

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3086 - 31/2022

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

MC Praha - αABLICE  
Doručeno 02.06.2022 09:11  
Listy 1 Přílohy  
li/sv Druhy příloh 2xznaleck  
CJ 1845/2022 MCPD



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně objektu bydlení čp. 58/2 na ulici Kokořínská v Praze Ďáblicích

Znalec:

Ing. [REDACTED]

telefon: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

Zadavatel:

Městská část Praha Ďáblice, IČ: 00231266

Osinalická 1104/13

182 00 Praha Ďáblice

Počet stran: 12

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 23.5.2022

Vyhotoveno: V Praze 26.5.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny rodinného domu čp. 58 včetně pozemku p.č. 694 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č. 695 - zahrada, vše na katastrálním území Ďáblice, obec Praha se stavem ke dni 23.5.2022.

Nemovitosti jsou evidovány na LV č. 244 pro obec Praha, k.ú. Ďáblice

## 1.2. Účel znaleckého posudku

zjištění obvyklé, tržní, ceny nemovitosti

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Rodinný dům s vedlejší stavbou se nachází na severní hranici Prahy, nedaleko sídla Úřadu městské části Praha-Ďáblice, na rohu ulic Kokořínská a Květnová.

Ďáblice jsou městská čtvrť a katastrální území Prahy, tvořící území městské části Praha-Ďáblice. Původně se jednalo o samostatnou vesnici, která byla roku 1968 připojena k Praze.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.5.2022 za přítomnosti znalce a pana Haleše, majitele nemovitosti.

## 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.

### 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. 244 pro obec Prahu, katastrální území Ďáblice ze dne 23.5.2022
- ortofoto katastrální mapy
- fotografická dokumentace pořízená znalcem při místním šetření
- územní plán HMP
- cenová mapa pozemků HMP
- informace z archivu katastrálního úřadu zavkládovaných kupních smluv
- informace z realitních serverů, informace realitních kancelář, vlastní cenové databáze
- archivní spis nemovitosti poskytnutý znalci Úřadem Mě Ďáblice
- 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
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 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. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), 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
- dostupná odborná literatura týkající se účelu znaleckého posudku
- software PLUTO OLT Praha
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly ač znalcem požadovány předloženy a dle informace objednatele posudku a vlastníka nemovitosti 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 nemovitostí v přibližně stejné oblasti jako se nachází předmětné pozemky.

## 2.4. 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 oblíby. 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 oblíbou 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 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 nemovitostí 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.

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 58  
Adresa předmětu ocenění: Kokořinská 58/2  
182 00 Praha - Ďáblice  
LV: 244  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Ďáblice  
Počet obyvatel: 1 335 084

#### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník nemovitosti dle výše uvedeného výpisu z KN:

##### LV č. 244

Vlastník:

Nemovitost:

Pozemek:

K.ú.:

Obec:

Okres:

Kraj:



objekt k bydlení čp. 58

p.č. 694 - zastavěná plocha a nádvoří

p.č. 695 - zahrada

Ďáblice

Praha

Hlavní město Praha

Hlavní město Praha

/175 m<sup>2</sup>/

/237 m<sup>2</sup>/

## **Dokumentace a skutečnost**

Předmětem ocenění ve smyslu objednávky je objekt k bydlení, čp. 58 v Praze Ďáblicích. Součástí nemovitosti je dále přístřešek, venkovní úpravy.

Dále pak stavební pozemek p.č. 694 a zahrada p.č. 695.

Dostupná dokumentace, předložená objednatelem posudku, především zajištěná znalcem v archivu, převážně odpovídá stavu právnímu, dům je užíván z části pro chov plazů.

Na objektu bydlení nevázne žádné zástavní právo ani jiné omezení vlastnického práva.

## **Celkový popis nemovité věci**

Objekt bydlení, předmět ocenění, se nachází v Ďáblicích, nedaleko sídla úřadu městské části, na rohu ulic Kokořínská a Květnová.

Ke dni ocenění je využíván z části k přechodnému bydlení, z části pak pro chov plazů a školení.

Nemovitostí, které jsou předmětem ocenění, jsou evidovány na LV č. 244 pro k.ú. Ďáblice, jedná se o koncový dům v řadové zástavbě.

Oblast, ve které se nachází předmětné nemovitosti leží na severním okraji Prahy, nedaleko dálnice D8, severně od Ďáblic je plánována část vnějšího okruhu Prahy.

Oblast je obsloužena autobusy MHD, nejbližší zastávka autobusu se nachází cca 50 m od předmětného objektu.

K 1. lednu 1968 došlo k připojení obce Ďáblice k obvodu Praha 8 při zachování svrchovanosti MNV.

