

Městská část Praha-Suchdol

kancelář starosty a tajemníka

Suchdolské nám. 734/3, 165 00 Praha-Suchdol, tel.: 220 921 218
e-mail: j.motejzikova@praha-suchdol.cz, www.praha-suchdol.cz, IČ: 00231231



NAŠE ZNAČKA
UMC P_SUCH 01304/2024

VYŘIZUJE

V PRAZE DNE
30. 05. 2024

Žádost o poskytnutí informací dle zákona č. 106/199 Sb.

Vážen[REDACTED],

Městská část Praha-Suchdol obdržela dne 22. května 2024 Vaši žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, v níž žádáte o poskytnutí znaleckého posudku na pozemek p. číslo 1650/1 pro katastrální území Suchdol.

Požadovaný posudek je přílohou tohoto dopisu.

S pozdravem

Ing. Anna Genzerová
tajemnice MČ Praha-Suchdol

Příloha: Znalecký posudek č. 2719 – 57/2016

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2719 - 57/2016

o obvyklé ceně pozemku p.č. 1650/1 - ostatní plocha, manipulační plocha k.ú. Suchdol v
zahrádkářské kolonii ČSZ „Na zavázkách” v Praze, Lysolajích



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha - Lysolaje
Kovárenská 5/8
165 00 Praha Lysolaje

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pozemku

Podle stavu ke dni 27.12.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Vladimír Svoboda
Beranových 716
199 00 Praha
telefon: +420 603 55 44 99
e-mail: brelahr@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 28.12.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je zjištění obvyklé, tržní ceny pozemku p.č. 1650/1 - ostatní plocha, manipulační plocha v obci Praha, k.ú. Suchdol dle výpisu z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha ze dne 16.12.2016, výpis z LV č. 1289 pro katastrální území Suchdol

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 1650/1
Adresa předmětu ocenění:	Zahrádkářská osada "Na zavážkách" 110 00 Praha - Suchdol
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Suchdol
Počet obyvatel:	1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.12.2016 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha ze dne 16.12.2016, výpis z LV č. 1289 pro katastrální území Suchdol
- kopie katastrální mapy k.ú. Suchdol M 1:1000
- skutečnosti zjištěné na místě samém znalcem při místním šetření
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- informace zjištěné znalcem u realitních kanceláří působících v místě a čase na trhu s nemovitostmi
- fotodokumentace pořizená znalcem při místním šetření
- zákon č. 151/97 Sb. ze dne 17.6.1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb. a pozdějších předpisů
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.
- zákon č. 36/67 Sb. o znalcích a tlumočnících včetně prováděcí vyhl. č. 37/67 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy a dle informace objednatele posudku se nezachovaly

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník nemovitosti dle výpisu z katastru nemovitostí cit. výše:

LV č. 1289

Vlastník:



Pozemek: p.č. 1650/1 - ostatní plocha, manipulační plocha
Obec: Praha
K.ú.: Suchdol
Okres: Praha

6. Dokumentace a skutečnost

Oceňovaný pozemek se nachází v zahrádkářské kolonii Českého zahrádkářského svazu - základní organizace „Na zavázkách“ Praha 6 Lysolaje, přístupný z obslužných komunikací.

Pozemek se nachází na katastrálním území Suchdol, na hranici s k.ú. Lysolaje.

Ke dni ocenění není využíván v souladu se svým právním stavem, v katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha, zeleň, ve skutečnosti je užíván jako zahrady, z části je zastavěn chatkami a sklady zahradního nářadí.

Tato skutečnost však pro stanovení obvyklé, tržní, ceny rozhodující.

7. Celkový popis nemovité věci

Pozemek, který je předmětem ocenění, se nachází na severním okraji hlavního města České republiky Prahy, v městské části Lysolaje, přístup a příjezd k němu je řešen po zpevněné místní komunikaci, obslužné komunikaci mezi jednotlivými zahrádkářskými osadami.

Pozemek, který je předmětem ocenění, je svažitý k jihu, prochází přes dvě kolonie, ke dni ocenění využíván pro zahrádkářskou a rekreační činnost.

