



KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“ a „**Smlouva**“), mezi smluvními stranami:

Městská část Praha 14

se sídlem: Bratří Venclíků 1073, 198 00 Praha 9
IČO: 00231312
zastoupená: Jiřím Zajacem, starostou
č. účtu: 9021-9800050998/6000

(dále jen „**Prodávající**“)

a

ADIMO ČR, s.r.o.

zapsaná v: obchodním rejstříku u MS v Praze pod sp. zn. C 131188
se sídlem: Pekařská 638, 155 00 Praha 5
IČO: 28183118
zastoupená: Heinzem Schneiterem, jednatelem a Olivierem Tassim, jednatelem

(dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně dále jen „**Smluvní strany**“)

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Prodávající prohlašuje, že pozemek parc. č. 2807/2, o výměře 579 m², katastrální území Kyje, obec Praha, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu na LV č. 1686 (dále jen „**Pozemek**“), je ve vlastnictví hlavního města Prahy (dále též jako „**HMP**“) a byl předán do svěřené správy nemovitostí Prodávajícího. Na základě ust. § 17 obecně závazné vyhlášky HMP č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut HMP (dále jen „**Statut HMP**“), je Prodávající oprávněn s Pozemkem nakládat, vykonávat všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o všech majetkoprávních jednáních v plném rozsahu.
- 1.2 Záměr prodat Pozemek byl zveřejněn od 11. 9. 2024 do 26. 9. 2024 na úřední desce Prodávajícího v souladu s ust. § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. Obsah úřední desky byl ve stejnou dobu zveřejněn též způsobem umožňujícím dálkový přístup.

II.

Předmět Smlouvy

- 2.1 Prodávající touto Smlouvou převádí vlastnické právo k Pozemku, včetně všech práv a povinností, součástí a příslušenství Kupujícímu, který Pozemek přijímá do svého vlastnictví.
- 2.2 Kupující se zavazuje Pozemek převzít a zaplatit za něj Prodávajícímu kupní cenu dle čl. III. odst. 3.1 této Smlouvy.
- 2.3 Kupující prohlašuje, že se ke dni podpisu této Smlouvy seznámil s právním i faktickým stavem Pozemku a v tomto stavu jej kupuje.

III.

Kupní cena a platební podmínky

- 3.1 Kupní cena Pozemku byla stanovena dle znaleckého posudku č. 049836/2024 ze dne 9. 7. 2024, zpracovaného Ing. Janem Benešem, a činí 1832,- Kč/m², celkem 1 060 728,- Kč (slovy: jeden milion šedesát tisíc sedm set dvacet osm korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“). Znalecký posudek tvoří

přílohu č. 1 této Smlouvy. Prodávající nejedná při prodeji Pozemku v postavení osoby povinné k dani dle § 5 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

- 3.2 Kupující se zavazuje zaplatit Kupní cenu bezhotovostním převodem na bankovní účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to do 15 dnů od doručení písemné výzvy Prodávajícího, která bude odeslána Kupujícímu do 60 dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
- 3.3 Dnem zaplacení Kupní ceny se rozumí den jejího připsání na účet Prodávajícího.

IV.

Nabytí vlastnického práva, další ujednání

- 4.1 Kupující nabude vlastnické právo k Pozemku vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni doručení návrhu na povolení vkladu vlastnického práva Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu (dále jen „Katastrální úřad“).
- 4.2 Návrh na povolení vkladu vlastnického práva k Pozemku do katastru nemovitostí bude podepsán Smluvními stranami současně s podpisem této Smlouvy a podá ho Katastrálnímu úřadu Prodávající, a to nejpozději do 20 dnů ode dne potvrzení správnosti předloženého návrhu na povolení vkladu vlastnického práva Magistrátem HMP, v souladu s ust. § 21 odst. 1 Statutu HMP (za předpokladu, že bude zaplacena Kupní cena). Prodávající je povinen předložit Magistrátu HMP návrh na povolení vkladu vlastnického práva do 30 dnů ode dne uzavření této Smlouvy. V případě, že Magistrát HMP nepotvrdí správnost předloženého návrhu nejpozději do 6 měsíců ode dne jeho doručení, jsou obě Smluvní strany oprávněny od této Smlouvy odstoupit.
- 4.3 Správní poplatek spojený s návrhem na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí Kupující, a to na základě podkladu pro platbu k řízení vydaného Katastrálním úřadem, který Prodávající předá neprodleně po podání návrhu na vklad Kupujícímu. Kupující uhradí správní poplatek do 5 dnů ode dne obdržení podkladu dle předchozí věty.
- 4.4 Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí ke splnění účelu této Smlouvy a zavazují se, pokud to bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí Katastrálního úřadu, doplnit nebo změnit tuto Smlouvu, případně uzavřít smlouvu novou, která naplní účel této Smlouvy, do 4 měsíců ode dne, kdy se o obsahu výzvy nebo rozhodnutí Katastrálního úřadu dozvěděly.

V.

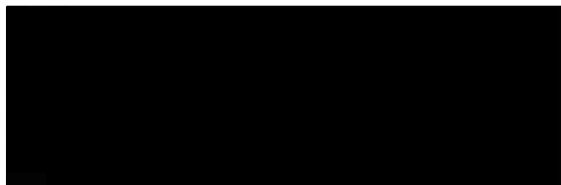
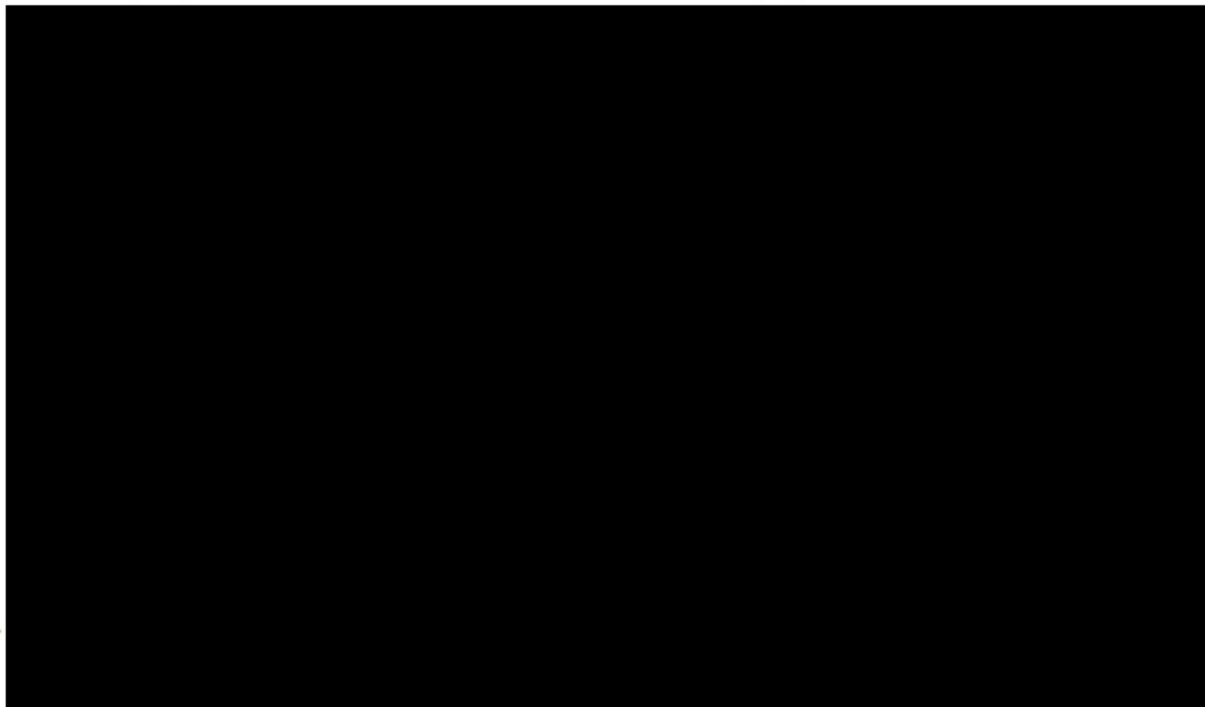
Závěrečná ustanovení

