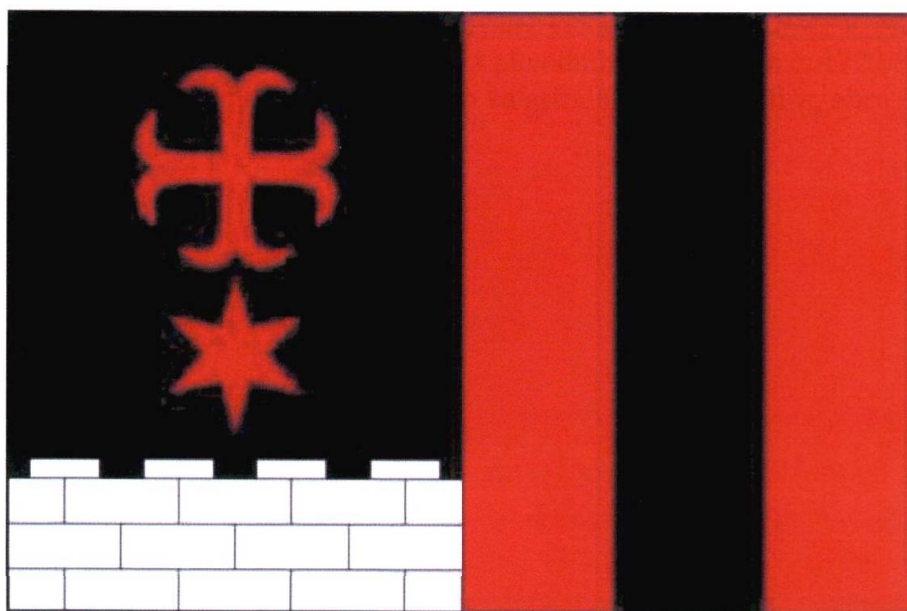


# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3006 - 8/2021

o ceně pozemků p.č. 1729/602 - orná půda, p.č. 1729/625 - orná půda, p.č. 1729/626 - orná půda a p.č. 1729/635 - orná půda v obci Praha, k.ú. Ďáblice, ulice Kokořínská – Chřibská



**Zadavatel znaleckého posudku:**

Městská část Praha-Ďáblice, IČO: 00231266  
Ing. Miloš Růžička  
Osinalická 1104/13  
182 00 Praha

**Účel znaleckého posudku:**

zjištění obvyklé ceny pozemků

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 3.3.2021 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Vladimír Svoboda



Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Počet stran: 12 včetně titulního listu. Zadavateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 10.3.2021

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol**

Zjištění obvyklé ceny p.č. 1729/602 - orná půda, p.č. 1729/625 - orná půda, p.č. 1729/626 - orná půda a p.č. 1729/635 - orná půda v obci Praha, k.ú. Ďáblice, ulice Kokořínská - Chřibská

Předmětné pozemky p.č. 1729/625, p.č. 1729/626 a p.č. 1729/635 byly odděleny geometrickým plánem č. 1854-18/2020 ze dne 11.5.2020 zpracovaný Geouniversum v.o.s., V předpolí 1472/27, Praha 10 (dosud nezapsán v katastru nemovitostí) z původního pozemku p.č. 1729/318 - orná půda, původní pozemky jsou evidovány na LV č. 750 pro katastrální území Ďáblice, obec Praha.

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. 1729/602, p.č. 1729/625, p.č. 1729/626, p.č. 1729/635
Adresa předmětu ocenění:	Kokořínská 182 00 Praha
LV:	750
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Ďáblice
Počet obyvatel:	1 324 277

### **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.3.2021 za přítomnosti znalce.

### **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- geometrický plán č. 1854-18/2020 ze dne 11.5.2020 zpracovaný Geouniversum v.o.s., V předpolí 1472/27, Praha 10 (dosud nezapsáno v katastru nemovitostí)
- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, výpis z LV č. 750 pro k.ú. Ďáblice
- kopie katastrální mapy k.ú. Ďáblice 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 zavkladovaných kupních smluv
- fotodokumentace pořízená 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 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 488/2020 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

#### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník nemovitosti dle výpisu z katastru nemovitostí cit. výše:

##### **LV č. 750**

Vlastník: Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou, Platněrská 191/4,  
Staré Město, 11000 Praha 1  
Pozemek: p.č. 1729/602 - orná půda  
p.č. 1729/318 - orná půda  
Obec: Praha  
K.ú.: Ďáblice  
Okres: Praha

#### **5. 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, rozvázně 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 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.

## C. NÁLEZ

### 1. Dokumentace a skutečnost

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, částečně nově vzniklé (p.č. 1729/625, p.č. 1729/626, p.č. 1729/635) z původního pozemku p.č. 1729/318 citovaným geometrickým plánem, jsou využívány v souladu s právním stavem, jedná se o zemědělsky obhospodařovaný pozemek, dále celý stávající pozemek p.č. 1729/602, který je pak užíván v rozporu s právním stavem, a to jako zeleň prodlužující ulici Kokořínská směrem k pozemku p.č. 1729/318, částečně zasahuje do zemědělského lánu, částečně pak do komunikace, zpevněno štěrkovým násypem.

Pro stanovení obvyklé ceny však tyto skutečnosti nejsou podstatné.

### 2. Celkový popis nemovité věci

Předmětné pozemky se nachází na východní hranici zastavěného území městské části Praha Ďáblice, směrem k dálnici D8.

Oceňované pozemky tvoří obdélník v prodloužení ulic Kokořínská a Chříbská, ke dni ocenění jsou užívány způsobem uvedeným výše.

Původní pozemek p.č. 1729/602 (oceněn jako celek) prodlužuje ulici Kokořínskou, původní pozemek p.č. 1729/318 (z něž jsou odděleny oceňované nové pozemky) je pak zemědělsky obhospodařovaným lánem o výměře cca 17ha, rozkládá se mezi zastavěnou částí Ďáblic a uvedenou dálnicí.