Městská část je zastavěna převážně původní zástavbou, rodinnými domy, panelové sídliště Ďáblice je postaveno na katastru Kobyliš, hřbitov a tramvajová smyčka pak na katastru Střížkova.

Konstrukční provedení jednotlivých konstrukcí je uvedeno v další části znaleckého posudku.

Obec Praha má zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, v dané lokalitě činí cena pozemku 8.280,- Kč/m<sup>2</sup>.

Pozemky, které k oceňované nemovitosti náleží, jsou územním plánem určeny z zastavění jako zóna OB - čistě obytné.

## **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.

Obec Hlavní město Praha má cca 1.335.000 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, městská část Ďáblice je částí Prahy, která je dopravně dostupná autobusy MHD, dále pak metrem linky C a tramvajemi do centra města.

## **3.4. Obsah**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

## **4. ZNALECKÝ 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 nemovitostí.

Toto bylo vypočteno jako podíl sjednané ceny uvedené v zavkládovaných smlouvách a výměr v daných smlouvách realizovaných obdobných nemovitostí.

### **4.2. Ocenění cenou obvyklou**

#### **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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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 nemovitosti na k.ú. Dáblice 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 nemovitostí bylo provedeno porovnávací metodou, jako podklady pro stanovení obvyklé ceny objektu bydlení a přístřešku byly použity údaje ze zavkládovaných kupních smluv v archivu katastrálního úřadu.

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



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY OBJEKTU BYDLENÍ

Předmětem ocenění je koncový dům v řadové zástavbě, na rohu ulic Kokořinská a Květnová, má jedno nadzemní podlaží, standardního provedení, podle informace majitele byl dům postaven na přelomu 19-tého a 20-tého století, kolem roku 1990 byla provedena kompletní rekonstrukce.

Majitel nemovitosti znalci předložil videozáznam, ze kterého je jasně patrné, že v dané době zůstaly z původní nemovitosti pouze obvodové stěny, je vidět nově budovaný krov, ... V roce 1998 byla kolaudována plynovodní a kanalizační přípojka, v roce 1999 pak vydáno stavební povolení na stavební úpravy rodinného domu.

Dům je ke dni místního šetření ve velmi špatném technickém stavu, evidentně bez údržby. Předmět ocenění ke dni místního šetření neodpovídá současným nárokům na bydlení, jeho rekonstrukce by byla velmi nákladná, ve své podstatě je z pohledu znalce nejvhodnějším řešením demolice stávajícího objektu a výstavba nového, moderního.

Celá nemovitost, rodinný dům, přístřešek, pozemky, je evidována na LV č. 244 pro obec Prahu, k.ú. Dáblice.

Objekt bydlení je dispozičně řešen jako jednotka o velikosti 3+kk, jedna místnost slouží pro příležitostné přespání, další pak jako obývací pokoj s kuchyňským koutem, která je příležitostně užívána jako školící, v poslední místnosti jsou pak umístěna terária s plazy.

Dispozice: Chodba, obývací pokoj (školící místnost) s kuchyňským koutem, ložnice, terária, sociální zařízení - koupelna, WC se sprchou.

Součástí nemovitosti je přístřešek z dřevěných sloupků, částečně opláštěný smíšeným materiálem, převážně pak „opláštěn“ zdívkou sousedních objektů.

Vstup do rodinného domu je řešen z ulice Kokořinská, přes dvůr a zahradu.

## Popis nemovitostí:

### Objekt bydlení:

Základy bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce z kamenného zdiva, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová a pultová, krov dřevěný, střešní krytina z vlnitého plechu, provedeny jsou klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu.

Fasádní omítky, stejně jako vnitřní, jsou vápenné, provedeny jsou vnitřní obklady v koupelně, kolem vany, na WC, ve sprše.

Podlahy jsou různě smíšené, keramická dlažba, beton, PVC, schody z chodby do obývacího pokoje betonové s textilním povrchem.

Okna dřevěná dvojitá, dveře hladké, rámové, zárubně plechové.

Zaveden je elektrický proud 220V, proveden rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV řešen elektrickým boilerem, zaveden je zemní plyn.

Z vnitřního vybavení je instalována plechová smaltovaná vana, umývadlo, splachovací WC combi, sprcha, chybí kuchyňský sporák.

Jak je zřejmé z fotografické dokumentace v příloze tohoto znaleckého posudku, je nemovitost ve velmi špatném technickém stavu, případná rekonstrukce je kvůli předpokládaným nákladům nerentabilní, lze předpokládat náklady na rekonstrukci 1m<sup>3</sup> v podstatě ve stejné výši jako při výstavbě nového domu.

