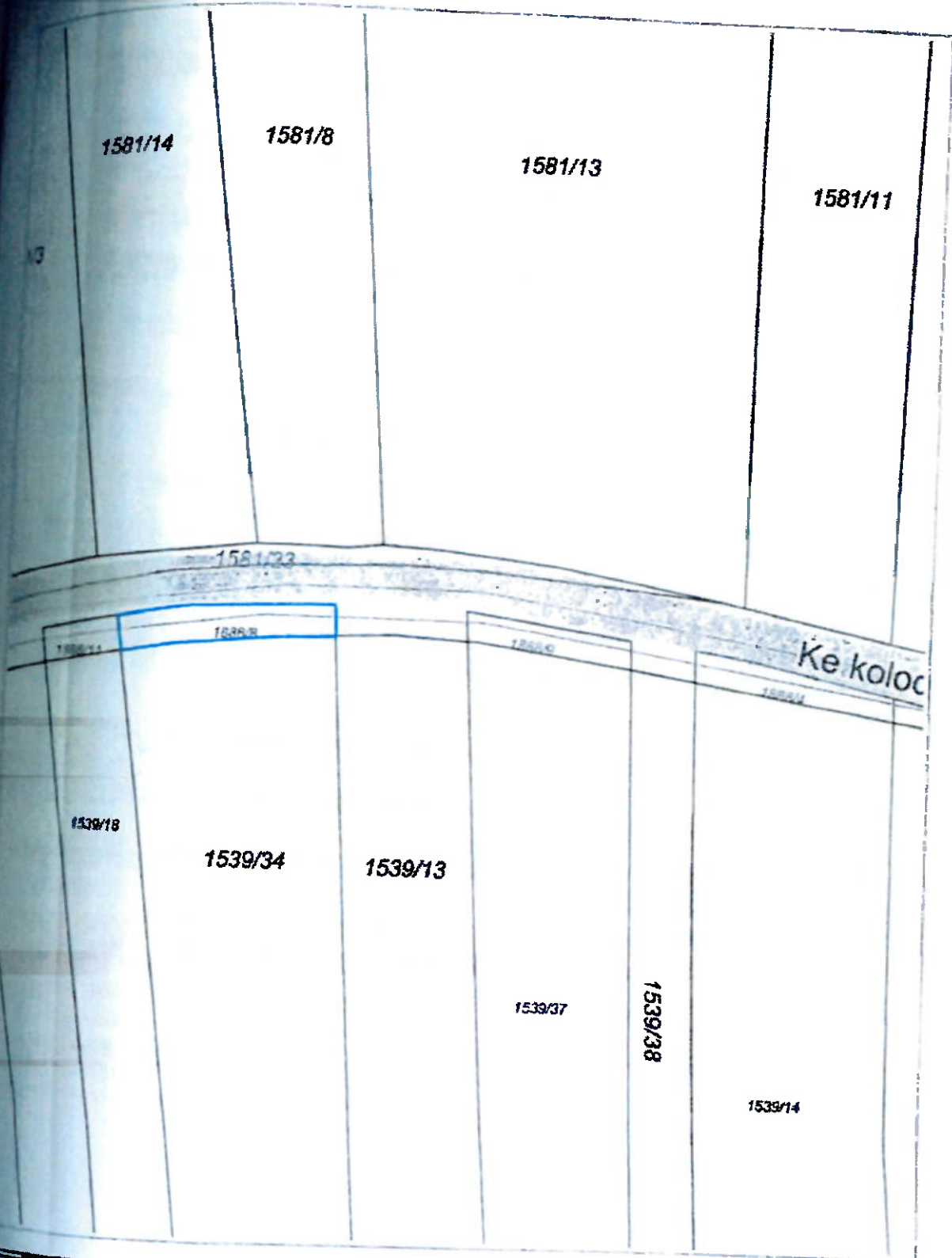
20 m

1:943

Mapa v digitálním řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Vytvářeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