Územní plán hlavního města Prahy v daném území umožňuje využití:

- p.č. 1729/602 - OB - čistě obytné
- p.č. 1729/625 - SP - plochy sportu
- p.č. 1729/626 - ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy
- p.č. 1729/635 - OB - čistě obytné

### **Popis využití územním plánem**

#### **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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> ) 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.

**SP - sportu****Hlavní využití:**

Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

**Přípustné využití:**

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nespportovního využití nepřekročí 20% plochy SP. Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

**Podmíněně přípustné využití:** Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nespportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně omezeno hlavní a přípustné využití.

**Nepřípustné využití:** Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

**ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy****Hlavní využití:**

Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

**Přípustné využití:**

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky. Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

**Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit:

Komunikace účelové, technickou infrastrukturu.

Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky.

Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura.

Krematoria<sup>8</sup> a obřadní síně.

Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů.

Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování<sup>9</sup>.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím.

Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

**Nepřípustné využití:**

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

Obec Praha má zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, v dané lokalitě pro předmětné pozemky 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 300 m od pozemků.

Obec Hlavní město Praha má cca 1.325.000 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. Obsah znaleckého posudku**

#### 3.1. Ocenění pozemků



## **D. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Ocenění, stanovení obvyklé ceny pozemků, nově vzniklých pozemků p.č. 1729/625, p.č. 1729/626, p.č. 1729/635 - vesměs orná půda a celého pozemku p.č. 1729/602 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.

## F. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKŮ

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

p.č. 1729/602 - orná půda o výměře	264 m <sup>2</sup>
p.č. 1729/625 - orná půda o výměře	7031 m <sup>2</sup>
p.č. 1729/626 - orná půda o výměře	4366 m <sup>2</sup>
p.č. 1729/635 - orná půda o výměře	141 m <sup>2</sup>

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 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, a především pak v archivu katastrálního úřadu - zavkládované kupní smlouvy.

**Platný územní plán hlavního města Prahy v dané lokalitě veškeré pozemky řeší tak, jak je uvedeno výše, tzn. jako plochy čistě obytné, plochy sportu, plochy parků, historických zahrad a hřbitovů, jiné využití není přípustné, viz. výše.**

Pozemky, který jsou předmětem ocenění, jsou zapsány na listu vlastnictví č. 750 pro k.ú. Ďáblice.

### **OBVYKLÁ CENA POZEMKŮ**

Z výše zjištěných podkladů je následně stanovena obvyklá cena předmětných pozemků. Na realitních serverech jsou zveřejněny nabídky na prodej pozemků blízko dané oblasti, které jsou však určeny pro jiný způsob využití.

Oceňované pozemky p.č. 1729/602, p.č. 1729/625, p.č. 1729/626 a p.č. 1729/635 mají být vesměs využity pro rozšíření sportovního areálu v ulici Kokořinská v Ďáblicích.

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

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 pozemků na k.ú. Dáblice:

Vzhledem k velikosti a významu srovnávaných lokalit, přihlédnutím k dostupným relevantním informacím, prohlídce pozemků na místě samém, předpokládám tedy obvyklou, tržní, cenu oceňovaných pozemků ve výši **2.277,- Kč/m<sup>2</sup>**

p.č. 1729/602	264 m <sup>2</sup>	2.277,- Kč/m <sup>2</sup>	601.128,- Kč
p.č. 1729/625	7031 m <sup>2</sup>	2.277,- Kč/m <sup>2</sup>	16.009.587,- Kč
p.č. 1729/626	4366 m <sup>2</sup>	2.277,- Kč/m <sup>2</sup>	9.941.382,- Kč
p.č. 1729/635	141 m <sup>2</sup>	2.277,- Kč/m <sup>2</sup>	321.057,- Kč
Celkem			26.873.154,- Kč

## ZÁVĚR

Obvyklá cena pozemků p.č. 1729/602 - orná půda, p.č. 1729/625 - orná půda, p.č. 1729/626 - orná půda a p.č. 1729/635 - orná půda evidovaných na LV č. 750 na katastrální území Dáblice ke dni 3.3.2021 činila:

**CELKEM**

**26.873.154,- Kč**

(slovy:dvacetsedmmilionůšestsetdevadesátdvatisíceosmssetsedmdesátčtyřikorunyčeské)

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

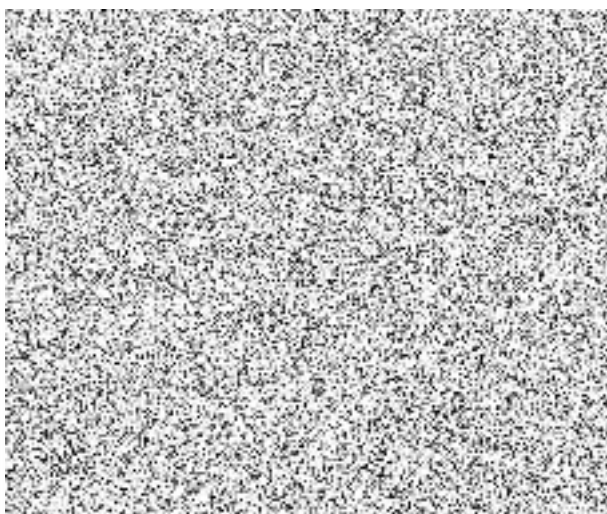
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 25.10.1989, č.j. Spr. 3769/89, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

