

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

Znalecký posudek

číslo položky: 079518/2025, označení: 4135/042-2025

Předmět znaleckého posudku: Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemku p.č. 1888/8 v k.ú. Dubeč, obec Praha

Zadavatel: Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
objednávka OBJ/35/02/024184/2025
Č.j.: MHMP 996508/2025
Sp. zn.: S-MHMP 917531/2025
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno pro období: od 2.6.2022 do 17.11.2024

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: 20.10.2025

Výtisk č. 2

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce dle zadání zadavatele je odhadnout obvyklý nájem za užívání pozemku p.č. 1888/8 v k.ú. Dubeč, obec Praha za období od 2.6.2022 do 17.11.2024 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 převážně nezpevněná plocha s doprovodnou zelení, 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 17.10.2025 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 2635 vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 30.9.2025 zadavatelem prokazující stav evidovaný k datu 1.11.2024
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka OBJ/35/02/024184/2025
- 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
- vyjádření k charakteru komunikací vydané Odborem dopravy 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 2022-2024
- 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 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). V daném případě se jedná o pozemek ostatní plochy, na kterém je umístěna převážně nebezpečná plocha s doprovodnou zelení podél komunikace. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejně přístupného pozemku nezastavěného s doprovodnou zelení podél komunikace.

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. 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. 1888/8

Adresa předmětu ocenění: ul. Ke Kolodějskému zámku

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Dubeč

Počet obyvatel: 1 335 084 – 1 357 326 (r. 2022 - 2024)

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV č. 2635 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 1888/8 v k.ú. Dubeč, obec Praha zapsán:

Alcor Holdings CZ s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1, identifikátor 28990897

Část C LV bez zápisu.

V části D LV uvedena poznámka Zahájené řízení o vyvlastnění práv. Ocenění je bez přihlídnutí k této poznámce.

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění a odhadu nájmu je:

3.1 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.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku a odhad nájmu

- pozemek p.č. 1888/8 v k.ú. Dubeč, 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 pozemek, který je převážně s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

Pro odhad obvyklého nájmu pro tento případ a druh nemovitostí – pronájmu pozemku užívaného převážně s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení jako silniční pomocný pozemek 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 pozemku 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 silniční pomocný pozemek 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 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 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 silničních pomocných pozemků, pozemků 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 17.11.2024 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 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

Pozemek p.č. 1888/8 v k.ú. Dubeč (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 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 - 17.11.2024

Pozemek p.č. 1888/8 v k.ú. Dubeč (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 znaleckého 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 - 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. 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 - 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	1,00	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 - Ruzyně	10 000,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	8,00	1 312,50

Součet

6 218,86 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena:

1 243,77 Kč/m²

Minimální jednotková cena:

1 200,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena:

1 312,50 Kč/m²

Základní cena: 1 243,77 Kč

1 m²

á

1 243,77 Kč/m²

=

1 243,77 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena

1 243,77 Kč/m²

1.3 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - dopr. a kom. zeleň j.c. (Kč/m ²)	OC celkem (Kč)
1888/8	233	1 238,06	288 467,98
Celkem	233		288 467,98

1.4 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 1.1.2024 - 17.11.2024

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - dopr. a kom. zeleň j.c. (Kč/m ²)	OC celkem (Kč)
1888/8	233	1 243,77	289 798,41
Celkem	233		289 798,41

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 1888/8 v k.ú. Dubeč, 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)
1888/8	233	288 467,98	14 423,40	61,90	22 840,00
Celkem	233	288 467,98	14 423,40		22 840,00

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 1888/8 v k.ú. Dubeč, obec Praha za období 1.1.2024 - 17.11.2024

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 - 17.11.2024, tj. celkem 322 dní (Kč)
1888/8	233	289 798,41	14 489,92	62,19	12 748,00
Celkem	233	289 798,41	14 489,92		12 748,00

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 - 100,5. 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 určený 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. 1888/8 v k.ú. Dubeč, obec Praha dle znaleckého úkolu za období od 2.6.2022 do 17.11.2024 je stanovena ve výši:

Odhad obvyklého nájmu:	
za období 2.6.2022 - 17.11.2024	
- 2.6.2022 - 31.12.2023	22 840,- Kč
- 1.1.2024 - 17.11.2024	12 748,- Kč
	<u>35 588,- Kč</u>
Celkem za období 2.6.2022 - 17.11.2024	35 588,- Kč
Slovy: Třicetpěttisícpětsetosmdesátosm Kč	

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN z LV 2635, k.ú. Dubeč	2
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

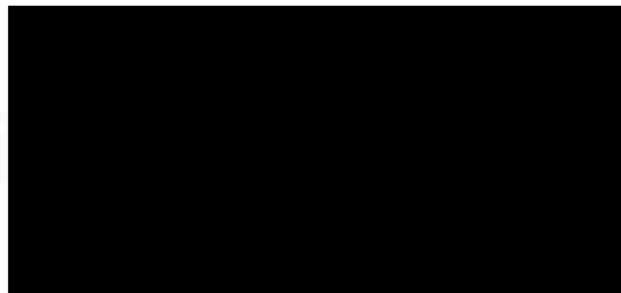
H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

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 079518/2025, označení 4135/042-2025, odměna smluvní.

V Praze dne 20.10.2025



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: Z 21096/2025 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 633330 Dubeč

List vlastnictví: 2635

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Alcor Holdings CZ s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1	28990897	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1888/8	233	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

Typ vztahu

o Zahájené řízení o vyvlastnění práv

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Ředitelství silnic a dálnic s. p., Čerčanská 2023/12,
Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390

Povinnost k

Parcela: 1888/8

Listina Oznámení vyvlastňovacího úřadu o zahájení vyvlastňovacího řízení KIJCK
139386/2023 ze dne 23.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2023
10:19:39. Zápis proveden dne 29.11.2023.

Z-52948/2023-101

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., Klimentská 1216/46, Nové 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 01.11.2024 00:00:00

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 633330 Dubeč List vlastnictví: 2635
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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.09.2025 13:49:42

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/>.