1581/14 1581/8 1581/13 1581/11



1 : 943

1581/14 1581/8 1581/13 1581/11

1581/14 1581/8 1581/13 1581/11

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEBOUVENÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2016 00:00:00
Městský úřad Brno 61-59 C 415/2016 pro H

prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2016
Vydáno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 59 C 415/2016 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Obec: 554782 Praha

ČZ0100 Hlavní město Praha

List vlastnictví: 787

668591 Kolovraty

o lovraty
v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

tiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

[REDACTED]

servicost:

Arceuthobium

Výměra [m²]

Druh pozemku

způsob využití

Způsob ochrany

ostatní

komunikace

1305/3

práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

Wm práva sloužící ve prospěch nemovitosti
Wm práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Průběhy a další obdobné údaje - Bez zápisu

Upozornění - Bez zápisu

uznávací tituly a jiné podklady zápisu

1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 26

Právní účinky vkladu práva ke dni 13.12.2006.

Pt

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

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

Vyhotoveno: 23.02.2023 17:04:25

Received: 2

zeměměřický a katastrální - SCD

zeměměřický a katastrální - SCD

osobnih údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

გზაგადა

1304/28

1305/2

1305/3

K Nedvězí

1263/844

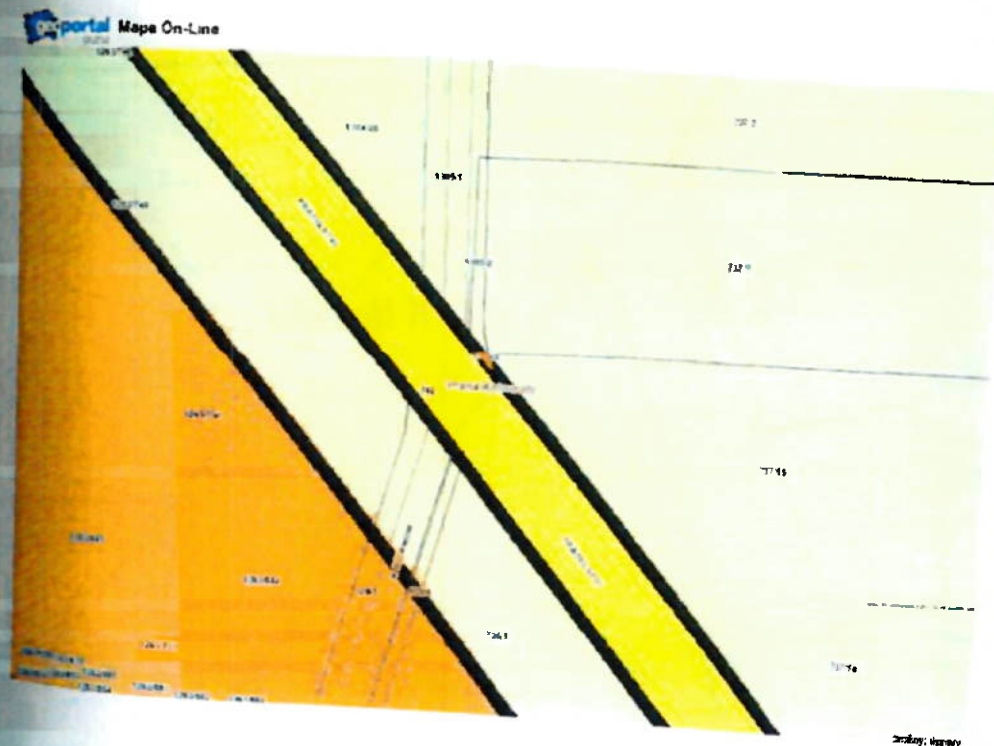
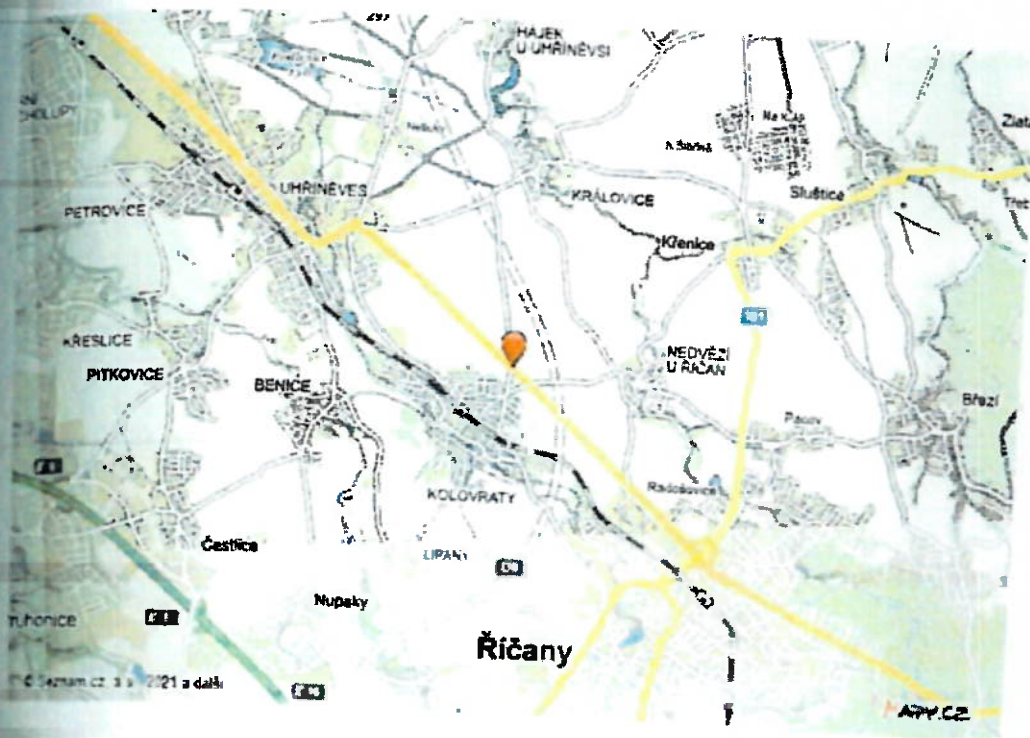
1263/883