- 5.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajistí Prodávající.
- 5.2 Vztahy touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí právním řádem České republiky, zejm. Občanským zákoníkem.
- 5.3 Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami.
- 5.4 Tato Smlouva je vyhotovena v čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží Prodávající, jeden Kupující a jeden stejnopis je určen pro Katastrální úřad.
- 5.5 Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva městské části Praha 14 č. 078 /ZMČ/2024 ze dne 19. 11. 2024.
- 5.6 Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

Přílohy: č. 1 – znalecký posudek č. 049836/2024
č. 2 – záměr
č. 3 – usnesení č. 078/ZMČ/2024

Prodávající:

Kupující:



ZNALCKÝ POSUDEK

Číslo položky : **049836/2024**

Znalec : Ing. Jan Beneš
IČ : 67381235
Za Strahovem 387/41
169 00 Praha 6

Obor/odvětví/
specializace : obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování
nemovitostí

Zadavatel : Městská část Praha 14 IČ 00231312
Bratří Venclíků 1073
198 21 Praha 9

Předmět : pozemek p.č.2807/2 a dále pozemek p.č.2807/3 , a to vše v k.ú.Kyje,
obec Praha, okres hl.m.Praha

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty předmětných nemovitostí tj. pozem-
ku p.č.2807/2 a dále pozemek p.č.2807/3, a to vše v k.ú.Kyje,
obec Praha, okres hl.m.Praha

Oceněno ke dni : 09.července 2024

Číslo vyhotovení : 1/2

Znalecký posudek byl vypracován ve 2 originálních vyhotoveních, z nichž všechna 2 vyhotovení obdrží zadavatel.
Znalecký posudek je dále v samostatném vyhotovení uložen i v archivu znalce.
Celkem znalecký posudek obsahuje 25 stran + přílohu (25 stran)
V Praze, dne 09.července 2024



Obsah

A) Obecné předpoklady	3
B) Osvědčení	3
C) Oceňovací analýza	4
1. Zadání znaleckého posudku	4
2. Výčet podkladů	4
3. Nález	6
4. Posudek	17
5. Odůvodnění	23
6. Závěr	24
D) Konzultant a důvod jeho přibrání	24
E) Odměna nebo náhrada nákladů znalce	24
F) Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku	25
G) Znalecké doložka	25
H) Seznam příloh	25

A) Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty

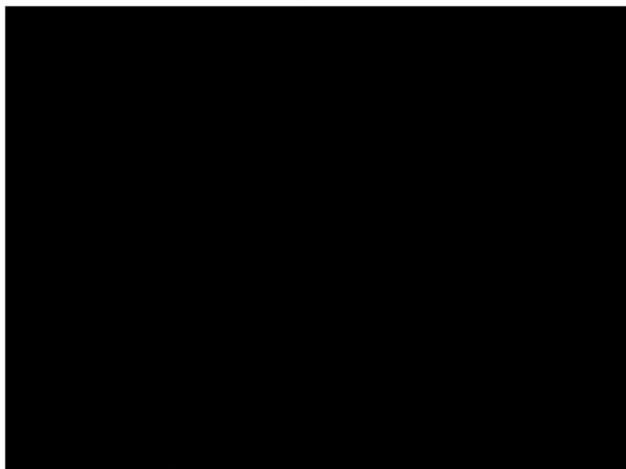
Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Není převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitost, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
2. Znalec vycházel z podkladů, poskytnutých zadavatelem.
3. Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
5. Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění výše obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitosti.
6. Pro vyloučení dodatečného účelového zpochybňování odhadu obvyklé ceny/tržní hodnoty v posudku stanovené, nebude věnována pozornost žádným dodatečným cenovým nabídkám případných poptávajících se speciálními zájmy.
7. Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č.121/2000 Sb. Žádná část tohoto díla nesmí být jakýmkoliv způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoli formě nebo jakýmkoli prostředky (elektronickými, mechanizačními kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení autora Ing. Jana Beneše.

Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro potřeby uvedené zadavatele. Zadavateli znaleckého posudku je vyjádřen generální souhlas s použitím znaleckého posudku v plném rozsahu.

B) Osvědčení

1. Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že ani mé zaměstnání ani můj honorář (odměna v souvislosti s touto zprávou) nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách. V této zprávě je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách ovlivňujících analýzu, hodnoty a závěry v ní obsažené.
2. Znalec prohlašuje, že oceňovací analýzu, její hodnoty a její závěry zde uvedené, zpracoval a stanovil znalec osobně.



C) Oceňovací analýza

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele znaleckého posudku

Znalec Ing. Jan Beneš byl zadavatelem pověřen zpracováním oceňovací analýzy obvyklé ceny/tržní hodnoty předmětných nemovitostí, tj. pozemku p.č.2807/2 a dále pozemku p.č.2807/3, a to vše v k.ú.Kyje, obec Praha, okres hl.m.Praha, a to podle Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku), v účinném znění, a to ke dni ocenění 09.července 2024,

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem oceňovací analýzy je stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty předmětné nemovitostí, tj. pozemku p.č.2807/2 a dále pozemek p.č.2807/3, a to vše v k.ú.Kyje, obec Praha, okres hl.m.Praha. Ocenění je provedeno podle Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku), v účinném znění, a to ke dni ocenění 09.července 2024. Ocenění je provedeno pro interní potřeby zadavatele.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat zdrojů dat a jejich popis

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly). Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu. Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často. Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodeji stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je nejvýznamnější přístup porovnávací (srovnávací). Většinou bývá využita více než jedna srovnávací entita, a proto je dobré mít databázi o určitém počtu entit. Počet entit se označí písmenem „n“, protože jejich počet není znám. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je

provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. Někdy se pro to používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny.

Znalcem je provedena analýza cen sjednaných, tzn. cen, které byly sjednané v transakcích prodej/koupě typově obdobných nemovitostí v objektivně blízkém okolí ve vztahu k předmětným nemovitostem.

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z :

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí
- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- Archivů realitních kanceláří o prodejkách srovnatelných nemovitostí
- Informací od zadavatele

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka MČ Praha 21, na vypracování znaleckého posudku
- informace poskytnuté zadavatelem
- náhled do katastru nemovitostí pro okres hl.m.Praha, k.ú.Kyje, obec Praha, LV 1686
- kopie katastrální mapy pro okres hl.m.Praha, k.ú.Kyje, obec Praha
- veřejně dostupné informace realitních kanceláří, zdroj internet
- územní plán hl.m.Praha
- databáze Katastrálního úřadu
- Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku), v účinném znění
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. s účinností od 1.1.2024
- databáze Katastrálního úřadu pro hl.m.Praha
- Bradáč, Fiala : Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy, Linde Praha a.s. 1996,1999, 2004,2007
- Ross, Brachmann, Holzner : Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitosti Consult-invest Praha 1993
- Zbyněk Zazvonil : „Výnosová hodnota nemovitostí“ Ceduk Praha 2004
- Zbyněk Zazvonil : „Oceňování nemovitostí na tržních principech“ Ceduk Praha 1996
- Zbyněk Zazvonil : „Porovnávací hodnota nemovitostí“ Ekopress Praha 2006
- Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty pozemků“ IOM Praha 2007
- Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty nemovitostí“ Ekopress Praha 2012
- Bradáč a kol. : „Věcná břemena od A do Z“ (4.aktualizované vydání) Linde Praha a.s. 2009
- Ort Petr : „Oceňování nemovitostí – moderní metody a principy“, III.vydání, Leges, 2022
- Ort Petr : „Oceňování nemovitostí v praxi“, III.vydání, Leges, 2022
- Ort Petr : „Analýza realitního trhu“, III.vydání, Leges, 2019