### Obestavěný prostor nemovitosti:

Objekt bydlení	384 m <sup>3</sup>
Přístřešek	139 m <sup>3</sup>

### Demolice:

Objekt bydlení	384 m <sup>3</sup>	510,- Kč/m <sup>3</sup>	195.840,- Kč
Přístřešek	139 m <sup>3</sup>	250,- Kč/m <sup>3</sup>	34.750,- Kč

### Celkem

**230.590,- Kč**

Při stanovení obvyklé, tržní ceny, vycházím především z porovnání sjednaných cen při realizaci obdobných nemovitostí na realitním trhu, v rozhodném období v dané a podobných lokalitách, tzn. používám porovnávací metodu, která nejnvýstižněji vyjadřuje stav na realitním trhu.

Obvyklou cenu předmětné nemovitosti pak stanovím s ohledem na výše uvedené skutečnosti jako cenu stavebního pozemku v místě a čase obvyklé.

Jednotkovou cenu pozemků stanovím ze skutečností zjištěných v zavkladovaných smlouvách archivu katastru nemovitostí, nabídkových cenách zjištěných na internetových realitních serverech a v neposlední řadě pak s přihlédnutím k technickému stavu domu čp. 58 v Ďáblicích, předmětu ocenění, který obvyklou cenu výrazně ovlivňuje.

Č.p. 58/2 ul. Kokořínská		
412 m <sup>2</sup>	16.039,- Kč/m <sup>2</sup>	6.608.068,- Kč
kvalitativní srážka	20%	- 1.321.614,- Kč
odpočet demolice		- 230.580,- Kč
<b>celkem</b>		<b>5.055.874,- Kč</b>

## ZÁVĚR

Porovnáním výše uvedených cen obdobných nemovitostí v dané a obdobných lokalitách přibližně ve stejném období jako objekt bydlení čp. 58/2 na ulici Kokořínská v Ďáblicích, pozemků p.č. 694 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 695 - zahrada, které jsou předmětem ocenění, jsem dospěl k závěru, že:

Obvyklá cena objektu bydlení čp. 58/2 na ulici Kokořínská, včetně pozemků p.č. 694 - zastavěná plocha a nádvoří, a p.č. 695 - zahrada, vše evidováno na LV č. 244 na katastrální území Ďáblice, obec Praha ke dni 23.5.2022 činila:

**Rodinný dům čp. 58 k.ú. Ďáblice** **5.055.874,- Kč**

**CELKEM** **5.055.870,- Kč**

(slovy:pětmilionůpadesátpěttisícosmsetsedmdesátkorunčeských)

### **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 přibrání

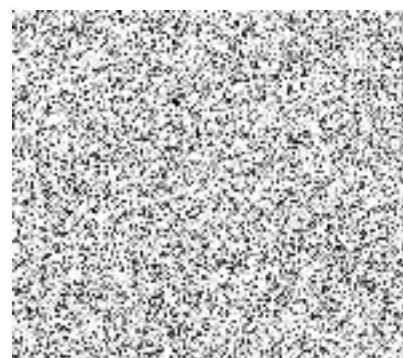
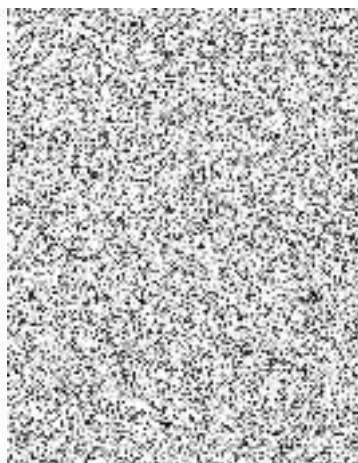
Znalecký posudek jsem vypracoval osobně, bez přímé spoluúčasti jiných osob, jak právnických, tak fyzických.