1263/894

1263/898

13025625 m

situční mapka, výřez ÚP - k.ú. Kolovraty, p.č. 1305/3

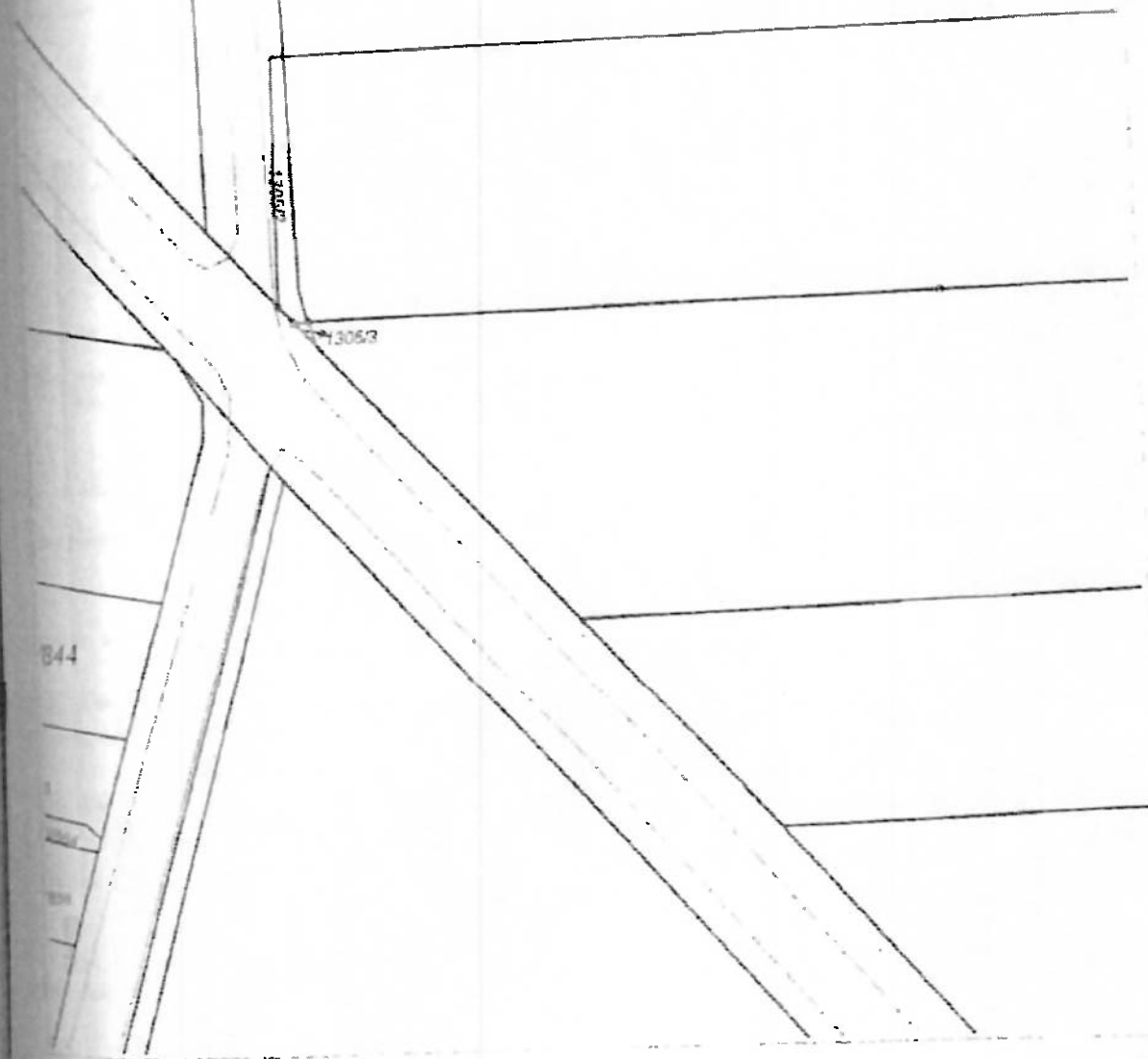




1:943

st.ace - k u Kolovraty p.č. 1305/3

428



844

20 m

1:943

Vytvářeno v mapovém řešení: Softbox spol. s r. o. MAPY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2016 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 59 C 415/2016 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Číslo: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 732541 Dolní Měcholupy

List vlastnictví: 1117

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

586/49

333 ostatní plocha

Způsob využití

ostatní

kommunikace

Způsob ochrany

zemědělský půdní

fond

