

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 040466/2025

číslo posudku: 3260 - 32/2025

základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č. 1548/177 - orná půda v obci Praha, k.ú. Ďáblice, ulice Markvartická

Znalec:



Zadavatel: Městská část Praha - Ďáblice, IČ: 00231266,

Vážený pan Martin Tumpach - starosta
Osinalická 1104/13
182 00 Praha

Číslo jednací: 145/2025

Počet stran: 12

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.5.2025

Vyhotoveno: V Praze 17.5.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny p.č. 1548/177 - orná půda, oddělen z původního pozemku p.č. 1548/164 - orná půda níže uvedeným geometrickým plánem, který je přílohou tohoto znaleckého posudku v obci Praha, k.ú. Dáblice

Předmětný pozemek p.č. 1548/177 byl oddělen geometrickým plánem č. 2056-14/2025 ze dne 3.4.2025 zpracovaný GeoNet Pro s.r.o., Heleny Malířové 11, Praha 6, schváleno Katastrálním úřadem Pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha PGP-1539/2025-101 dne 9.4.2025 z původního pozemku p.č. 1548/164 - orná půda, původní pozemek je evidován na LV č. 860 pro katastrální území Dáblice, obec Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

zjištění obvyklé ceny pozemku p.č. 1548/177

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Pozemek se nachází na okraji zastavěné části Dáblic, na severním okraji Prahy, sousedí s katastrálními územími, městskými částmi Březiněves (hranice Prahy), Třeboradice, Čakovice, Letňany, Střížkov, Kobylisy, Dolní Chabry.

Původní pozemek, ze kterého je oddělen předmět ocenění, p.č. 1548/164 je zatížen věcným břemenem (podle listiny).

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.5.2025 za přítomnosti znalce a pana



2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování znaleckého posudku byly v první fázi zjištěny v dálkovém přístupu do katastru nemovitostí (určení pozemků s uvedením „Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj“) a následně pak zajištěním kopií příslušných částí kupních smluv přímo na katastrálním úřadě.

Dále pak byl proveden průzkum v nabídkách realitních kanceláří a na realitním trhu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, výpis z LV č. 860 pro k.ú. Dáblice
- geometrický plán č. 2056-14/2025 ze dne 3.4.2025 zpracovaný GeoNet Pro s.r.o., Heleny Malířové 11, Praha 6, schváleno Katastrálním úřadem Pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha PGP-1539/2025-101 dne 9.4.2025
- kopie katastrální mapy k.ú. Dáblice 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
- informace zjištěné znalcem v archivu katastrálního úřadu, evidence zavkládovaných kupních smluv
- fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření
- územní plán pozemků HMP
- cenová mapa stavebních pozemků HMP
- Zákon č. 151/97 Sb. ze dne 17.6.1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. ze dne 10. září 2019 o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- vyhláška Ministerstva spravedlnosti České republiky č. 503/2020 Sb. ze dne 26. listopadu 2020 o výkonu znalecké činnosti
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb. posledně ve znění 370/2024 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy a dle informace objednatele posudku se nezachovaly

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Věrohodnost zdroje podkladů použitých při zpracování znaleckého posudku je v podstatě 100%, jedná se o informace zjištěné znalcem v archivu zavkládovaných kupních smluv v katastru nemovitostí, ve kterých jsou uvedeny sjednané kupní ceny obdobných pozemků v přibližně stejné oblasti jako se nachází předmětný pozemek.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 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 věčné hodnoty

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Podklady pro vypracování znaleckého posudku byly v první fázi zjištěny v dálkovém přístupu do katastru nemovitostí (určení pozemků s uvedením „Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj“) a následně pak zajištěním kopií příslušných částí kupních smluv přímo na katastrálním úřadě.

Dále pak byl proveden průzkum v nabídkách realitních kanceláří a na realitním trhu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná dostupná data byla porovnána vzájemně mezi sebou, stejně tak i s předmětným pozemkem tak, jak je patrné z příloh tohoto znaleckého posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 1548/177
Adresa předmětu ocenění:	Markvartická 182 00 Praha
LV:	860
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Ďáblice
Počet obyvatel:	1 384 732

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník nemovitosti dle výpisu z katastru nemovitostí cit. výše:

LV č. 860

Vlastník:	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha-Ďáblice, Osinalická 1104/13, Ďáblice, 18200 Praha 8
Pozemek:	p.č. 1548/164 - orná půda
Obec:	Praha
K.ú.:	Ďáblice
Okres:	Praha

Dokumentace a skutečnost

Pozemek, který je předmětem ocenění, nově vzniklý p.č. 1548/177 oddělený z původního pozemku p.č. 1548/164 výše citovaným geometrickým plánem, je užíván v rozporu s právním stavem, jedná se o pozemek dle orotofoto katastru nemovitostí jako cesta, předmětná část (oceňovaný nový pozemek) veřejně nepřístupná, ve skutečnosti pruh pozemku mezi dvěma rodinnými domy, osázeno částečně živým plotem.