## 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 3086 - 31/2022 evidence posudků.

V Praze 26.5.2022



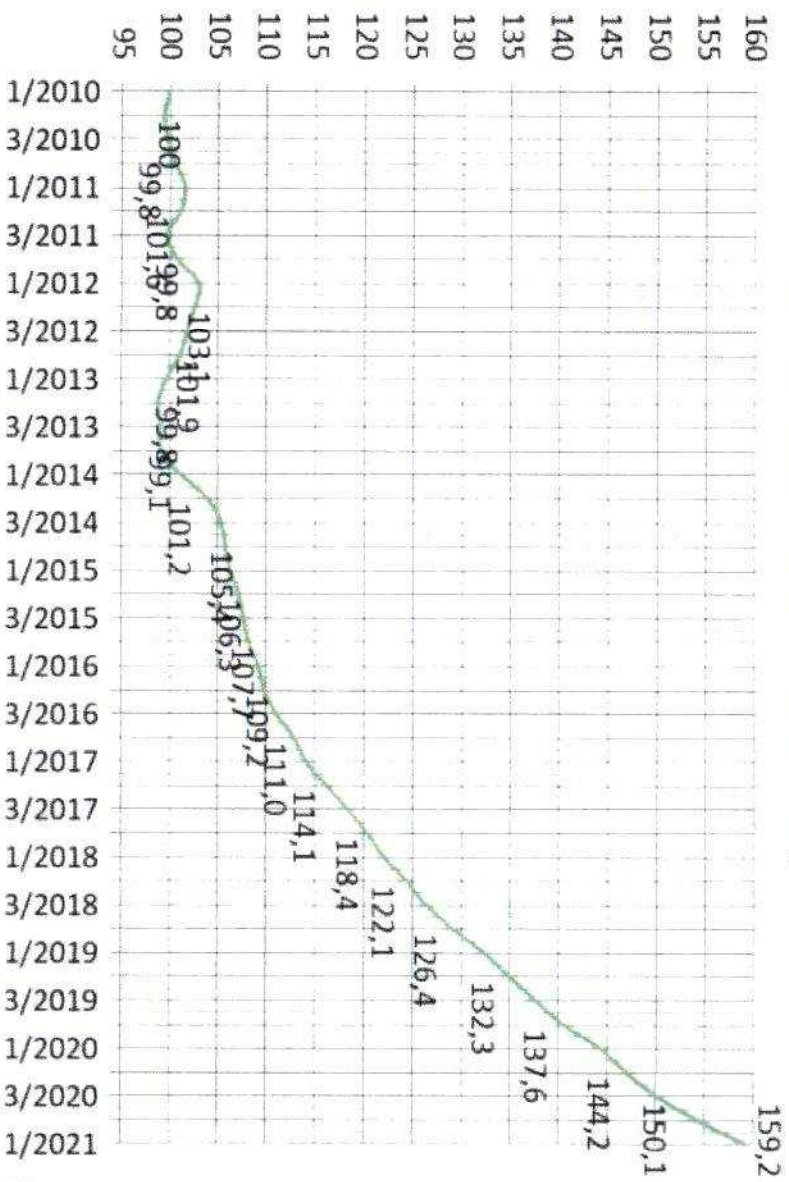
Ing. V



Pořadové číslo	Katastrální území	Č.P.	Vklad práva	Výměra /m2/	Sjednaná cena /Kč/	Sjednaná jednotková cena /Kč/m2/	Úprava %/	Upravená jednotková cena /Kč/m2/	Poznámka
<b>Objekt bydlení ke dni 23.5.2022</b>									
1	Ďáblice	367	V-2023/2019-101-S	602	6.100.000,-	10.133,-	1,349	13.669,-	
2	Ďáblice	460	V-75180/2020-101-S	720	6.400.000,-	8.889,-	1,23	10.933,-	
3	Ďáblice	551	V-5625/2019-101-S	1043	12.501.000,-	11.986,-	1,349	16.169,-	
4	Ďáblice	420	V-12338/2018-101-S	254	1.950.000,- /kd. 1/2/	15.354,- /celek/	1,451	22.279,-	
5	Ďáblice	79	V-81650/2016-101-S	554	4.500.000,-	8.123,-	1,58	12.834,-	
6	Ďáblice	69	V-77982/2021-101-S	274	7.700.000,-	28.102,-	1,08	30.350,-	
7	Ďáblice	583	V-29706/2014-101-S	280	3.390.000,-	12.107,-	1,681	20.352,-	
8	Ďáblice	není	V-8229/2016-101-S	7063	36.300.000,-	5.139,-	1,58	8.120,-	pouze pozemky
Při stanovení průměrné obvyklé ceny neuvažují nejvyšší a nejnižší položku, které jsou označeny červeně.									
<b>Průměrná sjednaná cena objektů bydlení přepočtená na 1m2 pozemků ke dni ocenění</b>								<b>16.039,-</b>	

Dále jsem provedl průzkum na internetových realitních servrech, za účelem zjištění nabídkových cena na pozemky určené k zástavbě objekty bydlení na území Prahy, průměrná nabídková cena těchto pozemků činí 13.222,- Kč/m2.