V dané oblasti jsou pozemky oceněny „cenovou mapou stavebních pozemků hlavního města Prahy“, základní cena pozemku zde dle tohoto dokumentu v dané lokalitě činí 460,- Kč/m².

V okolí oceňovaného pozemku se nachází rodinné domy, stavby v zahrádkářské osadě, areál České zemědělské university, nedaleko pak základní obchody, restaurační zařízení, škola, mateřská škola, dětské hřiště, zeleň.

Veškerá občanská vybavenost je dostupná hromadnou dopravou, jejíž jedna zastávka je vzdálena cca 200 m od pozemku.

Obec Hlavní město Praha má cca 1.260.000 obyvatel, obec je hlavním městem České republiky, městská část Suchbátov je stavebně srostlou částí hlavního města s vlastní samosprávou, pozemek je mírně svažité k jihu, přístup po zpevněné místní komunikaci, v obci jsou kompletní sítě obchodů, státních a samosprávných úřadů, bankovních služeb, školství, policie, jsou zde kompletní inženýrské sítě, hustá síť hromadné dopravy.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

9. Obsah znaleckého posudku

9.1. Ocenění pozemku

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKŮ

Úkolem znalce, dle požadavku objednatele posudku, je stanovení obvyklé, tržní ceny pozemku p.č. 1650/1 - ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 10203 m², na k.ú. Suchdol. Pro tento účel, stanovení obvyklé ceny, je nejvhodnější metodou porovnání cen obdobných nemovitostí, pozemků v dané lokalitě, případně lokalit obdobně velkých, majících stejný, nebo alespoň přibližně stejný, charakter.

Informace o sjednaných cenách je nutno zajistit pokud možno „čerstvé“, při vývoji realitního trhu může docházet k výrazným změnám v cenách při prodeji nemovitostí, předpoklad je, že informace by neměly být starší 1 roku.

Pro potřeby zjištění sjednaných cen obdobných pozemků byl znalcem proveden průzkum u realitních kanceláří působících v místě a čase, odborném tisku, internetových nabídek realit, kontrola vlastní cenové databáze nemovitostí, další konzultace se znalci v daném oboru.

Nejblíže z dostupných nabídek (a realizací) se jeví prodeje „ostatních pozemků“ v jiných, obdobných okrajových částech Prahy.

Obvyklou cenu oceňovaného pozemku negativně ovlivňuje, že nad ním vede přibližovací letecký koridor na hlavní přistávací a vzletovou dráhu letiště Ruzyně.

1) OBVYKLÁ CENA POZEMKŮ

Z výše zjištěných podkladů je následně stanovena obvyklá cena předmětného pozemku, která slouží jako podklad pro jednání o směně pozemků.

V poslední době nebyl prodej obdobných pozemků v předmětné lokalitě realizován, v současnosti na realitních serverech jsou zveřejněny nabídky na prodej pozemků obdobného charakteru.

Jedná se o:

- a) pozemek v Přední Kopanině, 806 m², oplocená zahrada, inženýrské sítě (voda, elektřina) na hranici pozemku, možnost výstavby chaty bez základů, nabídková cena 810,- Kč/m².
- b) pozemek Dejvice - Baba, 56.154 m², ostatní plocha, přístup po zpevněné komunikaci, inženýrské sítě na hranici pozemku, nabídková cena 990,- Kč/m²
- c) pozemek Suchdol, rovinný oplocený pozemek 1.877 m², bez inženýrských sítí, na pozemku nevyužívaná chata (kombinace zdiva a dřeva), přístup po šterkové cestě.
nabídková cena 1.172,- Kč/m²
- d) Pozemek na k.ú. I.ysołaje, který sousedí přímo se zahrádkářskou kolonií, ve které se nachází předmětný pozemek, sloužící ke stejnému účelu jako předmět ocenění.
Realizovaná cena v roce 2016 činila 350,- Kč/m².

Svým charakterem z uvedených případů nejvíce odpovídá pozemek pod uvedený pod bodem d), který je užíván v podstatě pro totožný účel, jako oceňovaný pozemek, který je využíván jako zahrada.