1581/3

1/58

2031/125

2031/124

1581/23

KE KOLODEJSKÉMU ZÁMKU

1888/12

1888/8

1888/11

2031/76

2031/75

2031/74

2031/73

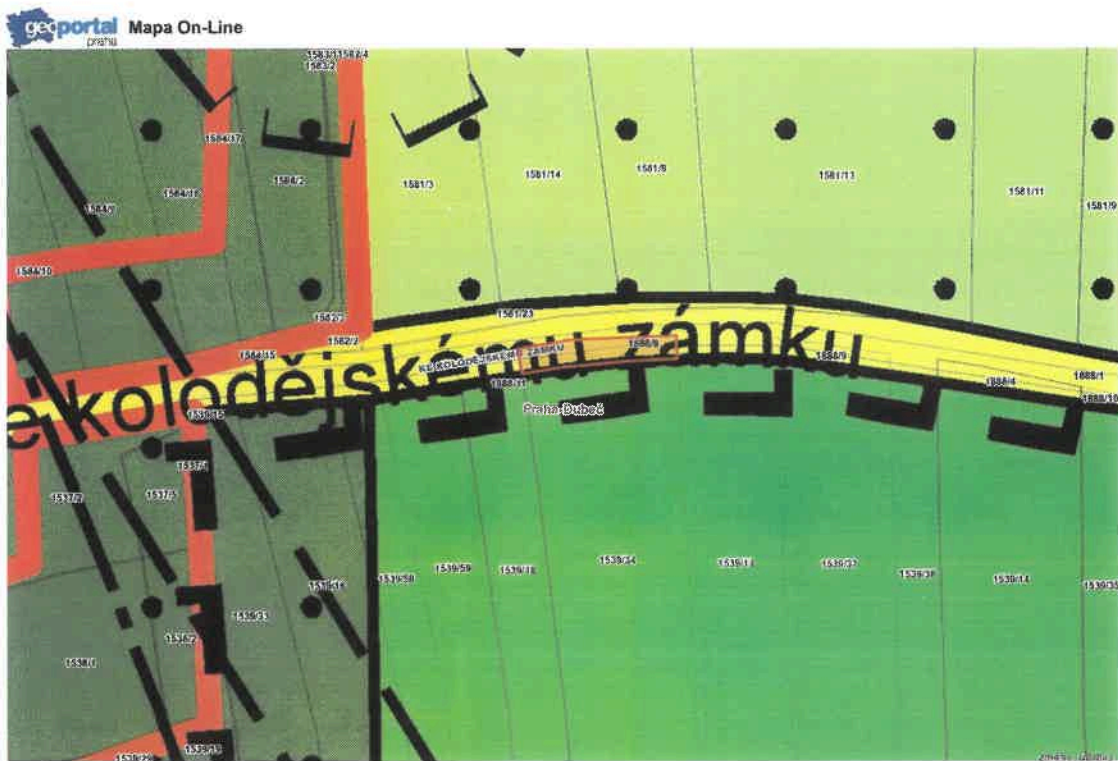
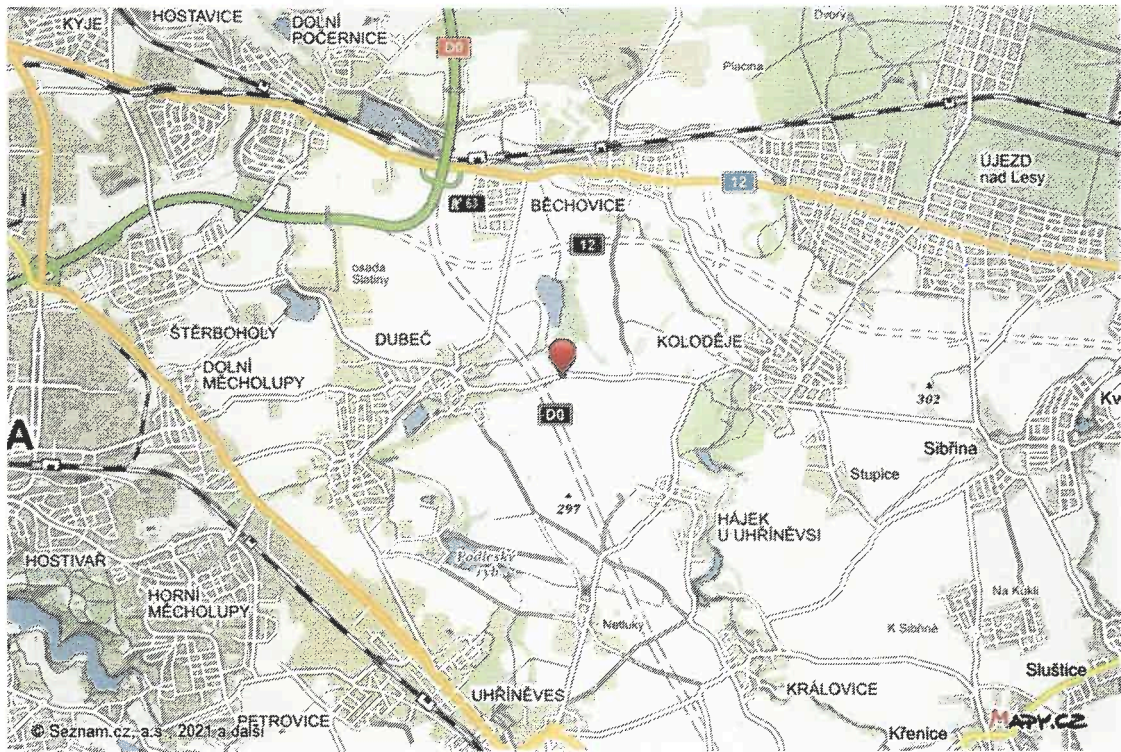
2031/123

1539/18

1539/34

1539/13

situační mapka, výřez ÚP



ortofotomapa