- Ort Petr : „Oceňování ve zvláštních případech“, III.vydání, Leges, 2022
- Philips L. : „The Appraisal of Real Estate“, Appraisal Institute, Chicago, 2001
- Polák P. a kol. – „Komentář k zákonu č. 151/1997 Sb.“, Wolters Kluwer, 2021
- s.n. – International Valuations Standards
- s.n. – Approved European Property Valuation Standards TEGoVA
- místní šetření znalce dne 08.07.2024

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou veřejně dostupné informace, uveřejněné na internetu. Dále se jedná o odbornou literaturu. Jedná se o zdroje dat, které jsou uveřejněné na veřejně dostupných webových stránkách Katastrálního úřadu, příslušného obecního úřadu, databáze Google. Databáze cen sjednaných, které jsou obsažené v databázi Katastrálního úřadu je doporučenou databází ze strany Komory soudních znalců ČR

Neprováděl jsem žádné šetření, ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost. Nezkoumal jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat výnos v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván. Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku mohou být pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů a omezujících podmínek poskytnutých služeb.

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji, vedenými o ní v Katastru nemovitostí.

3. NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Znalec analyzoval předmět ocenění, který je tvořen pozemkem p.č.2807/2 a dále pozemkem p.č.2807/3, a to vše v okrese hl.m.Praha, obec Praha, k.ú.Kyje.

Pro stanovení závěrů znaleckého posudku byly použity výstupy z podkladů a databází specifikovaných v bodu 2.2. znaleckého posudku (viz. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis)

Nejprve byla získávána data o obci a o poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitostí uvedených v katastru nemovitostí a z údajů poskytnutých realitními kancelářemi. Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Místní šetření znalce proběhlo dne 08.07.2024 a na místním šetření byl znalcem kontrolován stav předmětných nemovitostí

3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Prvky cenové dokumentace byly zpracovány v souladu s platnou unijní a českou legislativou a s normami uvedenými ve znaleckém posudku

3.2.1. Rozsah oceňovací analýzy

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony 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., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb. a č. 284/2021 Sb.

Obvyklá cena

§ 2, odst. 2, citace : Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

§ 2, odst. 4, citace : Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnota ... Tato částka je pouze ideální, není mezi kupujícími a prodávajícími požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou cenou a určuje se zpravidla odhadem. Vyjadřuje především užitek vlastníka nemovitosti k datu, ke kterému se odhad hodnoty provádí.

Tržní hodnotu ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

- Výnosový přístup vychází z předpokládané velikosti budoucího výnosu nemovitosti, jeho stabilitou a spolehlivostí.
- Nákladový přístup se zabývá vynaloženými náklady za nemovitost. Používá se zejména při oceňování nových nemovitostí, nebo v případě, kdy musí brát v potaz nutné opravy na staré nemovitosti
- Porovnávací přístup, přístup nejčastěji aplikovaný, odráží současný stav trhu. Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo

podobných nemovitostí na trhu. Předpokladem pro použití porovnávacího přístupu je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.

(§1b Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014, č.345/2015, č.53/2016, č.443/2016, č.457/2017, č.188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021 a č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. s účinností od 1.1.2024.)

Tržní cena částka realizovaná aktem prodeje/koupe předmětných nemovitostí, skutečně dosažená částka. Tržní neboli prodejní cena je ta, na které se prodávající dohodne s kupujícím. Kupující zaplatí vyšší cenu, než je na trhu běžné, jen pokud je ochoten zaplatit cenu zvláštní obliby. Musí mít osobní důvod, kvůli kterému chce koupit právě Vaši nemovitost. Při stanovení nabídkových cen se proto používá spíše obvyklá cena, kterou jsou ochotni akceptovat i další kupci a není nadhodnocená.

Tržní cena je jakákoli cena, za kterou je kupec ochoten nemovitost koupit a prodávající prodat. Najde-li se tedy kupec, který bude ochoten nemovitost, je její tržní cena rovna inkasované částce. A to proto, že se na této ceně prodávající s kupujícím dohodli. Možná má pro daného kupce tato nemovitost mimořádnou užitnou hodnotu, kterou pro ostatní nemá, tzn. cenu zvláštní obliby nebo se jen špatně orientuje na trhu a draze koupil.

Sjednaná cena částka, která by mohla být reálně dosažitelná aktem prodeje/koupe předmětné nemovitosti, mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Znalec konstatuje :

cena sjednaná je reálně dosažitelná nabídková cena, která je akceptovaná prodávající a kupující stranou. Je obecným pravidlem, že k protnutí nabídky a poptávky dochází ve snížené úrovni nabídkové ceny, tzn. jedná se o cenu sjednanou.

Odborná úvaha znalce o stanovení obvyklé ceny musí zohledňovat veškeré vlivy, které mají na obvyklou cenu vliv (§ 2, odst.2, zákona č.151/1997 Sb. v platném znění) a mají vliv i na tržní hodnotu Tyto vlivy jsou uvažované i v oceňovací vyhlášce MF ČR, kterými jsou stanovené ceny zjištěné (administrativní).

Zejména se jedná o vlivy :

- situace na trhu nemovitostí
- vlastnické vztahy
- změny v okolí s vlivem na prodejnost
- vliv právních vztahů na prodejnost
- nejistotu kupujícího ohledně úspěšnosti investičního záměru
- druh a účel užití stavby
- poloha pozemku
- převažující zástavba v okolí pozemku
- životní prostředí
- možnost napojení na inženýrské sítě
- dopravní dostupnost, možnost parkování
- povodňové riziko
- sociální skladba obyvatelstva v okolí nemovitosti
- stavebně technický stav nemovitosti
- komerční využitelnost stavby

- technické parametry nemovitosti
- architektonické parametry nemovitosti
- atd.

3.2.2. Metody oceňování

Pro stanovení obvyklé ceny je dán doporučený postup, a to dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Pro ocenění se nabízí klasický postup ocenění. Volba metody a způsobu ocenění bude provedena a specifikována dále v textu posudku. Vhodná je na úvod rekapitulace a popis metod ocenění.

Způsoby oceňování majetku a služeb dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují dle §2 uvedeného zákona obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 trhu 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Způsoby oceňování, které aplikuje stanovený zákon o oceňování jsou:

a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) **oceňování podle jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) **oceňování podle účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) **oceňování podle kurzové hodnoty**, kterou je cena předmětu ocenění zaznamenaná ve stanoveném období na trhu,

g) **oceňování sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Předmětem odhadu je potenciální tržní cena, kterou označujeme jako tržní hodnota (market value, Gemeine Wert). Náplní tohoto pojmu bylo věnováno značné úsilí Mezinárodní organizace pro oceňování-International Valuation Standards Committee (IVSC), která byla založena v roce 1981. Pro úplnost i přesnost nyní ocitujeme definice základních pojmů zpracované IVSC (Mezinárodní standardy pro oceňování, IVSC říjen 1997-překlad M. Jokl, Česká komora odhadců majetku 1997).

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo

služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazení zboží nebo službám jednotlivými kupujícími anebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží anebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží anebo služeb, a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.

Pokud jde o klasické ocenění nemovitostí standardně se k determinování objektivní obvyklé hodnoty vychází z těchto metod :

1. Metody výnosové diskontace příjmů
2. Metody zjištění věcné hodnoty (reprodukční ceny)
3. Metody porovnávání obvyklých cen

3.2.3. Aplikace metod

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory.