Nemá práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

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

Podmínky a další obdobné údaje

ve vztahu

Maximální výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 586/49

Bez upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Snímek kupní ze dne 14.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.01.2010

Snímek kupní ze dne 20.08.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.08.2012.

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

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

Upraveno:

Vyhotoveno: 23.02.2023 17:05:30

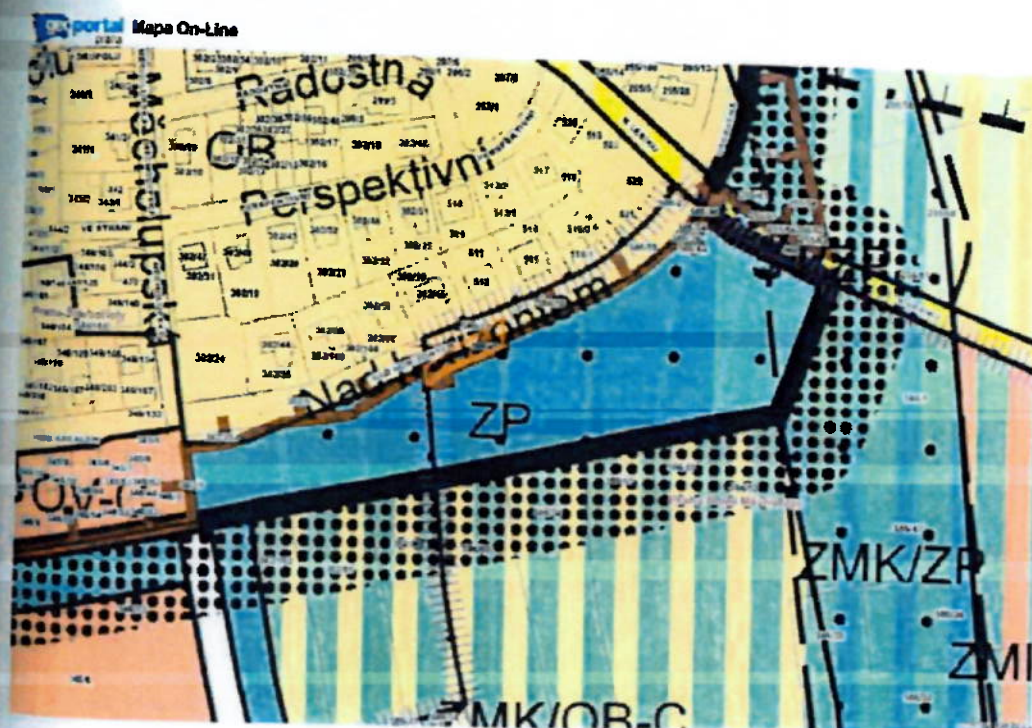
Úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