V další části je původní pozemek součástí ulice Markvartická, Buližnicková a především Poděbradova.

Pro stanovení obvyklé ceny jsou tyto skutečnosti podstatné.

Celkový popis nemovité věci

Předmětný pozemek se nachází na severní hranici zastavěného území městské části Praha Ďáblice, směrem k dálnici Březiněvsi a dále k Mělníku a Ústí nad Labem.

Oceňovaný pozemek se nachází v křižovatce ulic Markvartická, Buližnicková a Poděbradova, ke dni ocenění je užíván způsobem uvedeným výše.

Původní pozemek p.č. 1548/164 je úzkým pruhem na hranici dvou pozemků, s rodinnými domy, čp. 977/2 a čp. 959/10.

K nemovitosti čp. 977/2 pak náleží na stejném LV evidovaný pozemek p.č. 1026/33, jehož část má být součástí směny.

Územní plán hlavního města Prahy v daném území, **předmětné části**, umožňuje využití:

p.č. 1548/164 - OB/C - čistě obytné

Popis územního plánu

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Obec Praha má zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, v celé své délce, tzn. i **předmětu ocenění**, pro předmětný pozemek není cena stanovena.

V blízkém okolí předmětných pozemků se nachází občanská vybavenost, základní obchody, restaurační zařízení, základní škola, mateřská škola, dětské hřiště, zeleň.

Centrum města je dostupné hromadnou dopravou, jejíž jedna zastávka je vzdálena cca 200 m od pozemku, ve vzdálenosti cca 2 km pak konečná zastávka tramvají, kterou je dostupná stanice metra C Ládví.

Vzdálenost k napojení na D8 je vzdáleno rovněž 2 km

Obec Hlavní město Praha má cca 1.385.000 obyvatel, obec je hlavním městem České republiky, pozemky jsou rovinné, 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.

3.4. Obsah

Stanovení obvyklé ceny pozemku

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Dostupné podklady byly zajištěny znalcem na katastrálním úřadě, z kopií částí kupních smluv byla vypočtena jednotková cena pozemku.

Toto bylo vypočteno jako podíl sjednané ceny uvedené v zavkladovaných smlouvách a výměr v daných smlouvách realizovaných pozemků.

Dále pak byl proveden průzkum v nabídkách realitních kanceláří a na realitním trhu.

4.2. Ocenění cenou obvyklou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

4.3. Výsledky analýzy dat

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění, stanovení obvyklé ceny pozemku p.č. 1548/177 - orná půda na k.ú. Ďáblice, je provedeno v souladu s cenovými předpisy České republiky platnými ke dni ocenění.

Obvyklá cena je vypočtena na základě podkladů poskytnutých objednatelem znaleckého posudku a zejména pak skutečností zjištěných znalcem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění pozemku bylo provedeno porovnávací metodou, jako podklady pro stanovení obvyklé ceny pozemku byly použity údaje ze zavkladovaných kupních smluv v archivu katastrálního úřadu a nabídkových cen realitních kanceláří působících v místě a čase.

Z těchto podkladů stanovená jednotková cena je pak použita pro výpočet celkové ceny předmětného pozemku uvedené v závěru tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu

Postup při zjišťování podkladů ke stanovení obvyklé ceny nemovitosti, stejně jako následný výpočet a závěrečné stanovení obvyklé ceny pozemku je kontrolován průběžně při zpracování znaleckého posudku, opřeno je především o zkušenosti a odbornou způsobilost znalce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKU

Úkolem znalce, dle požadavku objednatele posudku, je stanovení obvyklé, tržní ceny pozemku na katastrálním území Ďáblice a to:

p.č. 1548/177 - orná půda o výměře 18 m²

Pro tento účel 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 byl znalce 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, a především pak v archivu katastrálního úřadu - zavkládované kupní smlouvy.

Platný územní plán hlavního města Prahy v dané lokalitě pozemky řeší tak, jak je uvedeno výše, tzn. jako plochy čistě obytné, jiné využití není přípustné, viz. výše.

Původní pozemek, ze kterého byl oddělen předmět ocenění, je zapsán na listu vlastnictví č. 860 pro k.ú. Ďáblice.

OBVYKLÁ CENA POZEMKU

Z výše zjištěných podkladů je následně stanovena obvyklá cena předmětného pozemku.