## HB INDEX - rodinné domy



ky  
e



242

608

8

E55

E55

MO

B

1/58

59

1/60

63

**PRAHA**

ĎÁBLICE

BOHNICE

KOBYLISY

LETŇANY

KBELY

VINOŘ

Radonice

TROJA

PROSEK

HOLEŠOVICE

VYŠOČANY

HORNÍ  
POČERNICE

ČERNÝ  
MOST

ST. MĚSTO

ŽIŽKOV

N. MĚSTO

VINOHRADY

STRAŠNICE

DUBEČ

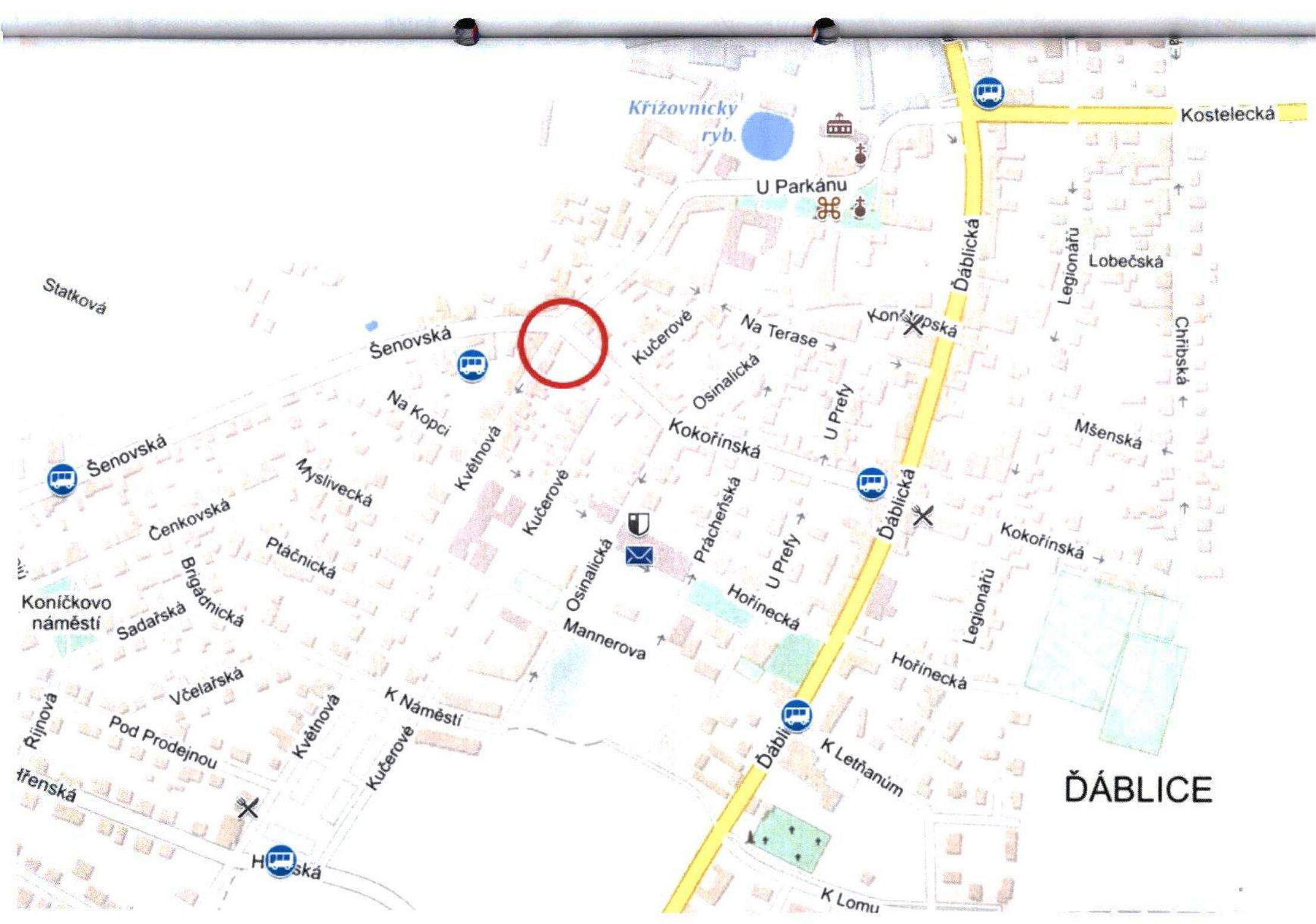
KOLC

SMÍCHOV

MICHLE

ZÁŘEVIČE

Jenš



Křížovnícky ryb.