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



situační mapka, výřez ÚP - Dolní Měcholupy, p.č. 586/49

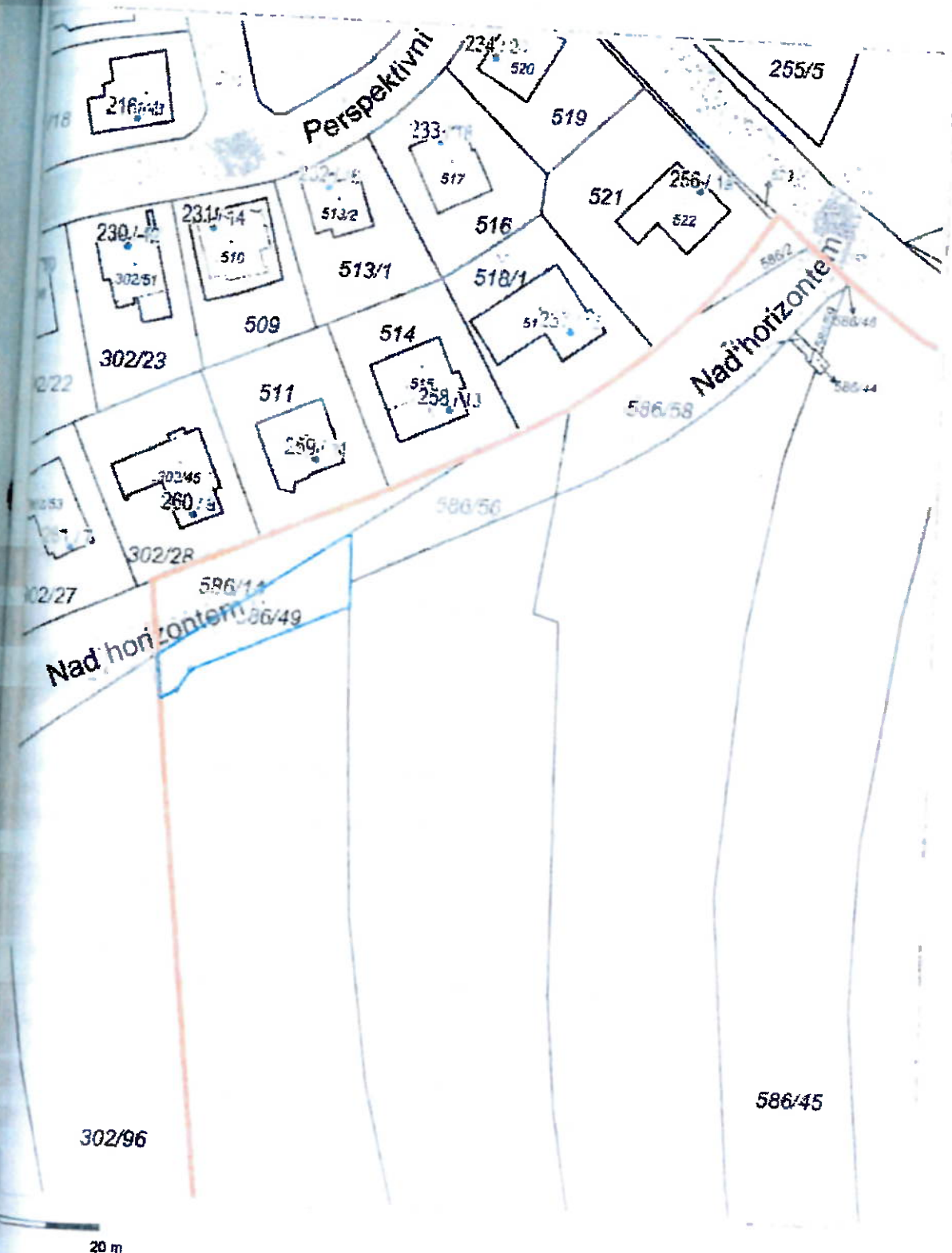




20 m

1 : 943

situace - Dolní Měcholupy, p.č. 586/49



v mapovém fošnu šp nbox sudiežnosti 1:1000

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2016 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Soudní řízení, č.j.: 59 C 415/2016 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 732117 Záběhlice

List vlastnictví: 8448

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

918 ostatní plocha

Způsob využití