Na realitních serverech jsou zveřejněny nabídky na prodej pozemků blízko dané oblasti, které jsou však určeny pro jiný způsob využití.

Oceňovaný pozemek p.č. 1548/177 má být využit pro směnu s majitelem sousední nemovitosti.

V příloze tohoto znaleckého posudku jsou uvedeny sjednané ceny při prodeji pozemků v předmětné a obdobných oblastech.

Srovnávací pozemky jsou svým stávajícím využitím i určením dle evidence katastru nemovitostí přibližně shodné s oceňovanými pozemky, stejně tak jsou určeny k využití územním plánem.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem pak stanovuji obvyklou, tržní cenu předmětných pozemků jako aritmetický průměr upravených cen srovnávacích pozemků.

Porovnáním dostupných informací jak realitních kanceláří působících v místě a čase na trhu s nemovitostmi, vlastní cenovou databází, cenovou mapou stavebních pozemků, zejména pak sjednanou kupní cenou za pozemky ve stejné obci jako předmět ocenění, stanovím obvyklou cenu pozemku na k.ú. Dáblice:

Vzhledem k velikosti a významu srovnávaných lokalit, přihlédnutím k dostupným relevantním informacím, prohlídce pozemku na místě samém, předpokládám tedy obvyklou, tržní, cenu oceňovaného pozemku ve výši

3.664,- Kč/m²

p.č. 1548/177	18 m ²	3.664,- Kč/m ²	65.952,- Kč
---------------	-------------------	---------------------------	-------------

ZÁVĚR

Obvyklá cena pozemku p.č. 1548/177 - orná půda, původní pozemek p.č. 1548/164 - orná půda, evidovaný na LV č. 860 na katastrální území Dáblice ke dni 12.5.2025 činila:

CELKEM

65.950,- Kč

(slovy:šedesátpěttisícdevětsetpadesátkorunčeských)

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vzhledem k výše uvedeným informacím, zjištěným údajům z katastru nemovitostí, konstatuji, že obvyklá, tržní, cena uvedená v závěru znaleckého posudku, je cenou včetně daně z přidané hodnoty.

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek není vypracován jako posudek přezkumný.

Konzultant a důvod jeho příbrání

Znalecký posudek jsem vypracoval osobně, bez přímé spoluúčasti jiných osob, jak právnických, tak fyzických.

Odměna, náhrada nákladů

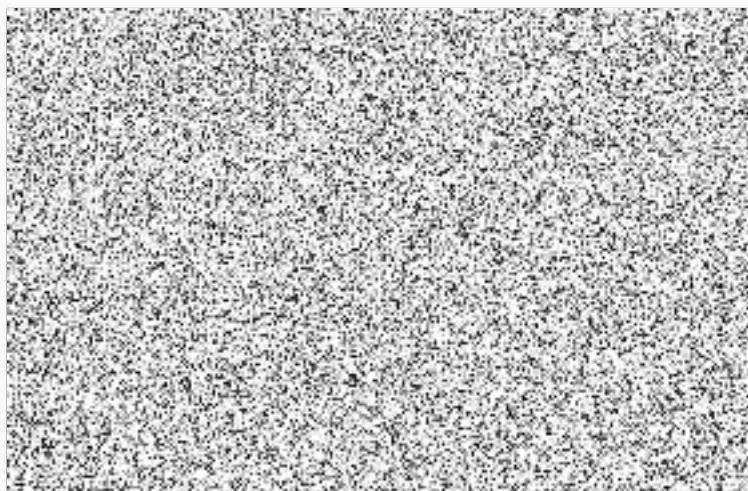
Odměna byla sjednána smluvní.