Kostelecká

U Parkánu

Statková

Dáblická

Legionářů

Lobečská

Chřibská

Šenovská

Kučerové

Na Terasě

Konšpalská

Na Kopci

Květňová

Osinalická

U Přefy

Mšenská

Šenovská

Čenkovská

Myslivecká

Kučerové

Kokořínská

Dáblická

Kokořínská

Koničkově náměstí

Sadařská

Brigádnická

Ptáčnická

Osinalická

Prácheňská

U Přefy

Legionářů

Rijnová

Včelařská

Pod Prodejnou

Květňová

K Náměstí

Mannerova

Hořínecká

Hořínecká

řenská

Horská

Dáblická

K Letňanům

DÁBLICE

K Lomu



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">694</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Ďáblice [730629]</a>
Číslo LV:	<a href="#">244</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	175
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Ďáblice [400670]</a> ; č. p. 58; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 694
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 58</a>
Ulice:	<a href="#">Kokořínská</a>
Adresní místa:	<a href="#">Kokořínská 58/2</a>

## Vlastníci, jiní oprávnění

### Vlastnické právo

Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

### Typ

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

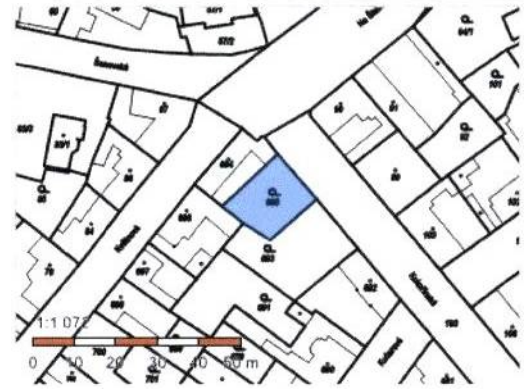
## Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 23.05.2022 19:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">695</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Ďáblice [730629]</a>
Číslo LV:	<a href="#">244</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	237
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