Způsob ochrany

ostatní

kommunikace

657/5

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

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

3 Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

4 Plomby a upozornění - Bez zápisu

5 Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

6 Smlouva kupní ze dne 06.04.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.04.2006.

7 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.

Vyhotoveno: 23.02.2023 17:06:48

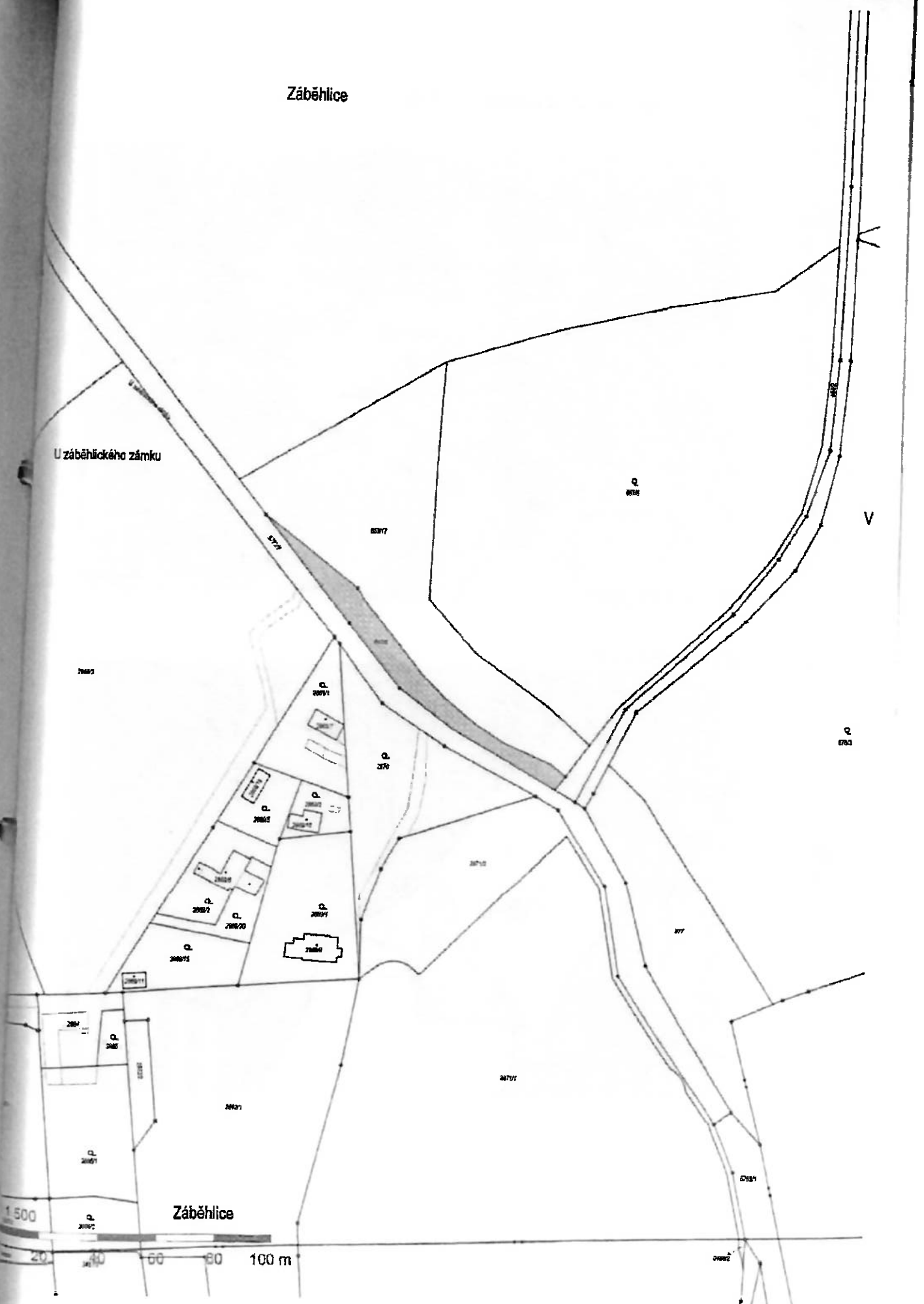
Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