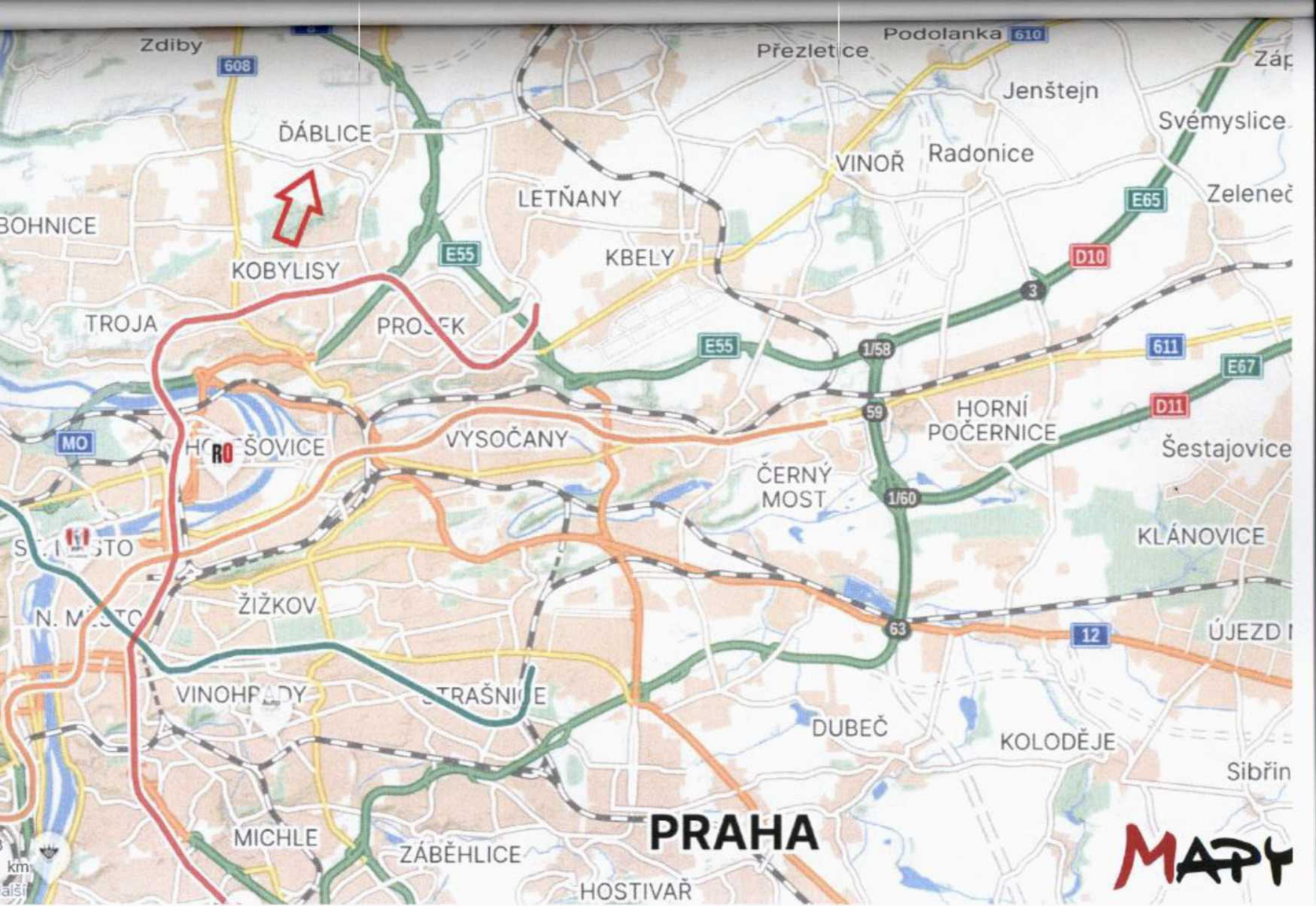
ZNALECKÁ DOLOŽKA

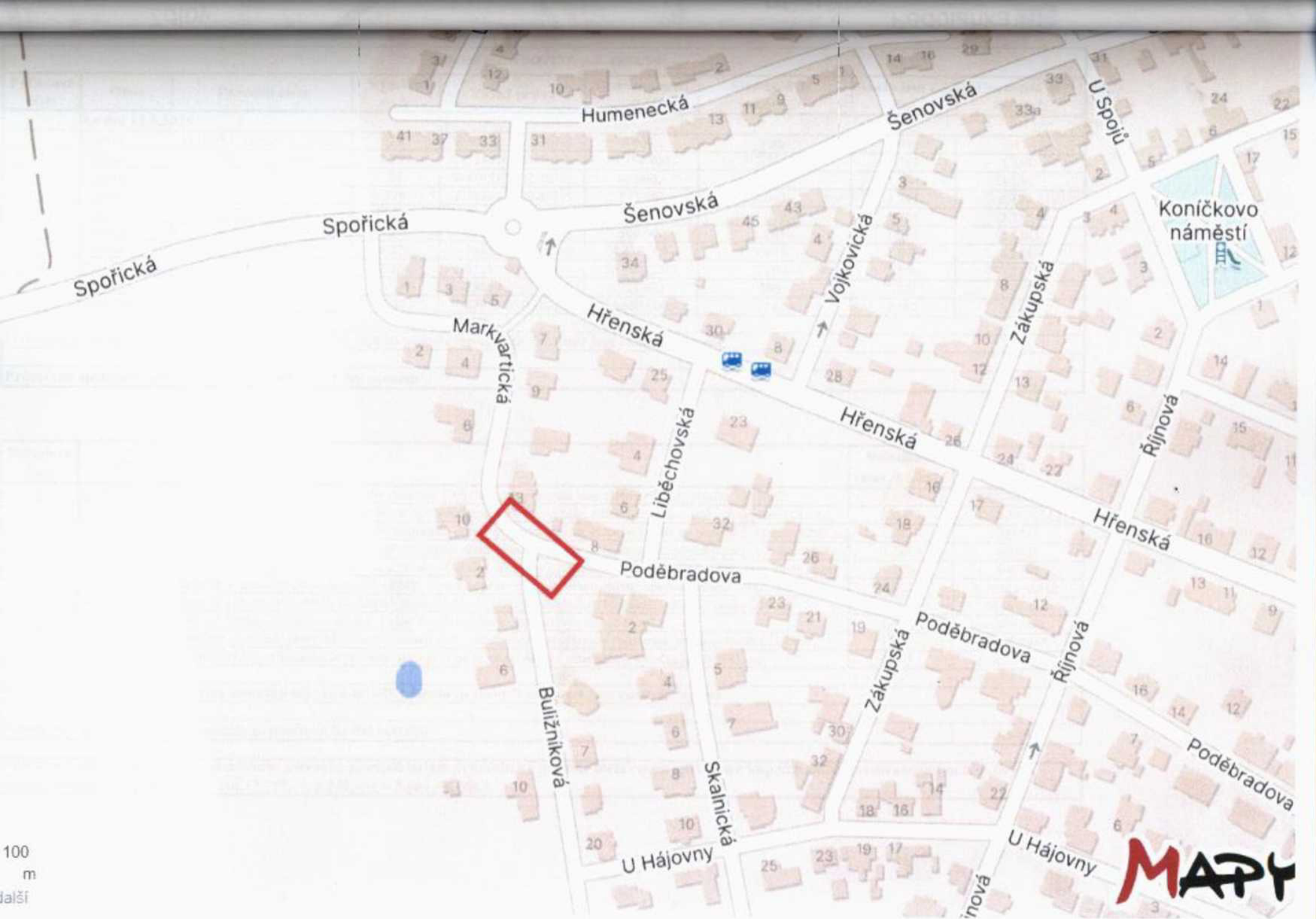
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 25.10.1989, č.j. Spr. 3769/89, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 040466/2025.

V Praze 17.5.2025







Ďáblice p.č. 1548/177, p.č. 1026/50

Pořadové číslo	Obec	Parcelní číslo	Výměra /m2/	Vklad práva	Sjednaná cena /Kč/	Sjednaná JC /Kč/m2/	Koeficient ZC %/	Upravená JC /Kč/m2/
ke dni 12.5.2025								
1	Ďáblice	1548/112, 1548/113 - podíly	23	V-59232/2023-101-S	3.000,-	130,-	1,098	143,-
2	Ďáblice	1729/46, 1729/528	3 299	V-73841/2021-101-S	10.754.700,-	3.260,-	1,768	5.764,-
3	Kobylisy	2591/89	23	V-49451/2022-101-S	48.000,-	2.087,-	1,504	3.139,-
4	Letňany	757/5	929	V-79364/2020-101-S	2.877.000,-	3.097,-	1,995	6.179,-
5	Ďáblice	1729/602 a další	11 802	V-90347/2021-101-S	24.541.980,-	2.079,-	1,768	3.713,-
6	Ďáblice	1729/73 a další	5 949	V-61038/2020-101-S	7.500.000,-	1.261,-	1,995	2.516,-
7	Ďáblice	1729/252	6 326	V-38823/2019-101-S	24.450.000,-	3.865,-	1,098	4.244,-
8	Suchdol	1068/1	7 238	V-87187/2017-101-S	20.194.020,-	2.790,-	2,596	7.243,-
9	Libuš	818/1, 838/9	11 399	V-28809/2017-101-S	6.727.332,-	590,-	2,596	1.532,-
10	Záběhlice	2847/3, 2847/9, 2847/13	13.203	V-67952/2016-101-S	15.600.000,-	1.182,-	2,662	3.146,-

Při stanovení průměrné obvyklé ceny neuvažují nejvyšší a nejnižší hodnotu sjednaných cen, které jsou označeny červeně.