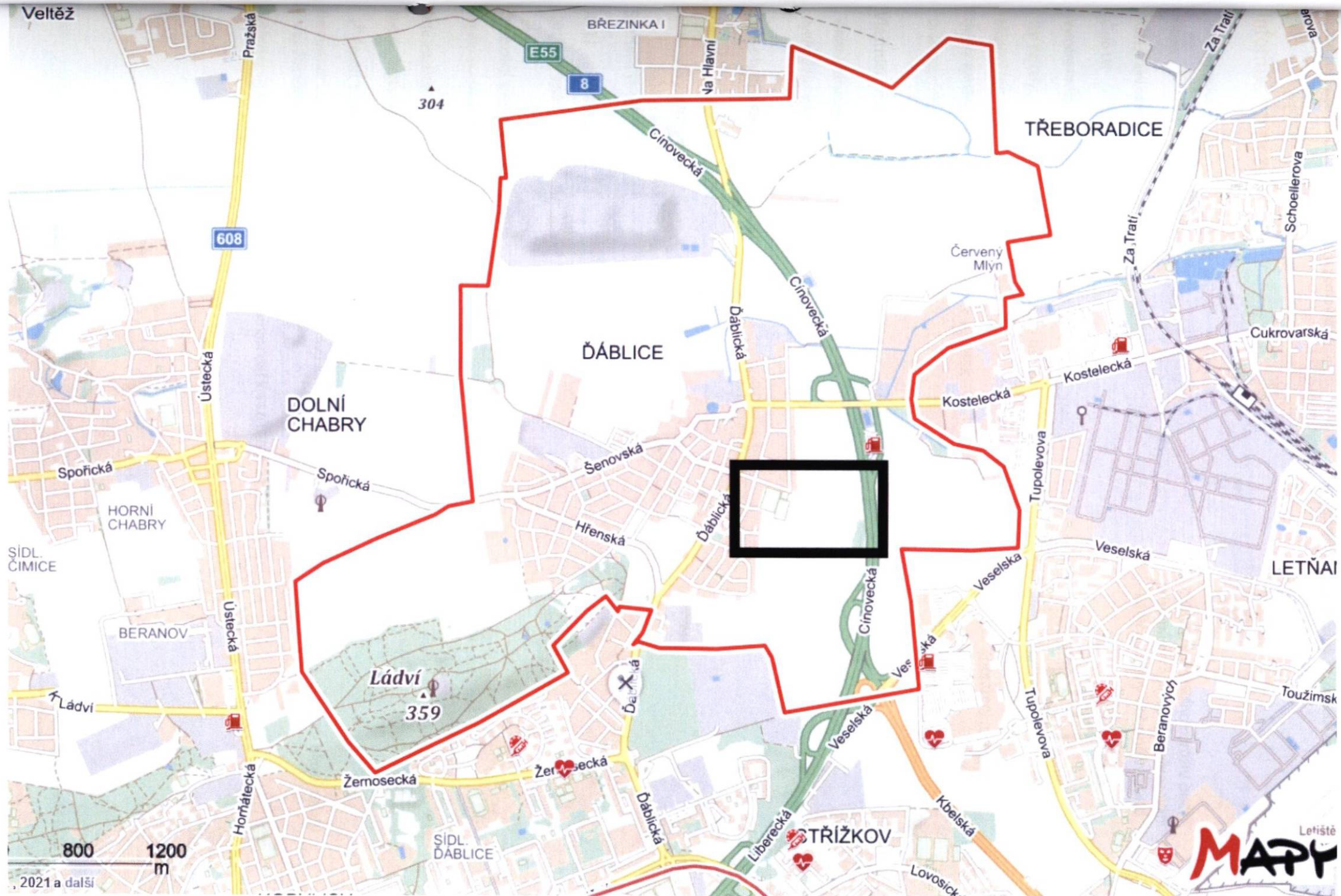
Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3006 - 8/2021 evidence posudků.

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

V Praze 10.3.2021

Ing. Vladimír Svoboda





Veltěž

BŘEZINKA I

E55

8

304

TŘEBORADICE

608

ĎÁBLICE

DOLNÍ  
CHABRY

Spořická

Spořická

Šenovská

Hřenská

Ďáblická

Kostecká

Kostecká

Tupolevova

Cukrovarská

SÍDL.  
ČIMICE

HORNÍ  
CHABRY

BERANOV

Ústecká

Ládvi

359

Ďáblická

Cinovecká

Veselská

Veselská

LETŇANY

800

1200  
m

2021 a další

SÍDL.  
ĎÁBLICE

Ďáblická

Liberecká

STŘÍŽKOV

Lovosická

Kbelská

Tupolevova

Beranovický

Toužimská

Letiště  
**MAPY**

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1729/602</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Ďáblice [730629]</a>
Číslo LV:	<a href="#">750</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	264
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda

Z důvodu vysokého nárůstu počtu přístupů do aplikace je zobrazování náhledu mapy dočasně vypnuto



[Zobrazení mapy](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou, Platněřská 191/4, Staré Město, 11000 Praha 1

## Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">20100</a>	264

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.03.2021 22:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1729/318</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Ďáblice [730629]</a>
Číslo LV:	<a href="#">750</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	168190
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Z důvodu vysokého nárůstu počtu přístupů do aplikace je zobrazování náhledu mapy dočasně vypnuto



[Zobrazení mapy](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

### Vlastnické právo

Podíl

Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou, Platněrská 191/4, Staré Město, 11000 Praha 1

## Způsob ochrany nemovitosti

### Název

zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
------	--------

<a href="#">20100</a>	168190
-----------------------	--------

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.03.2021 22:00.

# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

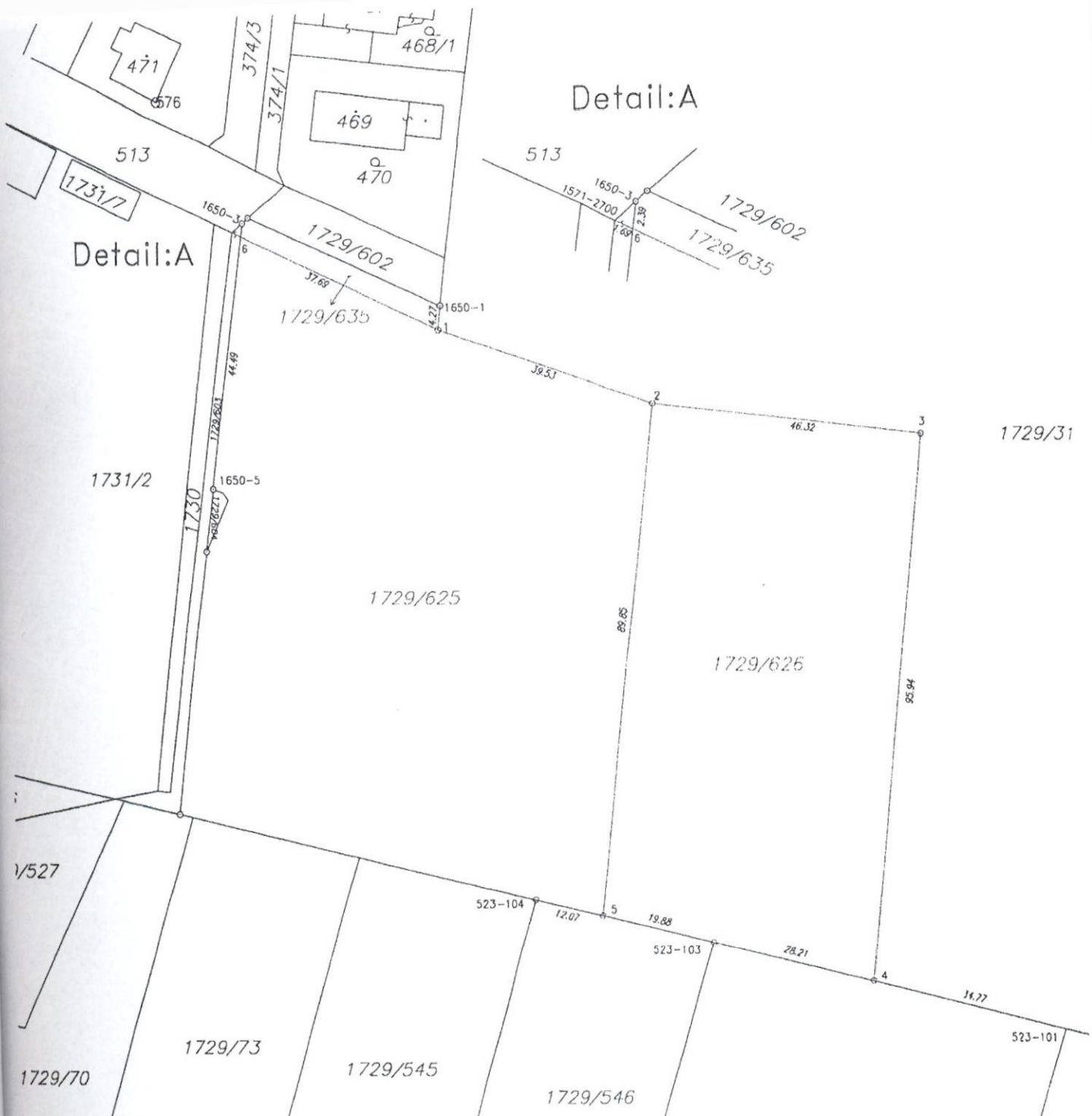
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpř. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
1729/318	16	81 90	orná půda	1729/318	15	66 52	orná půda		0					
				1729/625		70 31	orná půda		2					
				1729/626		43 66	orná půda		2					
				1729/635		1 41	orná půda		2					
						(16 81 90)								
									k.ú.: Ďáblice					
									1729/318		750	16 81 90	celá	
												16 81 90		
	16	81 90			16	81 90								

## 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	m <sup>2</sup>		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>	
1729/318		20100	15	66 52							
	1729/635	20100						1	41		
1729/625		20100		70 31							
1729/626		20100		43 66							

<h3>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku</h3>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Otto Loub</i>		Jméno, příjmení:		
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>953/95</i>		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:		
	Dne: <i>11.5.2020</i>	Číslo: <i>953/20-14</i>	Dne:	Číslo:	
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhovitel: <i>Geouniversum v.o.s. V předpolí 1472/27 Praha 10</i>		Katastrální úřad souhlasí s očelováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: <i>1854-18/2020</i>					
Okres: <i>Hlavní město Praha</i>					
Obec: <i>Praha</i>					
Kat. území: <i>Ďáblice</i>					
Mapový list: <i>Kralupy nad Vltavou 4-8/31</i>					
<small>Dosavadním vlastnickům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <i>mezníky, hřeby, kolíky</i></small>					