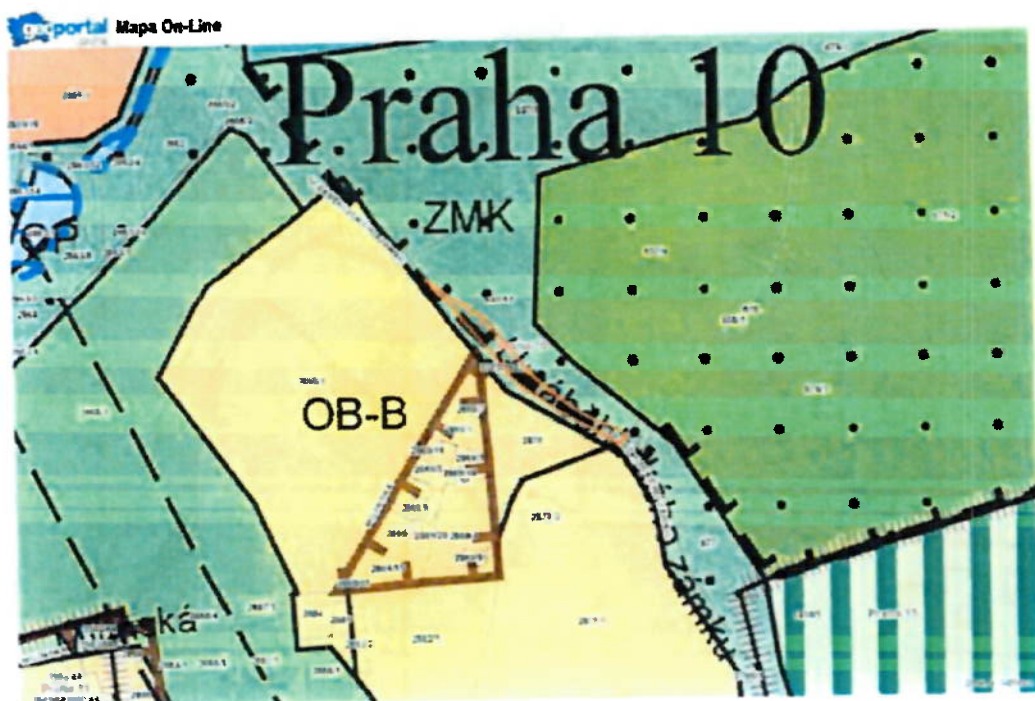
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Záběhlíce