Průměrná sjednaná cena pozemku přepočtená ke dni ocenění

3.779,-

Pořadové číslo	Obec	Popis	Nabídková cena /Kč/m2/	ID
1	Zdiby	Pozemek sousedící s harnicemi Prahy (Ďáblice, Kobylisy), na pozemek jsou přivedeny sítě, výměra 1537 m2	5.172,-	0205-NP11465
2	Libeň	Pozemek vhodný k podnikání nebo investici, v současné době bez využití, náletové dřeviny, celková výměra 1016 m2	6.000,-	0262-NP00353
3	Dolní Chabry	Oplocený pozemek, určený k výstavbě rodinného domu, příjezdová cesta, inženýrské sítě na pozemku, výměra 8200 m2	3.043,-	225121
4	Bohnice	Pozemek určený ke stavbě rodinného domu, mimo zastavitelnou část města, navazuje na přírodní park, výměra 2438 m2	5.291,-	860336
5	Zdiby	Investiční pozemek na hranicích Zdib a Prahy (Ďáblice, Kobylisy), pachtovní smlouva na jeden rok, výměra 4615 m2	1.790,-	649786
6	Hrdlořezy	Pozemek v územním plánu určen jako ZMK, navazuje přímo na zastavěnou oblast, celková výměra 1 912,- m2	1.912,-	1. česká realitní
7	Bohnice	Pozemek zahrady v osobním vlastnictví, spoluvlastnické podíly v zahrádkářské osadě, celková výměra 256 m2	6.641,-	042MK003
8	Zdiby	Pozemek svažité, terasovitý, studna, žádost o sítě, určeno k rekreaci, výměra 1313 m2	1.812,-	650342
9	Bohnice	Oplocený pozemek, převážně rovinný, územní plán - zeleň, možnost výstavby restaurace, celková výměra 2049 m2	3.367,-	8610/2918
10	Veleň	Pozemek vedený v katastru nemovitostí jako orná půda, okraj zastavěného území, výměra podílu 281 m2	1.655,-	822483

Při stanovení průměrné obvyklé ceny neuvažují nejvyšší a nejnižší hodnotu sjednaných cen, které jsou označeny červeně.

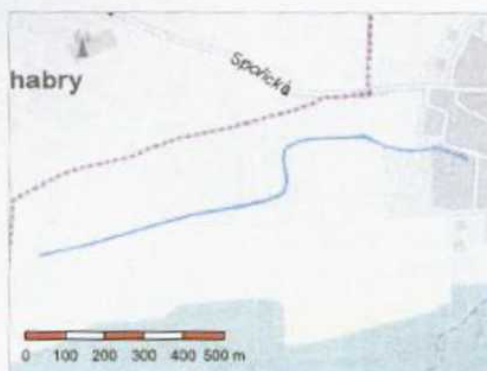
Průměrná nabídková cena pozemku přepočtená ke dni ocenění

3.549,-

Pro stanovení obvyklé ceny předmětného pozemku předpokládám aritmetický průměr mezi cenou zjištěnou z kupních smluv a současnými nabídkovými cenami obdobných pozemků, tzn. $(3.779,- + 3.549,-) / 2 = 3.664,-$ Kč/m2

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1548/164](#)
Obec: [Praha \[554782\]](#)
Katastrální území: [Ďáblice \[730629\]](#)
Číslo LV: [860](#)
Výměra [m²]: 4074
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Metoda výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Právo nemovitosti ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha-Ďáblice, Osinalická 1104/13, Ďáblice, 18200 Praha 8	

Působ ochrany nemovitosti

Stav:
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
01100	3766
01110	308

Mezení vlastnického práva

Typ:
Vlastní břemeno (podle listiny)

Právní zápisy

Typ:
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.05.2025 17:00.



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Di přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnický	Výměra dílu		Označení dílu
												ha	m ²	
1026/33		59	orná půda	1026/33		41	orná půda		2					
				1026/50		18	orná půda		2	1026/33	719			18
1548/164	40	74	orná půda	1548/164	39	37	orná půda		0					
				1548/177		18	orná půda		2	1548/164	860			18
				1548/178	1	19	orná půda		2	1548/164	860	1	19	

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²	
1026/33		20110		41							
1026/50		20110		18		1548/177		20110		18	
1548/164		20100		37	66	1548/178		20110	1	19	
		20110		1	71						

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemků

Vyhotovitel:
GeoNet Pro s.r.o.
Heleny Malířové 11
16500 Praha 6

Číslo plánu: 2056-14/2025

Obec:

Okres: Praha


Kat. území: Ústí nad Labem

Mapový list: Kralupy 5-8/41

Dokladem o ověření je poskytnuta možnost ověřit se v úřadu a přiblížit skutečným hranicím, které byly zmapovány zprůměrovaně.

Veškeré náležitosti k této mapě

Geometrický plán ověřen autorizovaným zeměměřičským inženýrem


Jméno, příjmení: Ing. 