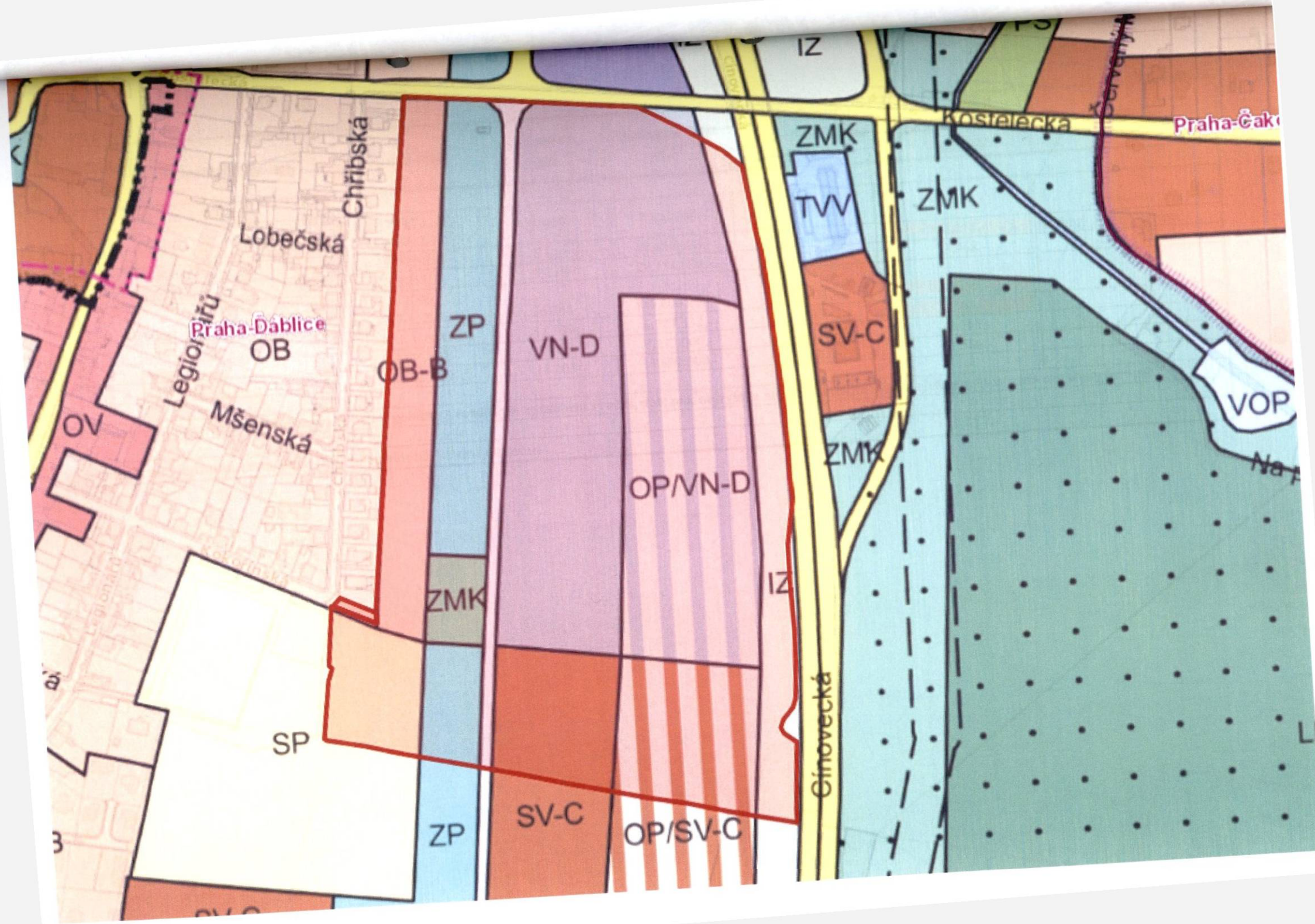


Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
523-101	736996.35	1037488.49	3	kolík
523-103	737057.60	1037473.67	3	mezník
523-104	737088.56	1037466.19	3	mezník
1571-2700	737140.04	1037349.25	3	hřeb
1650-1	737104.24	1037362.17	3	mezník
1650-3	737138.23	1037347.61	3	mezník
1650-5	737143.56	1037394.17	3	mezník
1	737104.62	1037366.45	3	mezník
2	737067.40	1037379.63	3	mezník
3	737021.32	1037384.84	3	mezník
4	737030.12	1037480.32	3	mezník
5	737076.88	1037469.01	3	mezník
6	737138.50	1037350.00	3	hřeb





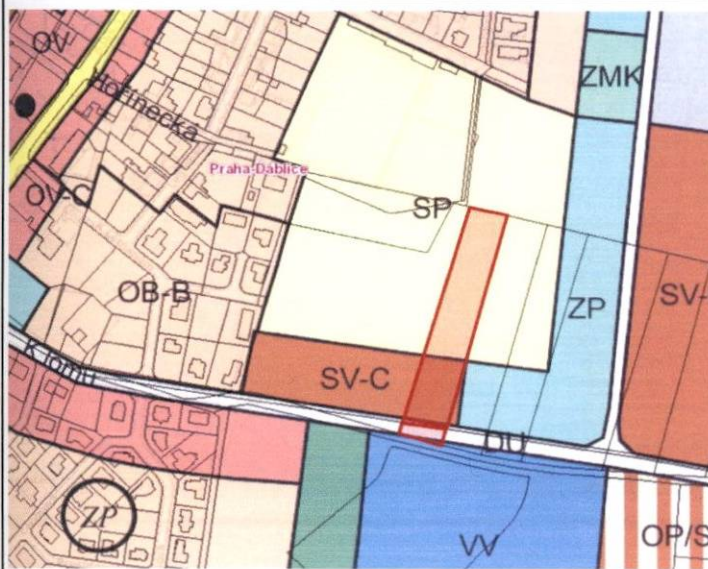
## Příloha č.

Příloha číslo	Katastrální území	Parcelní číslo	Výměra /m2/	Sjednaná cena /Kč/	Sjednaná jednotková cena /Kč/m2/	Upravená jednotková cena /Kč/m2/	Poznámka
<b>ke dni 3.3.2021</b>							
1	Ďáblice	p.č. 1729/73, 72, p.č. 1732/3	5 949	7.500.000,-	1.260,-	1.310,-	
2	Ďáblice	p.č. 1729/252	6 326	24.450.000,-	3.865,-	4.174,-	rozdílný způsob využití
3	Suchdol	p.č. 1068/1	7 238	20.194.020,-	2.790,-	3.468,-	
4	Libeň	p.č. 2096, p.č. 2097/1, 2, 7, 15	36 348	140.000.000,-	3.851,-	4.159,-	
5	Libuš	p.č. 838/1, p.č. 838/9	11 399	6.727.332,-	590,-	733,-	
6	Nusle	p.č. 1775/131	3 465	9.212.000,-	2.659,-	2.765,-	
7	Záběhlice	p.č. 2847/3, 9, 13	13 203	15.600.000,-	1.182,-	1.566,-	
<b>Při stanovení průměrné obvyklé ceny neuvažují položku s rozdílným způsobem využití, dále pak nejvyšší a nejnižší hodnotu sjednaných cen, které jsou označeny červeně.</b>							
<b>Průměrná sjednaná cena pozemků přepočtená ke dni ocenění</b>						<b>2.277,-</b>	

Příloha č.