Přesto, že cenová mapa pozemků hlavního města Prahy v dané lokalitě uvádí cenu 460,- Kč/m², pak především vzhledem k faktu, že je pozemek zatížen nájemní smlouvou, dále zahrádkářskými stavbami (chaty, sklady, ...), skutečně dosažitelná cena odpovídá výše uvedenému bodu „d“.

Vzhledem k velikosti a významu srovnávaných lokalit, přihlédnutím k dostupným relevantním informacím, prohlídce pozemků na místě samém, předpokládám tedy obvyklou, tržní, cenu oceňovaného pozemku ve výši **350,- Kč/m²**

ZÁVĚR

Porovnáním výše uvedených cen obdobných pozemků v dané nebo obdobné lokalitě prodávaných v přibližně stejném období jako pozemek p.č. 1650/1 k.ú. Suchdol, který je předmětem ocenění, jsem dospěl k závěru, že:

Obvyklá cena pozemku p.č. 1650/1 - ostatní plocha, manipulační plocha, evidovaném na LV č. 1289 na katastrální území Suchdol ke dni 27.12.2016 činila:

10 203 m²

á 350,- Kč

3.570.050,- Kč

CELKEM

3.570.050,- Kč

(slovy: třímiliónpětsetšedesátisíc padesát korun českých)

V Praze Letňanech 28.12.2016

Ing. Vladimír Svoboda
Beranových 716
199 00 Praha
telefon: +420 603 55 44 99
e-mail: hsobola@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 25.10.1989, č.j. Spr. 3769/89, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2719 - 57/2016 znaleckého deníku.



Únětice

HOLÝ VRCH

HOLÝ VRCH

Černý Vůj

Trosnáčský náhon

Starý Suchdol

240
Kř. odřevňák

SUCHDOL

Brandýšský Státek

Horoměřice

Suchdol-Výchledy

Ořech

Budovec

K. Houska

LYSOLAJE

U Svatého

Olšanka

Pukrábký náhon
Sotulky náhon

Dolní Šárka

Salyba

Frutlárka

J. hrabův Dvůr

Rešárka

Zitka

Heřmanův Dvůr

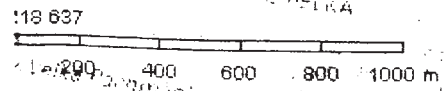
Horní Šárka

Hendlov Dvůr

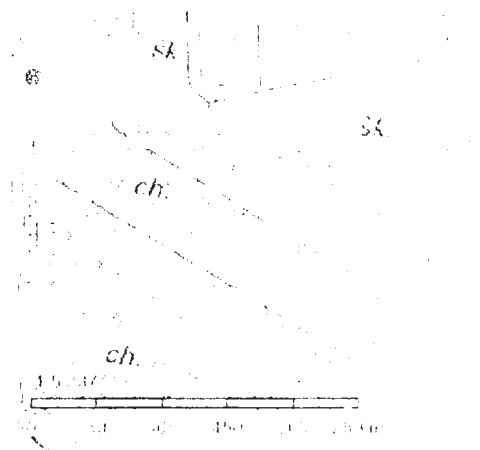
Fiserka

Spitalka

GABRIELKA



arcelní číslo: 10203
 obec: Praha 10 - Uhřetitz
 katastrální území: Uhřetitz
 číslo LV: 10203/001/001/001
 výměra [m²]: 10203
 typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 mapový list: DKM
 určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 způsob využití: manipulační plocha
 druh pozemku: ostatní plocha



Informace o právním vztahu

)



Informace o právních vztazích k nemovitosti

veřejně evidovány žádné způsoby ochrany.

Informace o BPE

parcela nemá evidované BPE.

Informace o právních omezeních

veřejně evidována žádná omezení.

)

Informace o zápisech

veřejně evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Úřad katastru nemovitostí ČR, územní pracoviště v Praze 10.

)

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.12.2016 12:00:00.