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje zvlášť v současné České republice značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena/tržní hodnota nemovitosti. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností. Proces stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitosti odráží nejen současnou situaci, ale rovněž i budoucí vývoj. Ten je v současné době ještě značně nejistý.

S ohledem na účel tohoto ocenění je znalcem zvolena jako nevhodnější metoda zvolena metoda porovnávací. Tato metoda nejvíce odráží skutečnou situaci na trhu v daném místě a daném čase pro daný typ nemovitosti a je považována za nejobjektivnější metodu při oceňování.

3.2.4. Aplikace oceňovací metody pro stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty

Ocenění na cenu obvyklou/tržní hodnotu je provedeno dle zadání znaleckého posudku. Od 1. ledna 2021 vstoupila v účinnost Ministerstvem financí připravené novely oceňovacích předpisů. Významnou změnou je zejména možnost oceňovat nemovité věci i tržní hodnotou. V případech, kdy nelze použít porovnání předepsané pro určování obvyklé ceny, bude u tržní hodnoty navíc možné použít výnosový a nákladový způsob ocenění. Tím se tuzemská praxe dále přibližuje mezinárodním a evropským standardům oceňování. Hlavní změnou v novele oceňovací vyhlášky, je kromě zavedení tržní hodnoty. Do novely zákona o oceňování majetku je nově zavedena tržní hodnota. Movité i nemovité věci bude možné oceňovat nejen srovnávací metodou, ale i metodou výnosovou nebo nákladovou. Vyhláška rovněž stanoví i podrobnosti určení obvyklé ceny.

Komentář k určování obvyklé ceny

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2014 je účinná vyhláška č. 441/2013 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Obvyklá cena v legislativě ČR

Pojem „obvyklá cena“ používá zejména Občanský zákoník, ale blíže jej nedefinuje. Předmětný pojem „cena obvyklá“ nebo „obvyklá cena“ či „obvyklá hodnota“ pak nalezneme i v dalších právních úpravách,

obvykle ale taktéž bez bližší definice. V legislativě je také používán pojem „cena v místě a čase obvyklá“. V některých případech je definice řešena odkazem na zákon o oceňování majetku. Zásadním veřejnoprávním předpisem pro definici pojmu obvyklé ceny je zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Předmětné oceňovací předpisy stanovují postup stanovení obvyklé ceny a náležitosti ocenění touto cenou. Nestanovují však okolnosti, za kterých má proběhnout ocenění věci. Pro uvedené se oceňovací předpisy použijí, pokud se na tom dohodnou dotčené strany, nebo pokud tak stanoví jiný právní předpis, nebo pokud tak stanoví příslušný orgán v rámci svého oprávnění. Jiný právní předpis tak může učinit přímým odkazem na zákon o oceňování majetku, obecným odkazem na úpravu oceňování, anebo i *tacitním* odkazem (např. vyžaduje-li předpis ocenění a neobsahuje-li úpravu ocenění). Ve všech uvedených případech se použije úprava zákona o oceňování majetku jako obecná úprava. Podle zákona o oceňování majetku právní pojem vystihuje jeho skutkovou (dějovou) podstatu (fakticitu), tj. skutečnost, za jakou konkrétní peněžní částku došlo v místě a čase v minulosti k úplatnému převodu (nákupu a prodeji) shodných, vzájemně zastupitelných nebo obdobných (srovnatelných) věcí. Úsudek o výši ceny obvyklé dané věci je tak odborným poznatkem (hlavně cenové povahy). K jeho vyjádření je potřeba znát jak odpovídající trh, tak podstatu a vlastnosti srovnávaných věcí.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) **Zákon o cenách** popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009. *Obvyklou cenou* pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku. Co se rozumí ekonomicky oprávněnými náklady a přiměřeným ziskem je uvedeno v následujících ustanoveních tohoto zákona.

b) **Zákon o oceňování majetku**, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany. Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Cena versus hodnota

Výraz / termín cena v pojmu cena obvyklá je poněkud zavádějící, proto je důležité nejprve rozlišit rozdíl mezi pojmem cena a pojmem hodnota. V obecném pojetí je termín cena používán pro vyjádření konkrétní peněžité částky požadované, nabízené nebo zaplacené za aktivum (majetek a závazky). Jde zjednodušeně o údaj vyjadřující relativní užitečnost majetku či služby. Cenu a jejím stanovení/sjednání upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o cenách“). V něm je pojem cena specifikován v § 1 odstavci 2, kde cenou je určita peněžní částka sjednaná (dohodnutá) při nákupu a prodeji zboží (v občanském zákoníku označeno jako „věc“) nebo vytvořená stanovení ceny zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům. Vždy je to dosažený či realizovaný fakt a cenou se v podstatě označují dohodnuté či stanovené ceny zboží (výrobků, výkonů, prací a služeb), nebo peněžní částky, za něž byly dané výrobky skutečně vydraženy. Cena by měla, ale nemusí, odpovídat hodnotě zboží. Hodnota není objektivní skutečností. Hodnota je obecně chápána jako odhad ceny, který je platný za určitých podmínek. Je to názor na nejpravděpodobnější cenu či ekonomické užitky z držení aktiva (majetku a závazků). Hodnota se může, ale nemusí rovnat ceně. Typy cen seřazené podle časové souslednosti, tj. nabízené, sjednané, požadované a zaplacené (souborně uplatněné).

Postup určení obvyklé ceny

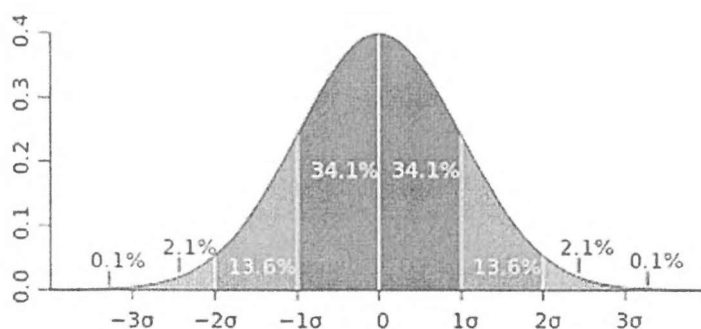
Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných

okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za průměrný časový úsek (prodeje již proběhly). Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu. Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často. Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodeji stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je nejvýznamnější přístup porovnávací (srovnávací). Většinou bývá využita více než jedna srovnávací entita, a proto je dobré mít databázi o určitém počtu entit. Počet entit se označí písmenem „n“, protože jejich počet není znám. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. Někdy se pro to používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny.

Normální rozdělení neboli Gaussovo rozdělení (podle Carla Friedricha Gausse) je jedno z nejdůležitějších rozdělení pravděpodobnosti spojitě náhodné veličiny. (Slovo „normální“ zde není použito v nejběžnějším smyslu „obyčejné, běžné“, ale znamená „řídící se zákonem, předpisem nebo modelem“.) Jeho důležitost ukazuje centrální limitní věta (CLV), jež zhruba řečeno tvrdí, že součet či aritmetický průměr velkého počtu libovolných vzájemně nezávislých a nepříliš „divokých“ náhodných veličin se vždy podobá normálně rozdělené náhodné veličině. Normální rozdělení proto za určitých podmínek dobře aproximuje řadu jiných pravděpodobnostních rozdělení (spojitých i diskrétních), i když v praxi málokteré rozdělení je přesně normální.

Náhodné chyby, např. chyby měření, způsobené velkým počtem malých, neznámých a vzájemně nezávislých příčin, jsou v důsledku CLV rovněž rozděleny přibližně normálně. Proto bývá normální rozdělení také označováno jako *zákon chyb*. Podle tohoto zákona se také teoreticky řídí rozdělení některých fyzikálních a technických veličin.