Sportoviště Ďáblice

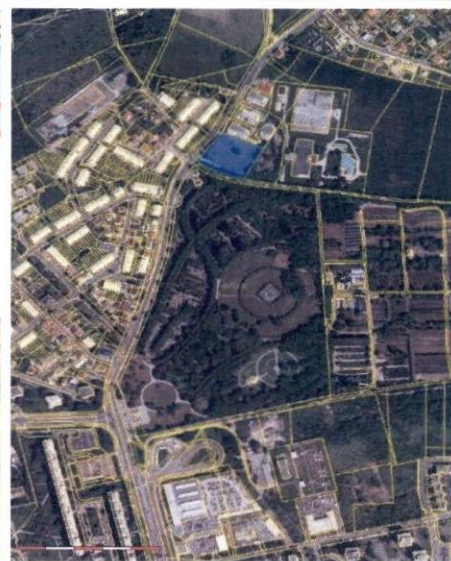
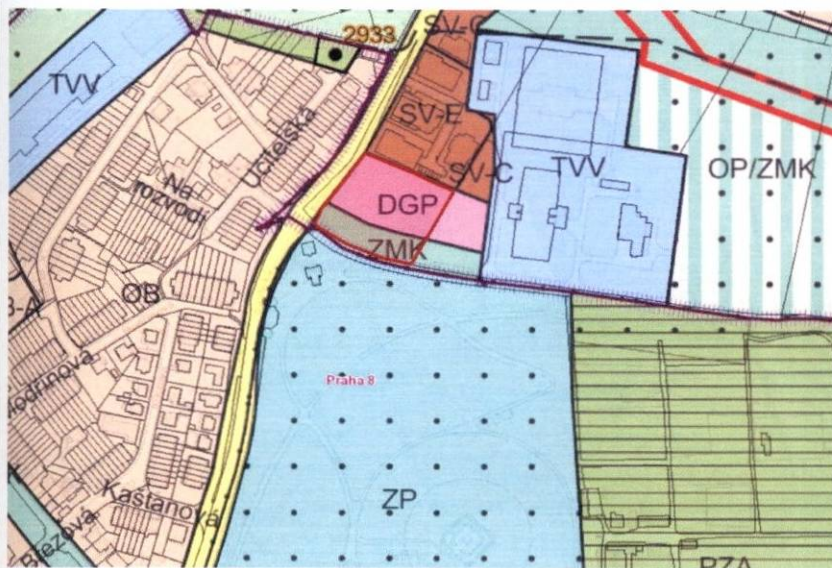
<b>Srovnávací pozemek číslo</b>	p.č. 1729/73, p.č. 1729/72, p.č. 1732/3
Lokalita /katastrální území/	Ďáblice
PÚ vkladu do katastru nemovitostí	14.10.2020
Číslo jednací KN	V-61038/2020-101-S
Předmět převodu	kupní smlouva
Výměra pozemku	5463 + 376 + 110 m <sup>2</sup>
Sjednaná cena	7.500.000,- Kč
Jednotková cena	1.260,- Kč/m <sup>2</sup>
Územní plán	SP - plochy sportu, SV-C - plochy všeobecně smíšené, DU - dopravní spojení, veřejná prostranství, VV - veřejné vybavení
<b>Popis</b>	Rovinatý pozemek užívaný jako orná půda
<b>Úprava jednotkové ceny</b>	%
K1 investiční připravenost	0
K2 tvar, členění pozemku	0
K3 lokalita	0
K4 změna na realitním trhu	4
K5 doprava	0
K6 zdroj - realizace	0
K7 názor znalce	0
K8 úprava dle velikosti pozemku	0
Úprava ceny celkem	4
<b>Upravená jednotková cena</b>	<b>1.310,- Kč/m<sup>2</sup></b>



Příloha č.

Sportoviště Ďáblice

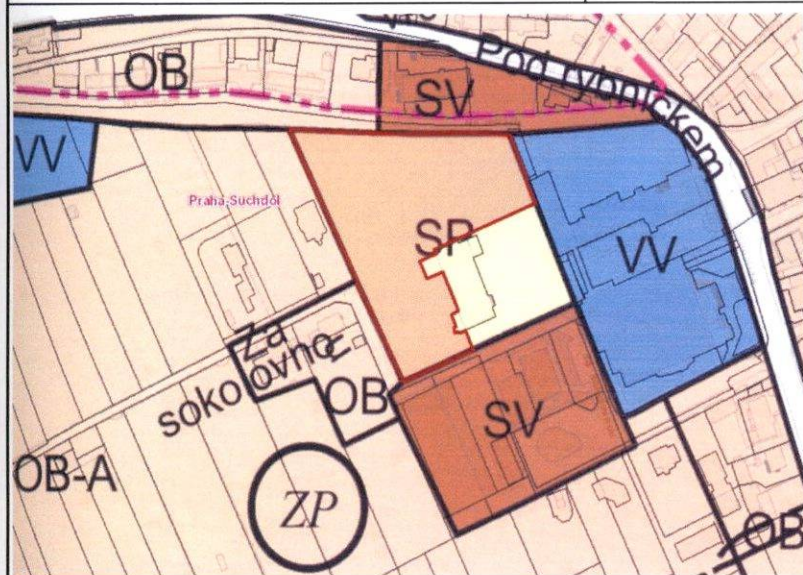
<b>Srovnávací pozemek číslo</b>	p.č. 1729/252
Lokalita /katastrální území/	Ďáblice
PÚ vkladu do katastru nemovitostí	20.06.2019
Číslo jednací KN	V-38823/2019-101-S
Předmět převodu	kupní smlouva
Výměra pozemku	6326 m <sup>2</sup>
Sjednaná cena	24.450.000,- Kč
Jednotková cena	3.865,- Kč/m <sup>2</sup>
Územní plán	DGP - garáže a parkoviště, ZMK - zeleň městská a krajinná
<b>Popis</b>	Rovinatý pozemek v těsné blízkosti Ďáblického hřbitova
<b>Úprava jednotkové ceny</b>	%
K1 investiční připravenost	0
K2 tvar, členění pozemku	0
K3 lokalita	0
K4 změna na realitním trhu	8
K5 doprava	0
K6 zdroj - realizace	0
K7 názor znalce	0
K8 úprava dle velikosti pozemku	0
Úprava ceny celkem	8
<b>Upravená jednotková cena</b>	<b>4.174,- Kč/m<sup>2</sup></b>



Příloha č.