2004 - 2016

Dotazy a připomínky týkající se katastru nemovitostí ČR a katastrálních údajů můžete oznámit a dotazy určené katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na: dotazy@katastr.cz

Verze aplikace: 5.4.1 build 0



Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy

Územní plánování a rozvoj města [Geoportal hl. m. Prahy](#) [Nepovědě](#)

© 2016 IPR, © 2016 ČÚZK

Cenová mapa k datu: 15.1.2016

Vyhledávání

Parcely Adresy

Suchbátův 1450/1

Hledej

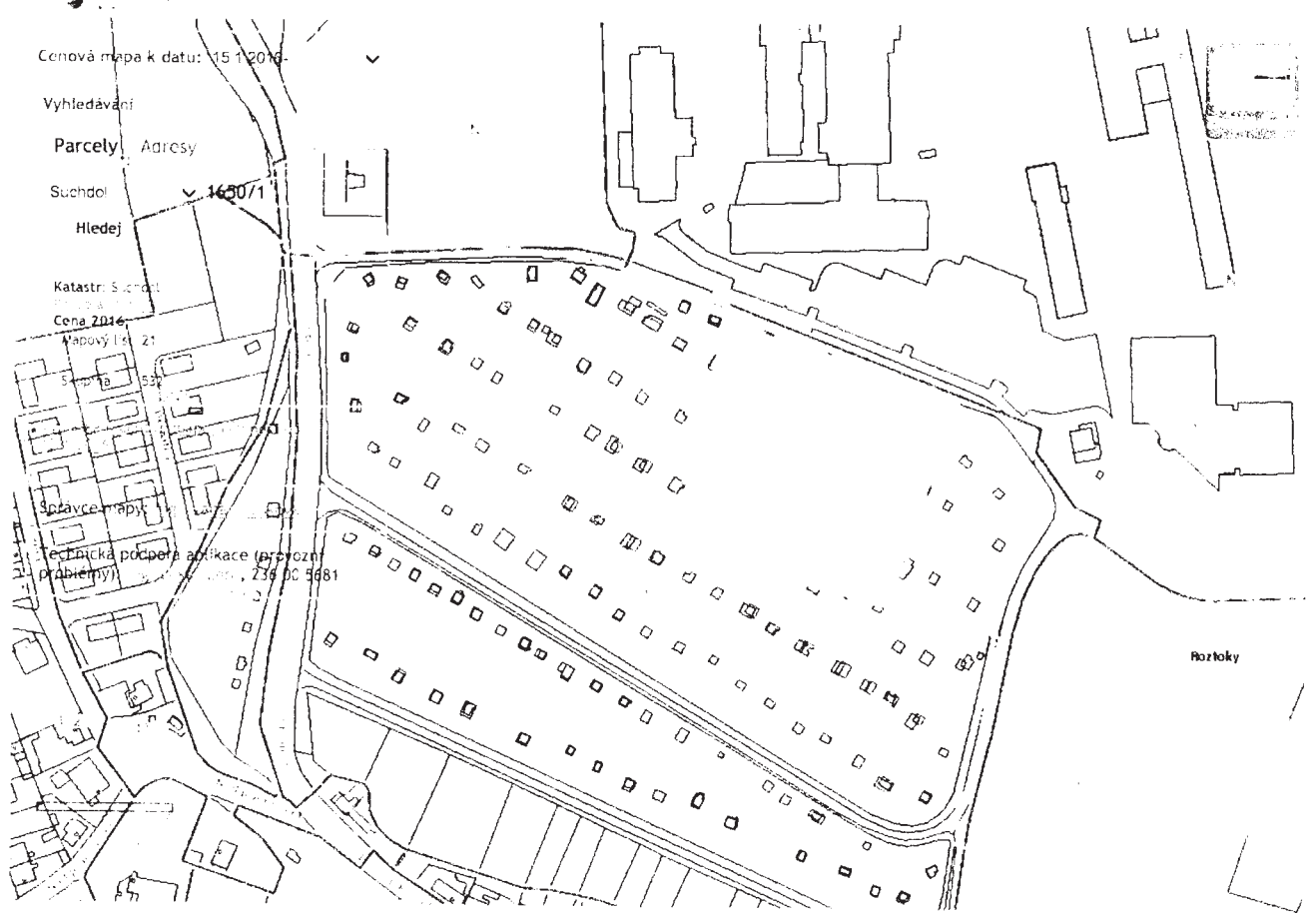
Katastr: Suchbátův

Cena 2016

Mapový list 21

Společné mapy

Elektronická podpora aplikace (provozniční prostředí) 234 00 5681



Roztoky