Hustota normálního rozdělení pravděpodobnosti

Provede se následující:

- provede se **výběr údajů** do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění
- následně se uskuteční srovnávací **analýza** údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- určí se **základní jednotky** pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určí se rozdíly parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění

- provede se úprava (korekce, adjustace) sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna
- po výběru, odůvodnění a provedení analýzy a následném vyhodnocení souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehklých údajů
- určí se obvyklá cena oceňované věci, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Srovnávací metoda

Popis metody

Tato metodika je v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy IVSC (International Valuation Standards Committee) a TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), která vydává Evropské oceňovací standardy - EVS 2003 (European Valuation Standards 2003) a s principy, které jsou základem RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. místo, čas, velikost, stav, vybavení, pozemek či příslušenství, názor znalce).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Výběr údajů

Do porovnávací hodnoty ze zajištěných vzorků se přebírají vzorky, které aktuálně vystihují relaci sjednávání cen v místě a čase.

Odůvodnění koeficientů Rozsah použitých koeficientů je v intervalu dle skutečné situace a zohledňuje odborný názor znalce. Použití konkrétního intervalu vychází z empirických údajů dlouhodobého sledování vývoje tržních cen v dané lokalitě, které umožňují jednotkovou cenu adjustovat a přiblížit co nejvíce k posuzované nemovité věci dle zkušeností a odbornosti znalce.

Rozsah jednotlivých koeficientů byl získán statistickou analýzou rozsáhlé databáze z parametrů oceňovaných nemovitostí, umožňuje to adekvátně přepočítat jednotkovou cenu na reálné hodnoty. Jednotlivé korekční váhy jsou použité z důvodu přesného stanovení jednotkové ceny.

Cena zjištěná

Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Ministerstvo financí stanoví podle § 33 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.

Stanovisko k ceně zjištěné po 1. 1. 2021

V praxi se lze setkat s pojmy „vyhlášková cena“, „administrativní cena“ a „úřední cena“. Tyto pojmy jsou terminologicky nesprávné, veřejností zažité, avšak správné označení těchto pojmů je „cena zjištěná“. Od 1. ledna 2021 vstoupila v účinnost Ministerstvem financí novela oceňovacích předpisů. Významnou změnou je zejména možnost oceňovat nemovité věci i tržní hodnotou. V případech, kdy nelze použít porovnání předepsané pro určování obvyklé ceny, bude u tržní hodnoty navíc možné použít výnosový a nákladový způsob ocenění. Tím se tuzemská praxe dále přibližuje mezinárodním a evropským standardům oceňování. Zásadní pro znalce je zavedení povinnosti porovnat odhadní cenu nemovitých věcí s cenou zjištěnou. Spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí, popřípadě jejich tržní hodnoty, se povinně určuje i cena zjištěná a rozdíly je nutné zdůvodnit.

Cena zjištěná v legislativě ČR

Pojem cena zjištěná, respektive hodnota, kterou představuje, je využívána celou řadou právních předpisů odkazujících na zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku,

ve znění pozdějších předpisů. Zákon o oceňování majetku tvoří základní rámec pro oceňování v České republice. Tento právní předpis definuje a vymezuje základní principy a standardní druhy ocenění (tržní hodnota, cena zjištěná, obvyklá cena), upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely stanovené jinými předpisy, mimo oblast cen sjednávaných mezi prodávajícím a kupujícím, kterou upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Podle zákona o oceňování majetku se určují ceny (hodnoty) v ostatních případech, kdy se cena majetku stanovuje pro jiné účely než pro prodej. Z ustanovení § 2 odst. 7 zákona o oceňování majetku vyplývá, že „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná“.

Cena zjištěná slouží pro určení ceny nemovitých věcí v těch případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než cenu obvyklou nebo tržní hodnotu. Způsob určení ceny zjištěné zveřejňuje Ministerstvo financí formou oceňovací vyhlášky na základě analýzy a statistického zpracování realizovaných převodů nemovitých věcí. Závěrem lze konstatovat, že cena zjištěná je jedním z druhů hodnot.

3.2.5. Zvolená oceňovací analýza pro stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty

Při stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty předmětných nemovitostí, tj. pozemku p.č.2807/2 a dále pozemku p.č.2807/3, vychází znalec z hodnot cen SJEDNANÝCH s následnou úpravou SJEDNANÝCH hodnot ve vztahu k předmětným nemovitostem a ve vztahu k aktuální situaci na standardním realitním trhu, která je platná pro daný segment realit.

Zdroj : ceny sjednané pozemků opatřených z kupních smluv - zdroj Katastrální úřad

A dále platí :

v souladu s ustanovením Zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony 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., a zákonnými opatřeními Senátu č.340/2013 Sb., č.344/2013 Sb., zákony č.228/2014 Sb., č.225/2017 Sb., č.237/2020 Sb., č.36/2021 Sb. a č.284/2021 Sb.

a to ve vztahu k definici obvyklé ceny, viz níže

§ 2, odst.1, citace : Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či 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 trhu 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Obvyklá cena je znalcem dále upravena cena sjednaná pro předmětné nemovitosti k datu ocenění. Znalcem jsou zohledňované veškeré vlivy, které mají na obvyklou cenu/tržní hodnotu vliv, avšak v souladu se zákonem nejsou zohledňované vlivy mimořádných okolností trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího, či mimořádné tísně či vlivy zvláštní oblíby.

3.2.6. Obecné odůvodnění použité analýzy

Znalec konstatuje, že aktuálně platné znění Zákona na oceňování majetku stanovuje závazně určit obvyklou cenu na základě cen sjednaných.

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony 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., a zákonnými opatřeními Senátu č.340/2013 Sb., č.344/2013 Sb., zákony č.228/2014 Sb., č.225/2017 Sb., č.237/2020 Sb., č.36/2021 Sb. a č.284/2021 Sb.

Obvyklá cena

§ 2, odst.1, citace : Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či 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 trhu 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3.3. VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

3.3.1. Vlastnictví

Vlastnické právo je zapsáno podle údajů z katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1686 pro obec Praha, k.ú.Kyje, okres hl.m.Praha

3.3.2. Stručný popis nemovitosti

Předmět ocenění je tvořen pozemkem p.č.2807/2 a dále pozemkem p.č.2807/3, a to vše v okrese hl.m.Praha, obec Praha, k.ú.Kyje. Pozemek p.č.2807/2 a dále pozemek p.č.2807/3, k.ú.Kyje je lokalizován v centrální části obce – Kyje. Přístup k předmětným pozemkům je zajištěn z obecní komunikace Chlumecká a Skorkovská. Pozemek p.č.2807/2 a dále pozemek p.č.2807/3 tvoří plochu komunikace místního významu – izolační zeleň. Pozemky p.č.2807/2 a p.č.2807/3 jsou nezastavěné

Okres	:	hl.m.Praha
Obec	:	Praha
Katastrální území	:	Kyje
Parcelní číslo	:	p.č.2807/2 a p.č.2807/3
Druh pozemku	:	ostatní plocha – ostatní komunikace

Výměra celkem : 811 m²

3.3.3. Územní plán obce Praha

V platném územním plánu obce Praha je předmětný pozemek p.č.2807/2 a dále pozemek p.č.2807/3, k.ú. Kyje, vedený ve funkčním území IZ (izolační zeleň)

Využití pozemku p.č.2807/2 a dále pozemku p.č.2807/3, k.ú. Kyje je přípustné pouze v intencích podmínek stanovených platným územním plánem obce

6d) IZ – izolační zeleň

Hlavní využití:

Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch.

Přípustné využití:

Výsadby dřevin a travní porosty.

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití

Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, plošná zařízení technické infrastruktury, při zachování dominantního plošného podílu zeleně.