Sportoviště Ďáblice

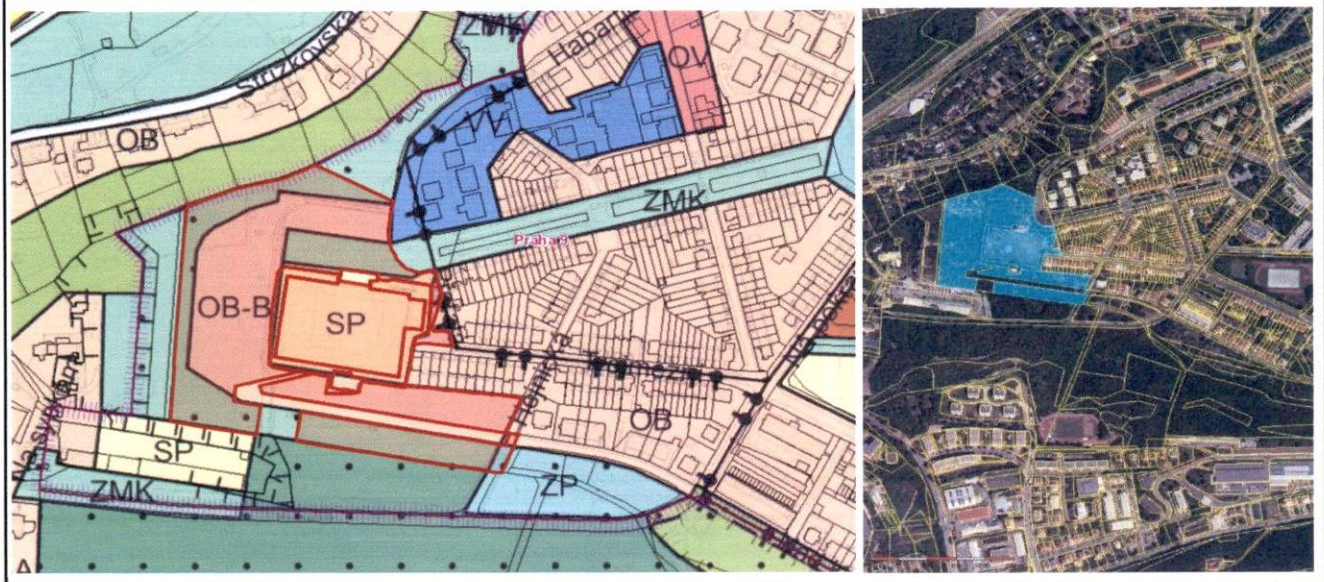
Srovnávací pozemek číslo	p.č. 1068/1
Lokalita /katastrální území/	Suchdol
PÚ vkladu do katastru nemovitostí	05.12.2017
Číslo jednací KN	V-87187/2017-101-S
Předmět převodu	kupní smlouva
Výměra pozemku	7238 m <sup>2</sup>
Sjednaná cena	20.194.020,- Kč
Jednotková cena	2.790,- Kč/m <sup>2</sup>
Územní plán	SP - plochy sportu
Popis	Rovinatý pozemek navazující na sokolovnu a základní školu
Úprava jednotkové ceny	%
K1 investiční připravenost	0
K2 tvar, členění pozemku	0
K3 lokalita	0
K4 změna na realitním trhu	24,3
K5 doprava	0
K6 zdroj - realizace	0
K7 názor znalce	0
K8 úprava dle velikosti pozemku	0
Úprava ceny celkem	24,3
Upravená jednotková cena	<b>3.468,- Kč/m<sup>2</sup></b>



Příloha č.

Sportoviště Ďáblice

<b>Srovnávací pozemek číslo</b>	p.č. 2096, p.č. 2097/1, 2, 7, 15	
Lokalita /katastrální území/	Libeň	
PÚ vkladu do katastru nemovitostí	28.11.2019	
Číslo jednací KN	V-76131/2019	
Předmět převodu	dražba	
Výměra pozemku	36348 m <sup>2</sup>	
Sjednaná cena	140.000.000,- Kč	
Jednotková cena	3.851,- Kč/m <sup>2</sup>	
Územní plán	SP - plochy sportu, ZMK - zeleň městská a krajinná, OB - čistě obytné	
<b>Popis</b>	Rovinné pozemky na hranici katastru, převážně využívané pro parkování karavanů, porostlé náletovými dřevinami	
<b>Úprava jednotkové ceny</b>		%
K1 investiční připravenost		0
K2 tvar, členění pozemku		0
K3 lokalita		0
K4 změna na realitním trhu		8
K5 doprava		0
K6 zdroj - realizace		0
K7 názor znalce		0
K8 úprava dle velikosti pozemku		0
Úprava ceny celkem		8
<b>Upravená jednotková cena</b>		<b>4.159,- Kč/m<sup>2</sup></b>

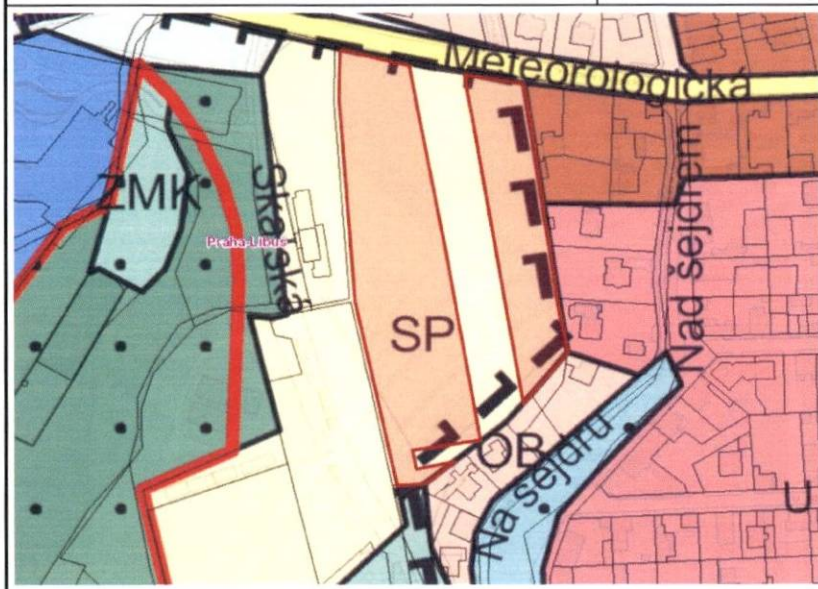




Příloha č.