### Vlastnické právo



Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

### Název

zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">20100</a>	237

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

### Typ

Změna výměr obnovou operátu

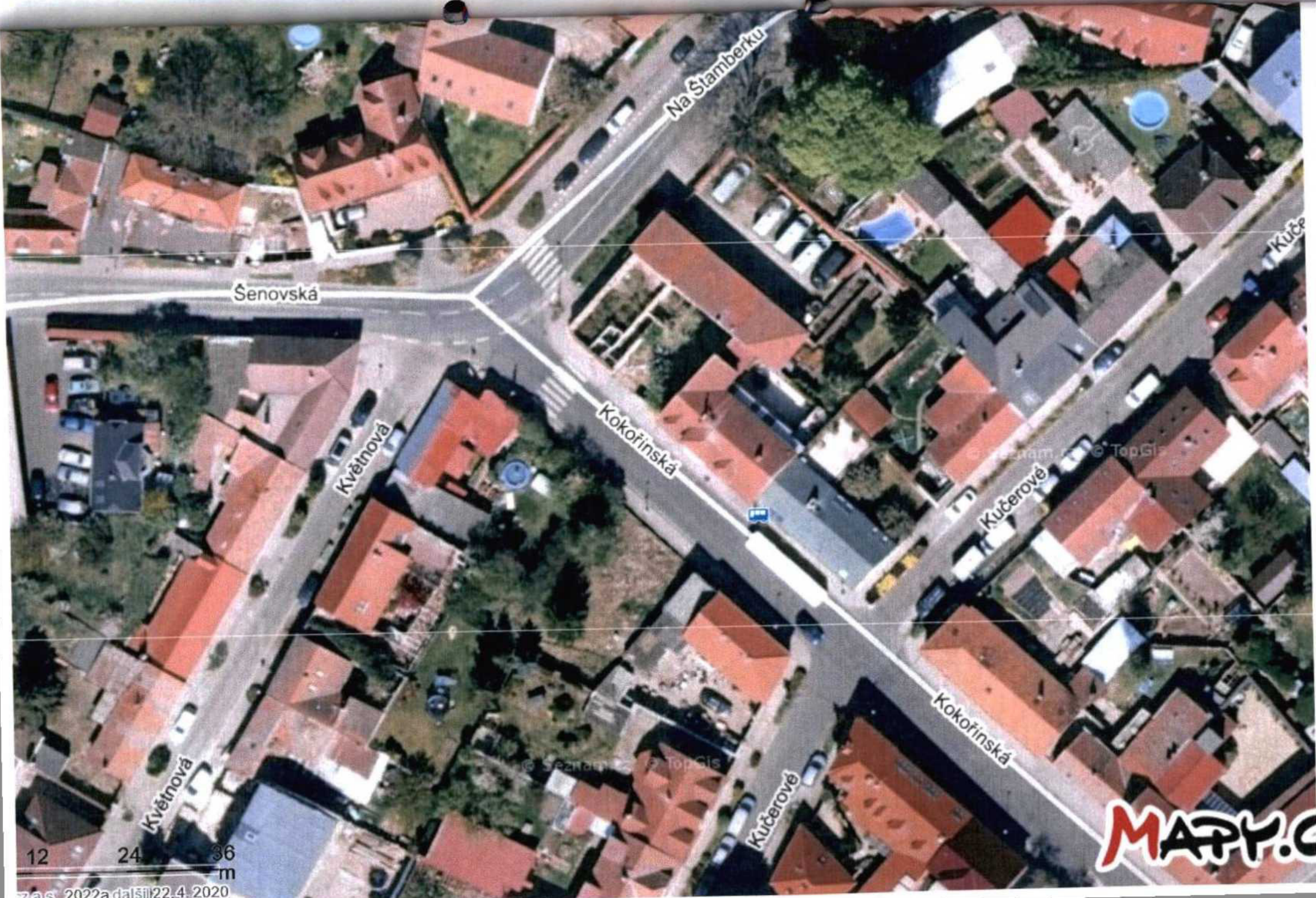
Změna číslování parcel

## 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 23.05.2022 19:00.





Šenovská

Na Štamberku

Kokořínská

Květnová