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

Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice za podmínky, že s nimi posuzovaná plocha bezprostředně sousedí.

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.

Návrh Metropolitního plánu pro obec Praha stanovuje pro pozemek p.č.2807/2 a dále pozemek p.č.2807/3, k.ú. Kyje účel využití jako zastavitelný, stavební.

Cílový charakter lokality dle Metropolitního plánu pro obec Praha

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, produkční lokality komerční vybavenosti Areály Černý Most se strukturou areálu vybavenosti. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Areály Černý Most je vymezena jako lokalita areálů vybavenosti. Cílem navržených regulativů je rozvíjení komerční vybavenosti, doplňování zástavby s ohledem na využití, doplnění veřejných prostranství, dopravní infrastruktury a posílení prostupnosti parkem při ulici Blatské. Využití lokality je stanoveno jako produkční, součástí lokality je areál komerční vybavenosti.

3.3.4. Analýza komerční atraktivity

Pozemek p.č.2807/2 a dále pozemek p.č.2807/3 je z pohledu svého začlenění v platném Územním plánu obce Praha nevhodný pro samostatné komerční využití. Výměra předmětných pozemků a jejich tvar vylučuje jejich samostatné komerční využití, případně zastavitelnost.

Po nemovitostech tohoto typu je zcela minimální až nulová poptávka a realitní kanceláře je proto přijímají do své nabídky velmi omezeně.

4. POSUDEK

4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

4.1.1. Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití

Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití má pro stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitosti klíčový význam. Tato analýza musí vycházet z platných právních předpisů vztahujících se k oceňované nemovitosti a musí rovněž zohledňovat širší souvislosti okolí. Při ocenění je důležitým aspektem analýza všech variant možného využití nemovitosti. Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití nemovitosti eliminuje možnost, kdy vlastníkem předmětných nemovitostí z jakýchkoliv důvodů nedochází k maximálnímu využití komerčního potenciálu dané nemovitosti. Záměrné nevyužití komerčního potenciálu dané nemovitosti nemá vliv na obvyklou cenu/tržní hodnotu této nemovitosti, a to až do okamžiku, kdy lze parametry variant možného využití nemovitosti, měnit.

Jako nejlepší a nejvýnosnější využití předmětného pozemku je znalcem uvažováno využití v souladu s platným územním plánem obce Praha.

4.1.2. Cena SJEDNANÁ

Znalcem je provedena analýza cen sjednaných, tzn. cen, které byly sjednané v transakcích prodeje/koupe typově obdobných nemovitostí (nezastavitelný pozemek zeleně) v objektivně blízkém okolí ve vztahu k předmětným nemovitostem.

Zdroj informace : veřejně dostupné informace z Katastru nemovitostí,

Tabulka č. 1 Cena Sjednaná v dané lokalitě

.....databáze KÚ

Druh nem.	Výměra	Kupní cena Kč/m ²	Číslo území	parcely/katastrální	Řízení (kupní listina)	Datum transakce
Ostatní plocha	763 m ²	1.498,-	p.č.2798/440,	k.ú.Strašnice	V-34198/2022-101	6/2022
Hodnocení znalce						
Lokalita objektu			 lepší		0,75	
Využití dle ÚP obce			 obdobně		1,00	
Využití dle KN			 obdobně		1,00	
Komerční atraktivnost			 obdobně		1,00	
						1.124,- Kč/m ²

Ostatní plocha zeleň	3511 m ²	1.680,-	p.č.785/11, k.ú. Michle	V-18267/2022-101	3/2022
Hodnocení znalce Lokalita objektu lepší 0,75 Využití dle ÚP obce obdobně 1,00 Využití dle KN obdobně 1,00 Komerční atraktivnost obdobná 1,00 1.260,- Kč/m²					
Ostatní plocha zeleň	405 m ²	2.442,-	p.č.700/88, k.ú. Michle	V-2997/2022-101	1/2022
Hodnocení znalce Lokalita objektu lepší 0,77 Využití dle ÚP obce obdobně 1,00 Využití dle KN obdobně 1,00 Komerční atraktivnost obdobná 1,00 1.832,- Kč/m² MEDIÁN					
Ostatní plocha	212 m ²	2.594,-	p.č.1743/1, k.ú. Dubeč	V-52554/2022-101	9/2022
Hodnocení znalce Lokalita objektu obdobná 1,00 Využití dle ÚP obce obdobně 1,00 Využití dle KN obdobně 1,00 Komerční atraktivnost obdobná 1,00 2.594,- Kč/m²					
Ostatní plocha zahrada	1.652 m ²	2.724,-	p.č.329/14, k.ú. Cholupice + související pozemky	V-16639/2022-101	3/2022
Hodnocení znalce Lokalita objektu obdobná 1,00 Využití dle ÚP obce obdobně 1,00 Využití dle KN obdobně 1,00 Komerční atraktivnost obdobná 1,00 2.724,- Kč/m²					
Ostatní plocha	1 m ²	1.832,- Kč/m ²	Medián CENY SJEDNANÉ předmětných nemovitostí, tj. pozemku 4281/15, a to vše v k.ú.Kyje, obec Praha v dané lokalitě		

Zdroj dat: Katastr nemovitostí

Statistické parametry:

Konečná cena (medián po úpravě znalcem) 1.832 Kč/m²

Minimum: 1.124 Kč/m²

Maximum: 2.724 Kč/m²

Počet měření: 5

Medián po úpravě hodnoty dle odborného názoru znalce

1.832,- Kč/m²

V souladu s ustanovením Zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony 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., a zákonnými opatřeními Senátu č.340/2013 Sb., č.344/2013 Sb., zákony č.228/2014 Sb., č.225/2017 Sb., č.237/2020 Sb., č.36/2021 Sb. a č.284/2021 Sb.

a to ve vztahu k definici obvyklé ceny, viz níže

Obvyklá cena

§ 2, odst.1, citace : Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či 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 trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Znalcem je stanovena cena SJEDNANÁ (tzn. reálně dosažitelná obvyklá cena/tržní hodnota pro předmětnou nemovitost) Při stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty předmětného pozemku, a to ke dni ocenění, vychází znalec z hodnot stanovených dle databáze Katastrálního úřadu, a to s korekcí dle odborného názoru znalce.

Znalcem je tedy upravena cena sjednaná pro předmětnou nemovitost k datu ocenění. Znalcem jsou zohledňované veškeré vlivy, které mají na obvyklou cenu/tržní hodnotu vliv, avšak v souladu se zákonem č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, nejsou zohledňované vlivy mimořádných okolností trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího, či mimořádné tísně či vlivy zvláštní obliby.

Pro oceňovací analýzu je tak uvažována výměra : $811 \text{ m}^2 \times 1.832,-\text{Kč/m}^2 = 1.485.752,- \text{ Kč}$

CELKOVÁ OBVYKLÁ CENA/TRŽNÍ HODNOTA CELKEM pozemku p.č.2807/2 a dále pozemek p.č.2807/3, a to vše v k.ú.Kyje, obec Praha, okres hl.m.Praha a to ke dni ocenění 09.července 2024	1.485.752,- Kč (jednotková cena cca 1.832,- Kč/m ²)
---	--

4.1.3. Výnosová metoda

- Vstupem pro výnosovou metodu jsou obvykle data získaná z aktuálního realitního trhu. Pronájmy pozemků bez možnosti komerčního využití nebyly znalcem zjištěné.

Užití pozemků – veřejná stezka pro pěší

V tomto konkrétním případě jsou znalcem uvažované hodnoty stanovené platným cenovým výměrem MF ČR pro regulované max. ceny nájemného, a to dle „Výměru MF č.01/2024 ze dne 14.prosince 2023“.