Sportoviště Ďáblice

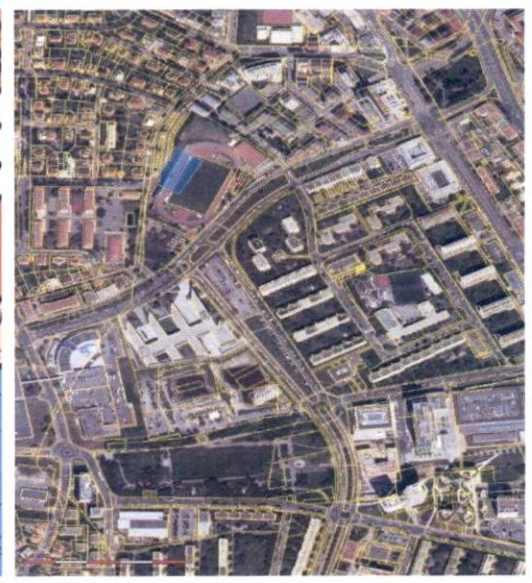
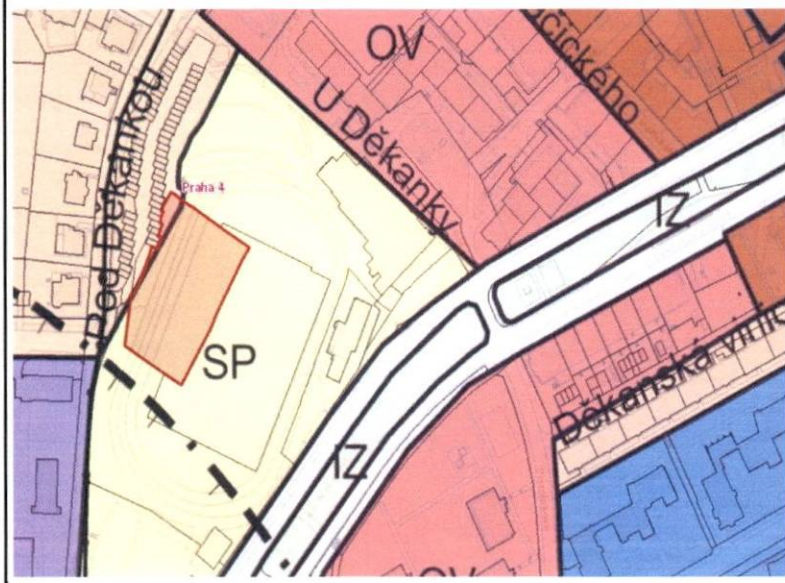
<b>Srovnávací pozemek číslo</b>	p.č. 838/1, p.č. 838/9
Lokalita /katastrální území/	Libuš
PÚ vkladu do katastru nemovitostí	20.04.2017
Číslo jednací KN	V-28809/2017-101-S
Předmět převodu	kupní smlouva
Výměra pozemku	7834 + 3565 m <sup>2</sup>
Sjednaná cena	6.727.332,- Kč
Jednotková cena	590,- Kč/m <sup>2</sup>
Územní plán	SP - plochy sportu
<b>Popis</b>	Rovinné pozemky fotbalové hřiště
<b>Úprava jednotkové ceny</b>	%
K1 investiční připravenost	0
K2 tvar, členění pozemku	0
K3 lokalita	0
K4 změna na realitním trhu	24,3
K5 doprava	0
K6 zdroj - realizace	0
K7 názor znalce	0
K8 úprava dle velikosti pozemku	0
Úprava ceny celkem	24,3
<b>Upravená jednotková cena</b>	<b>733,- Kč/m<sup>2</sup></b>



Příloha č.

Sportoviště Ďáblice

<b>Srovnávací pozemek číslo</b>	p.č. 1775/131
Lokalita /katastrální území/	Nusle
PÚ vkladu do katastru nemovitostí	29.05.2020
Číslo jednací KN	V-30060/2020-101-S
Předmět převodu	kupní smlouva
Výměra pozemku	3465 m <sup>2</sup>
Sjednaná cena	9.212.000,- Kč
Jednotková cena	2.659,- Kč/m <sup>2</sup>
Územní plán	SP - plochy sportu, zanedbatelná část OB - čistě obytné
<b>Popis</b>	Rovinný pozemek, část sportoviště (fotbal, atletika)
<b>Úprava jednotkové ceny</b>	%
K1 investiční připravenost	0
K2 tvar, členění pozemku	0
K3 lokalita	0
K4 změna na realitním trhu	4,0
K5 doprava	0
K6 zdroj - realizace	0
K7 názor znalce	0
K8 úprava dle velikosti pozemku	0
Úprava ceny celkem	4,0
<b>Upravená jednotková cena</b>	<b>2.765,- Kč/m<sup>2</sup></b>



<b>Srovnávací pozemek číslo</b>	p.č. 2847/3, 9, 13
Lokalita /katastrální území/	Záběhlice
PÚ vkladu do katastru nemovitostí	22.09.2016
Číslo jednací KN	V-67952/2017-101-S
Předmět převodu	kupní smlouva
Výměra pozemku	12924 + 85 + 194 m <sup>2</sup>
Sjednaná cena	15.600.000,- Kč
Jednotková cena	1.182,- Kč/m <sup>2</sup>
Územní plán	SP - plochy sportu
<b>Popis</b>	Rovinné pozemky, součást sportoviště (fotbal), zázemí
<b>Úprava jednotkové ceny</b>	%
K1 investiční připravenost	0
K2 tvar, členění pozemku	0
K3 lokalita	0
K4 změna na realitním trhu	32,5
K5 doprava	0
K6 zdroj - realizace	0
K7 názor znalce	0
K8 úprava dle velikosti pozemku	0
Úprava ceny celkem	32,5
<b>Upravená jednotková cena</b>	<b>1.566,- Kč/m<sup>2</sup></b>