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřičských inženýrů: 962

Dne: 3.4.2025 Číslo: 21/2025

Návrhová část a přehledná mapa předložená.

Katastrální úřad souhlasí s označením parcel.


Katastrální úřad pro Hlavní město Prahu
Katastrální pracoviště Praha
PGP - 1539/2025-101
2025.04.09 12:13:30 +02'00'

Stavopis ověřen autorizovaným zeměměřičským inženýrem

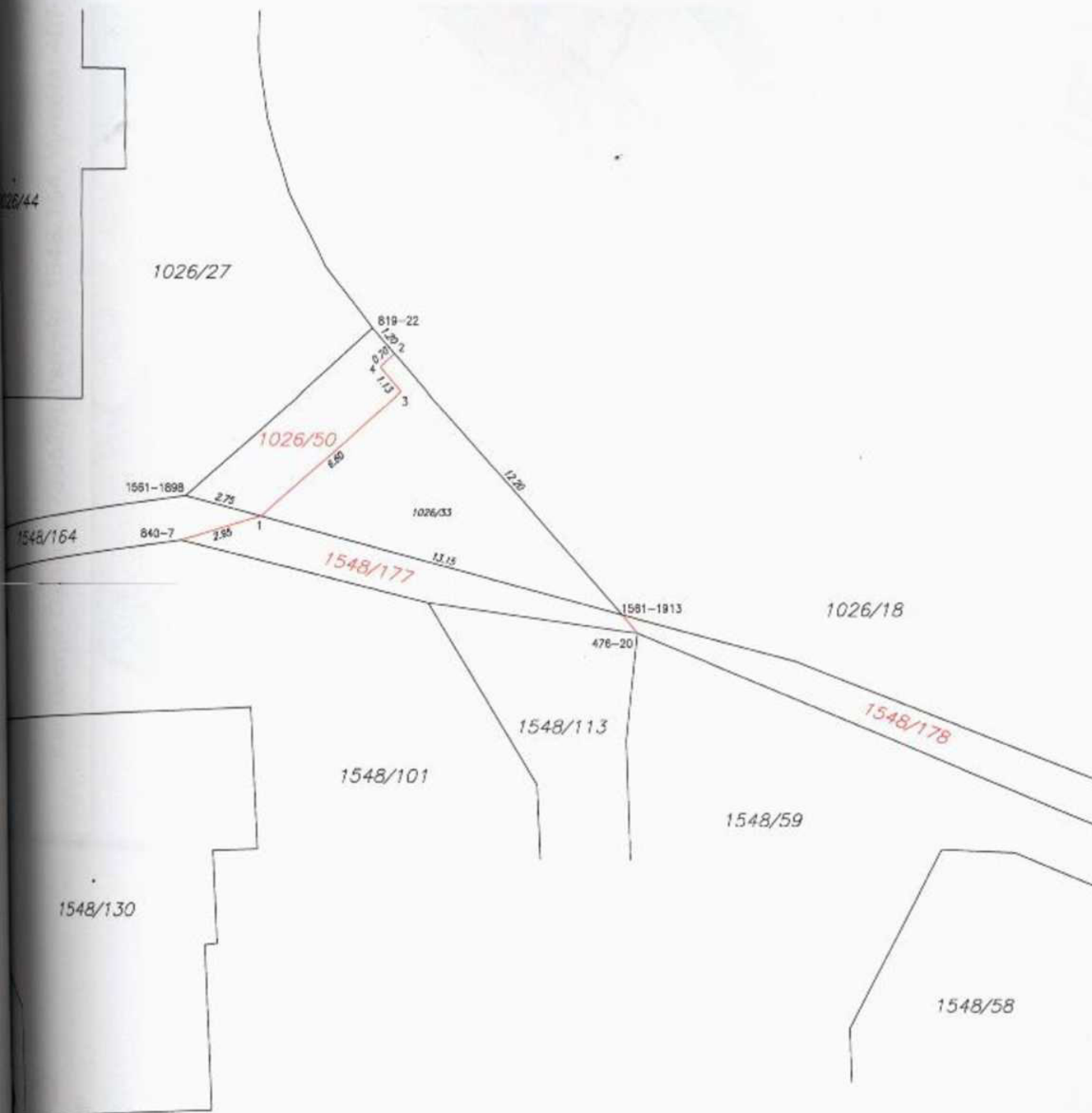
Jméno, příjmení:

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřičských inženýrů:

Dne: Číslo:

Tento stavopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



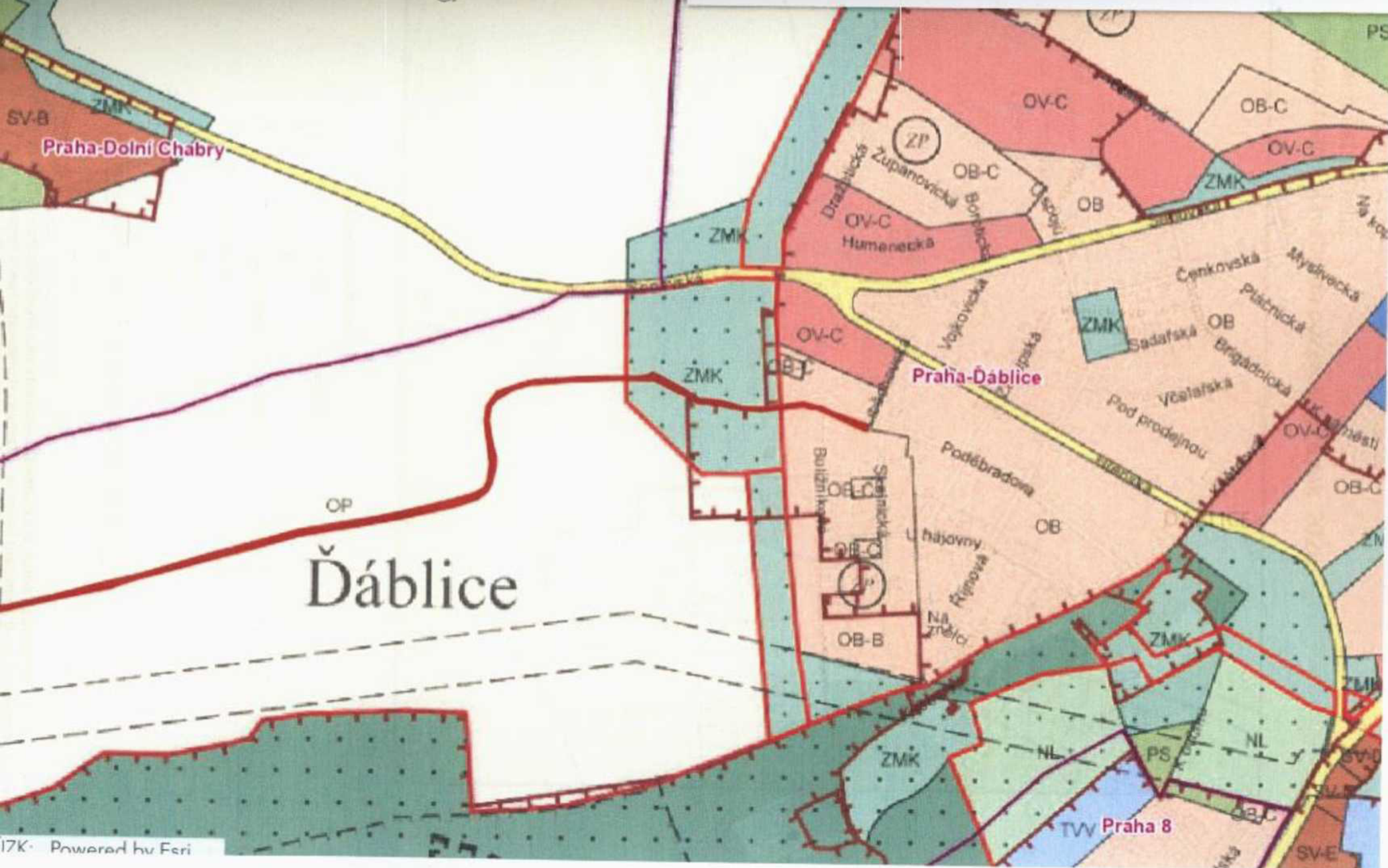
Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	kód kv.	
476-20	738458.39	1037343.49	3	kolík
819-22	738467.73	1037332.76	3	roh plotu
840-7	738474.41	1037340.24	3	roh plotu
1561-1898	738474.27	1037338.67	3	roh plotu
1561-1913	738458.93	1037342.84	3	kolík
1	738471.61	1037339.39	3	kolík-bod ohrožen stav.činností
2	738466.95	1037333.66	3	kolík-bod ohrožen stav.činností
3	738466.73	1037334.97	3	kolík-bod ohrožen stav.činností
4	738467.47	1037334.12	3	kolík-bod ohrožen stav.činností

Dolní Chabry

OP

Kat. území: Ďáblice (730629), Parcela: 1548/164, Výměra: 407.



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2025



Katastrální území	
Název:	Dáblice
Parcela	
Číslo parcely:	1548/164
Cena 2025	
Mapový list:	12
Cena:	
Skupina:	
Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.	