U záběhlíckého zámku



situační mapka, výřez ÚP - Záběhlice, p.č. 657/5



ortofotomapa - Záběhlce p.č. 657/5



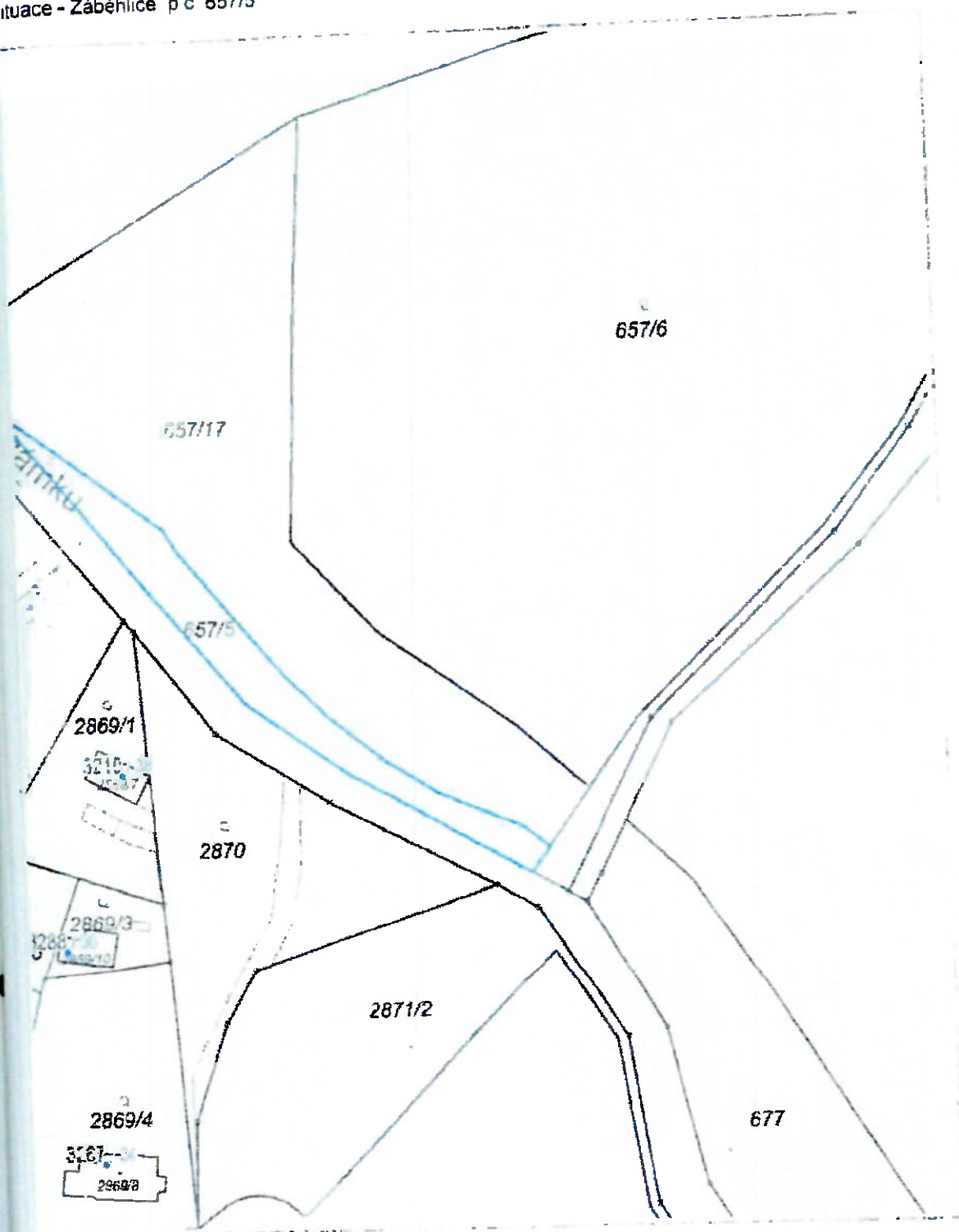
20 m

1:943

Mapa, která je v

mapovém řešení Spinbox společnost s r.o. T-MAPY

situace - Záběhlíce p.č. 657/5



20 m

1:1 000

Vytvářeno v mapovém řešení Společnosti T.M.A.R.



50 m

1:2 000

Vytlačeno v mapovém režimu Spribox Joprečnosti © T MAPY