Kučerové

Květnová

Kučerové

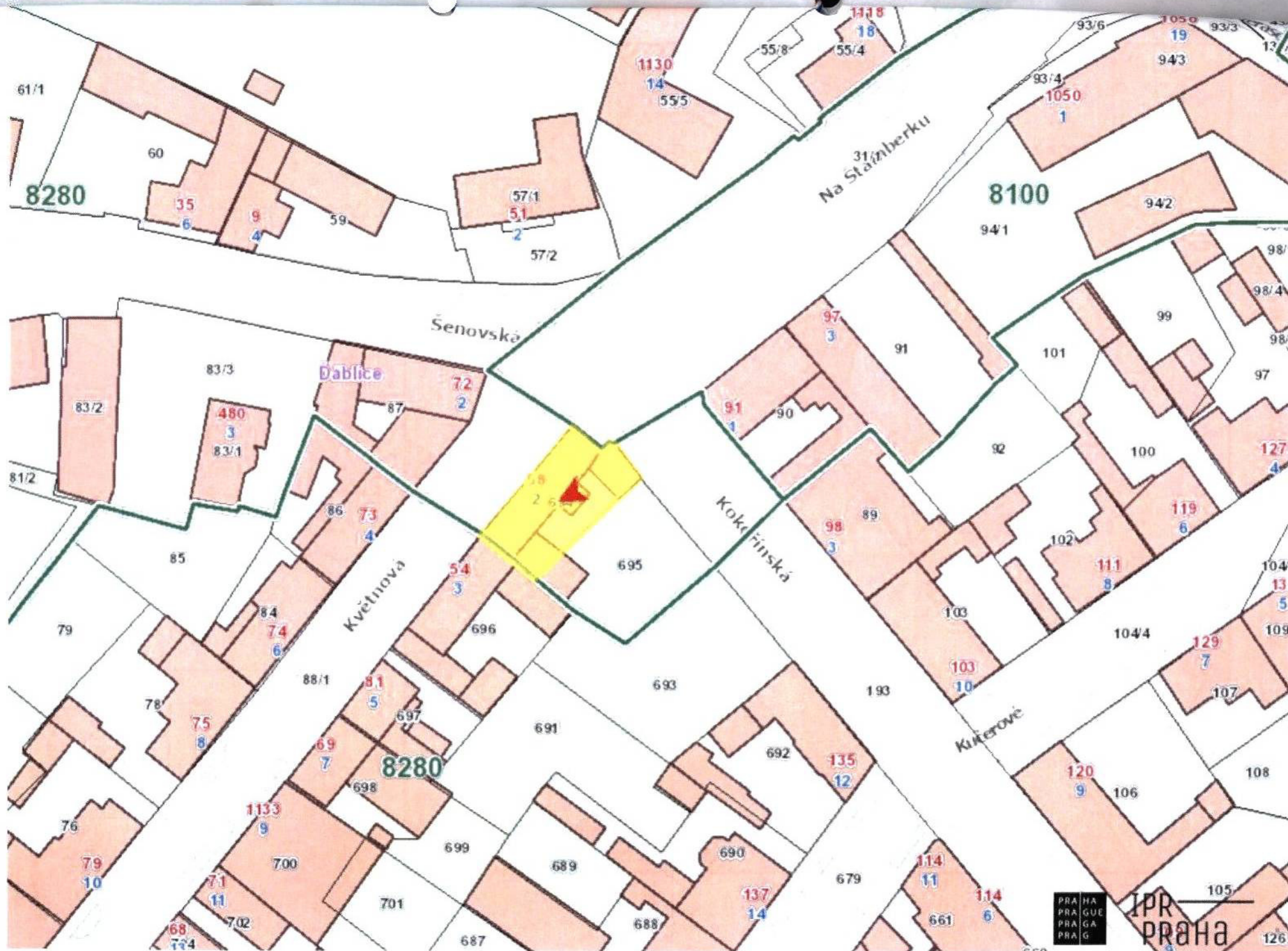
Kokořínská

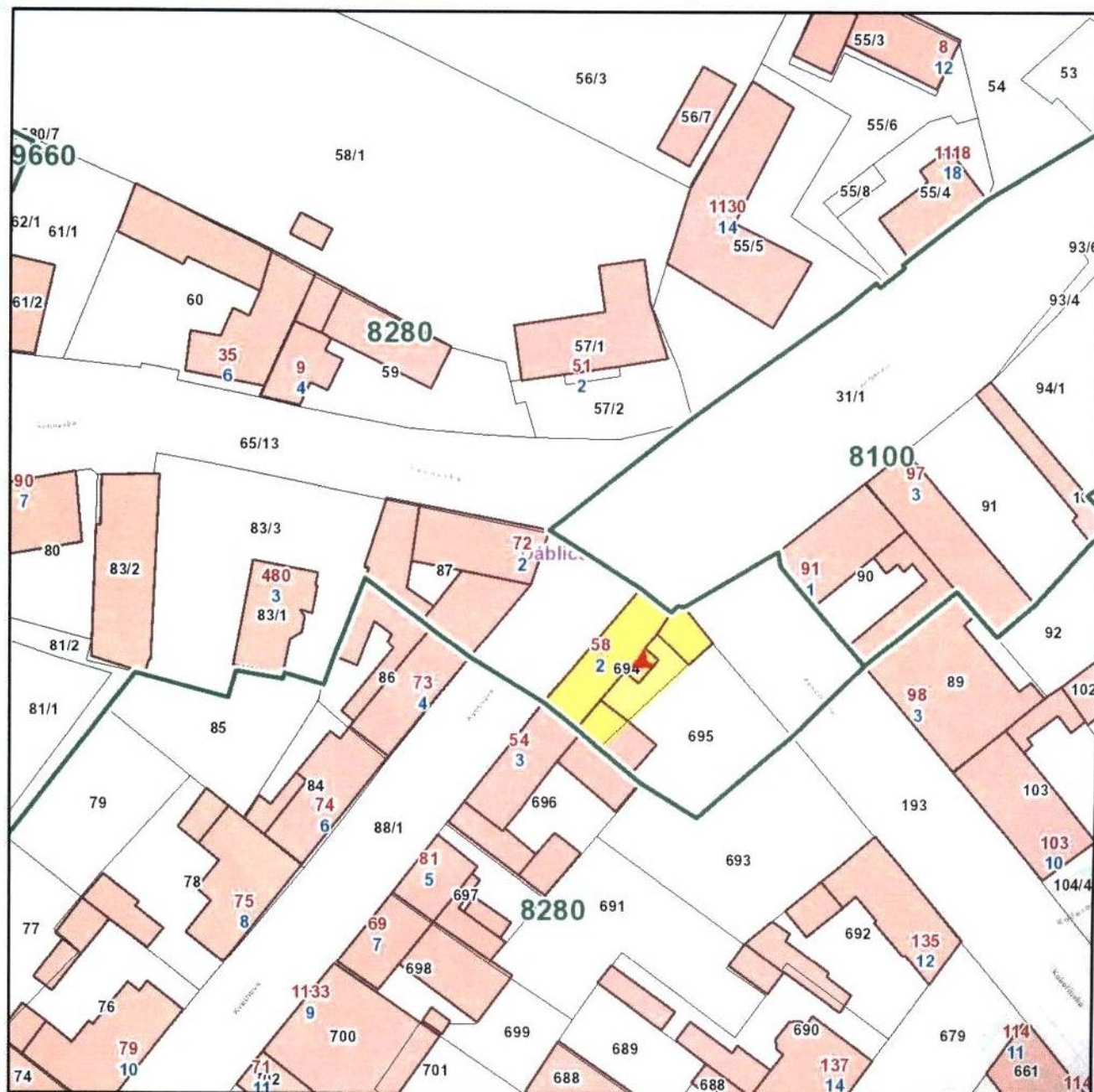
Kůče

12 24 36  
m

zř.a.s, 2022a další | 22.4.2020

MAPY.CZ





<b>Katastrální území</b>	
Název:	Ďáblvice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	694
<b>Cena 2022</b>	
Mapový list:	12
Cena:	8280 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	255

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