Odůvodnění :

Nájemné z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a slouží zejména jako občanské vybavení pro veřejnou správu, soudy, státní zastupitelství, policii, vězeňskou službu, pro ochranu obyvatelstva, pro sport, školy, předškolní a školská zařízení, pro kulturu, pro zdravotnictví a sociální služby. Maximální ceny platí pouze pro pronájmy ve veřejném zájmu, kdy je nájemné hrazeno ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkové organizace zřízené organizační složkou státu, státních finančních aktiv nebo z rezervního fondu organizační složky státu, z rozpočtu kraje nebo obce.

- Simulované dosažitelné výnosy jednotková cena 147,- Kč/m²/rok

dle „Výměru MF č.01/2024 ze dne 14.prosince 2023“

jedná se o maximální možné a přípustnou výši nájemného

- Celková plocha pozemků p.č.2807/2 a p.č.2807/3 811,- m²

- Simulované výnosy cena 119.217,- Kč/rok

- Hrubý výnos je 119.217,- Kč/rok

- Náklady (odhad znalce) 10.000,- Kč/rok

- Čistý výnos je tedy 118.217,- Kč/rok

- V souvislosti s aktuální ekonomickou situací v ČR není znalcem u předmětné nemovitosti v dané lokalitě očekáván zásadní pokles realizovaných výnosů z pronájmu

- REÁLNÝ simulovaný výnos je 118.217,- Kč/rok

- Míra kapitalizace je odvozena z podkladů MF ČR. Míra kapitalizace je tedy uvažována pro typ nemovitosti v dané lokalitě ve výši 8 %

- Z toho vyplývá :

$$CV = \frac{N}{p} * 100 = \frac{118.217,- \text{ Kč/rok}}{8,-} * 100 = 1.477.713,- \text{ Kč}$$

$$CV = 1.480.000,- \text{ Kč} \quad (\text{zaokrouhleno})$$

Obvyklá cena nemovitosti, tzn. pozemků p.č.2807/2 a p.č.2807/3, k.ú. Kyje byla stanovena výnosovou metodou na cca :

1.480.000,- Kč

4.1.4. Cena zjištěná

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014, č.345/2015, č.53/2016, č.443/2016, č.457/2017, č.188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021 a č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. s účinností od 1.1.2024

4.1 Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.1 Popis

p.č.2807/2 a p.č.2807/3, k.ú.Kyje, obec Praha

4.1.2 Výpočet I_k - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota K_i
1. Kategorie a charakter pozemních komunikací Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	4	-0.10
2. Charakter a zastavěnost území V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	2	-0.05
3. Povrchy Komunikace s nezpevněným povrchem	2	-0.03
4. Vlivy ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu ... komerčně neatraktivní nemovitost	3	-0.30
5. Komerční využití Bez možnosti komerčního využití	1	0.30
Celkem *		-0.48

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_k = (1 + \text{SUMA}(K_i)) \times K_5 = (1 + -0.48) \times 0.3 = 0.156$$

4.1.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	13.356,-
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.1560
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.083,54
Cena za celou výměru 811.00 m ²	= Kč	1.689.747,70
Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)	Cena celkem Kč	1.689.748,-
REKAPITULACE		
1) Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)	Kč	1.689.748,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.689.748,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.689.750,-

Slovy: Jedenmilionšestsetosmdesátdevět tisíc sedm set padesát Kč

4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Tabulka č. 2 Přehled celkové ceny předmětných pozemků stanovené jednotlivými metodami a stanovení celkové obvyklé ceny/tržní hodnoty

Výnosová cena tržní hodnota	1.480.000,- Kč
Věcná cena	
Komparace cena obvyklá	1.485.752,- Kč
CENA ZJIŠTĚNÁ Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb., č. 488/2020, č. 424/2021 a č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. s účinností od 1.1.2024	1.689.750,- Kč
Odůvodnění rozdílu ceny obvyklé a ceny zjištěné	rozdílný způsob ocenění
OBVYKLÁ CENA / TRŽNÍ HODNOTA pozemku p.č.2807/2 a dále pozemku p.č.2807/3, a to vše v k.ú.Kyje, obec Praha, okres hl.m.Praha a to ke dni ocenění 09.července 2024	1.485.752,- Kč

Odůvodnění :

Při stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty, je znalcem brána v úvahu situace na trhu nemovitostí k datu ocenění. Závěrečná obvyklá cena / tržní hodnota, je znalcem považována, k dané době, za cenu dosažitelnou na standardním realitním trhu v ČR.

Oceňování na tržních principech není rigorózní technickou profesí, ale disciplínou, která vedle technického pohledu je založena i na zkušenostech a erudici zpracovatele. Hodnotu pozemků je zejména ve složitějších situacích nutné hledat na základě dílčích výsledků a informací. Výsledkem konečné analýzy je snaha o co nejvěrohodnější a nejpádňější odhad hledané výsledné hodnoty.

Při sjednocení dílčích výsledků z několika aplikovaných metod do výsledku jediného je zapotřebí klást důraz na ten, který se znalci jeví jako nejpravděpodobnější a nejpádňěji podepřený tržními důkazy a zdravým „selským“ rozumem.

Znalec konstatuje, že aktuálně platné znění Zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku stanovuje závazně určit obvyklou cenu na základě cen sjednaných.

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony 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., a zákonnými opatřeními Senátu č.340/2013 Sb., č.344/2013 Sb., zákony č.228/2014 Sb., č.225/2017 Sb., č.237/2020 Sb., č.36/2021 Sb. a č.284/2021 Sb.

Obvyklá cena

§ 2, odst.2, citace : Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či 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 trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi

prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Veškeré údaje prezentované v předcházejících kapitolách dávají velmi podrobný obraz o oceňovaném objektu.

Úroveň obvyklé ceny/tržní hodnoty stanovená oceňovací analýzou a závěrečné stanovisko znalce k obvyklé ceně / tržní hodnotě jsou odrazem realizovaných cen za srovnatelné nemovitosti v dané lokalitě ČR a vyjadřují odborný názor znalce. Při jejich stanovení byla respektována maximální snaha o zachování objektivnosti při modelování všech vstupních parametrů.

Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s normami a zásadami profesionální etiky, podle nejlepšího vědomí a svědomí zpracovatele, na základě jemu dostupných informací. Nemovitost byla při výpočtu uvažována jako prostá dluhu.

Zpracovatel ocenění si vyhrazuje právo dodatečné úpravy závěrečného výroku, a to v případě zjištění dalších zásadních informací, které neměl v době zpracování oceňovací analýzy k dispozici.

Toto ocenění má platnost max. 1 rok a po uplynutí této doby by mělo být aktualizováno, případně do změny rozhodujících podmínek, za kterých bylo toto ocenění vypracováno.

Při ocenění předmětných nemovitostí, bylo znalcem vycházeno z díkce § 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění.

5.2. KONTROLA POSTUPU

Znalec provedl kontrolu postupu a závěru oceňovací analýzy dle ustanovení vyhlášky MS ČR č.503/2020 Sb., §52, písm. a) až e)

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům
- Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů
- Postup při oceňování byl lege artis
- Na základě výpočtu v souladu se zněním Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v účinném znění, a to vždy ke dni ocenění, byla stanovena obvyklá cena/tržní hodnota předmětných nemovitostí

6. ZÁVĚR

Celková obvyklá cena/ tržní hodnota

pozemku p.č.2807/2 a dále pozemku p.č.2807/3, a to vše v k.ú.Kyje, obec Praha, okres hl.m.Praha,
a to k datu ocenění (tj. 09.července 2024), je stanovena ve výši :

Kč **1.485.752,-**

(jednotková cena cca 1.832,- Kč/m²)

Slovy: Jeden Milion Čtyřista Osmdesát Pět Tisíc Sedmset Padesát Dvě Kč

6.1. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Podmínky správnosti znaleckého posudku jsou podrobně popsány v textu znaleckého posudku a v přílohách znaleckého posudku. Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena/tržní hodnota se pohybuje kolem určené částky.

D) Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

E) Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

F) Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / §110a zákona č.141/1961 Sb. o trestním řízení soudním (trestní řád).

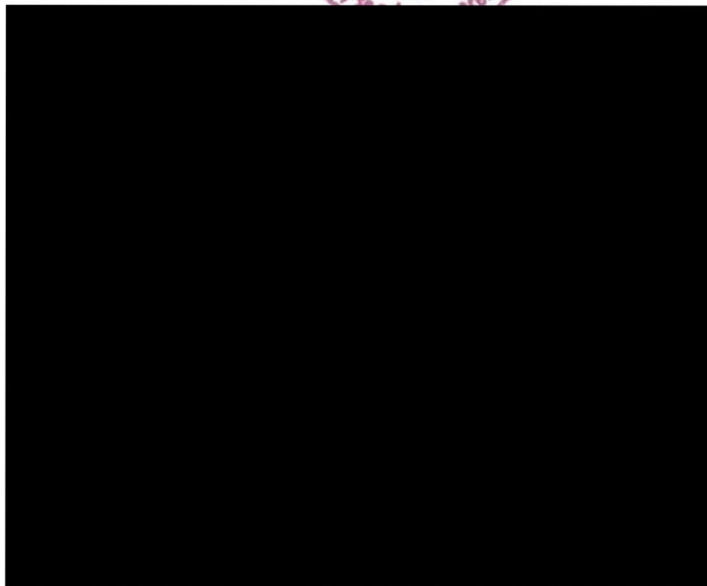
G) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 6.9. 1995, č.j.Spr 1686/94, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném MS ČR.
Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 049836/2024.

otisk pečeti



V Praze, dne 09.července 2024



H) Seznam příloh

- 1) Evidence Katastru nemovitostí + HMP (L.V, katastrální mapa, CMP, územní plán)
- 2) Databáze Katastrálního úřadu

PŘÍLOHY

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 2807/2 
Obec: Praha [554782] 
Katastrální území: Kyje [731226]
Číslo LV: 1686
Výměra [m²]: 579
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: ostatní komunikace
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 14, Bratří Venclíků 1073/8, Černý Most, 19800 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

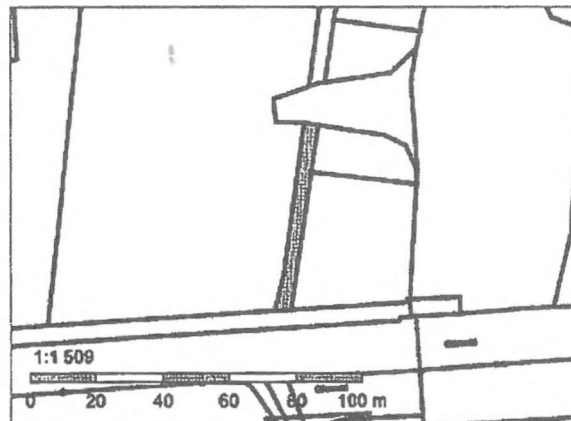
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 09.07.2024 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [2807/3](#) 
Obec: [Praha \[554782\]](#) 
Katastrální území: [Kyje \[731226\]](#)
Číslo LV: [1686](#)
Výměra [m²]: 232
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: ostatní komunikace
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 14, Bratří Vencíků 1073/8, Černý Most, 19800 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

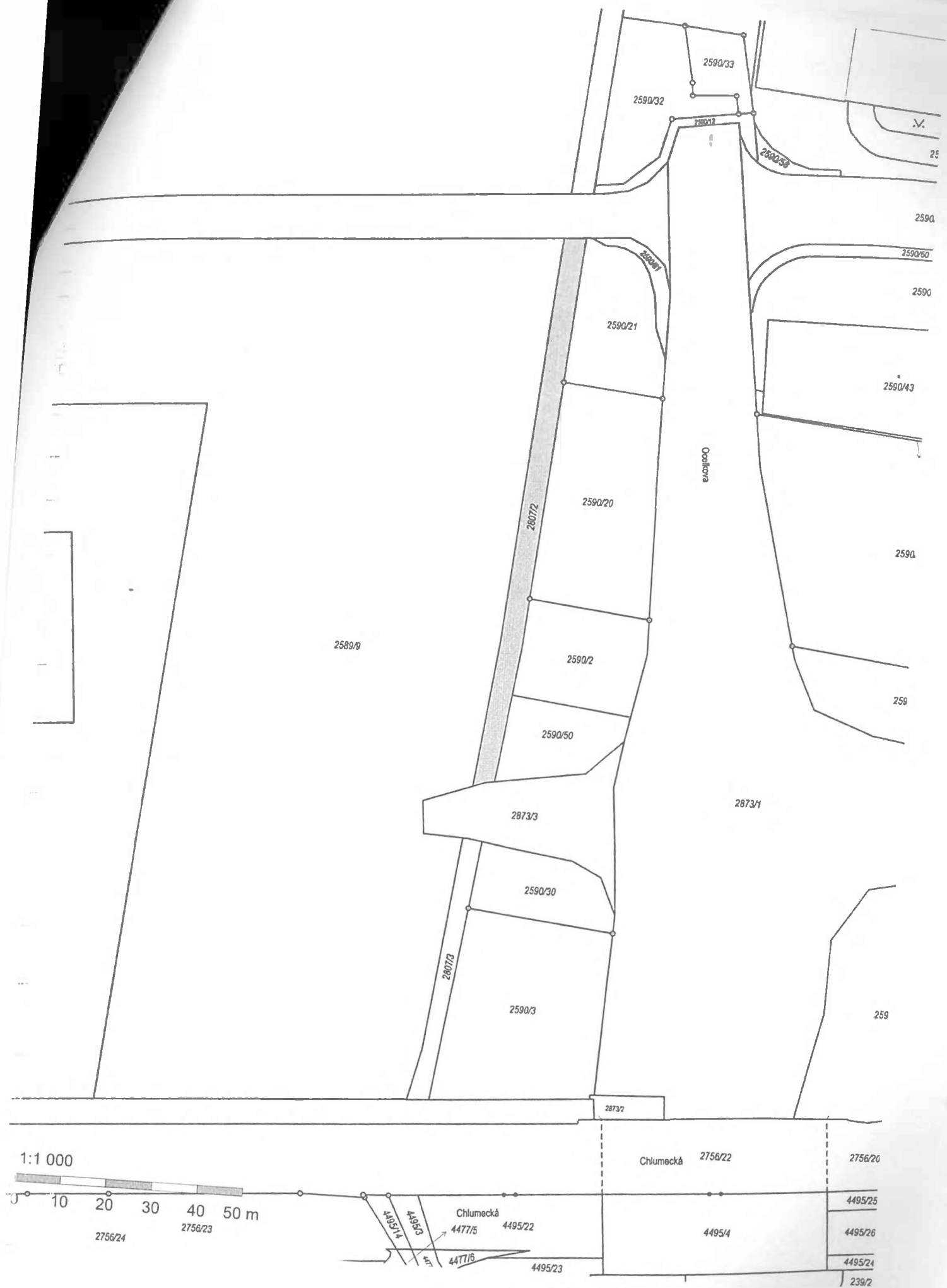
Typ

Změna výměr obnovou operátu

 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 09.07.2024 11:00.





Katastrální území

Název: Kyje

Parcela

Číslo parcely: 2807/2

Cena 2024

Mapový list: 38

Cena: Cena nestanovena

Skupina:

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:

3.1.2024-31.12.2024

Vytištěno dne: 09.07.2024



CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ HL. M. PRAHY

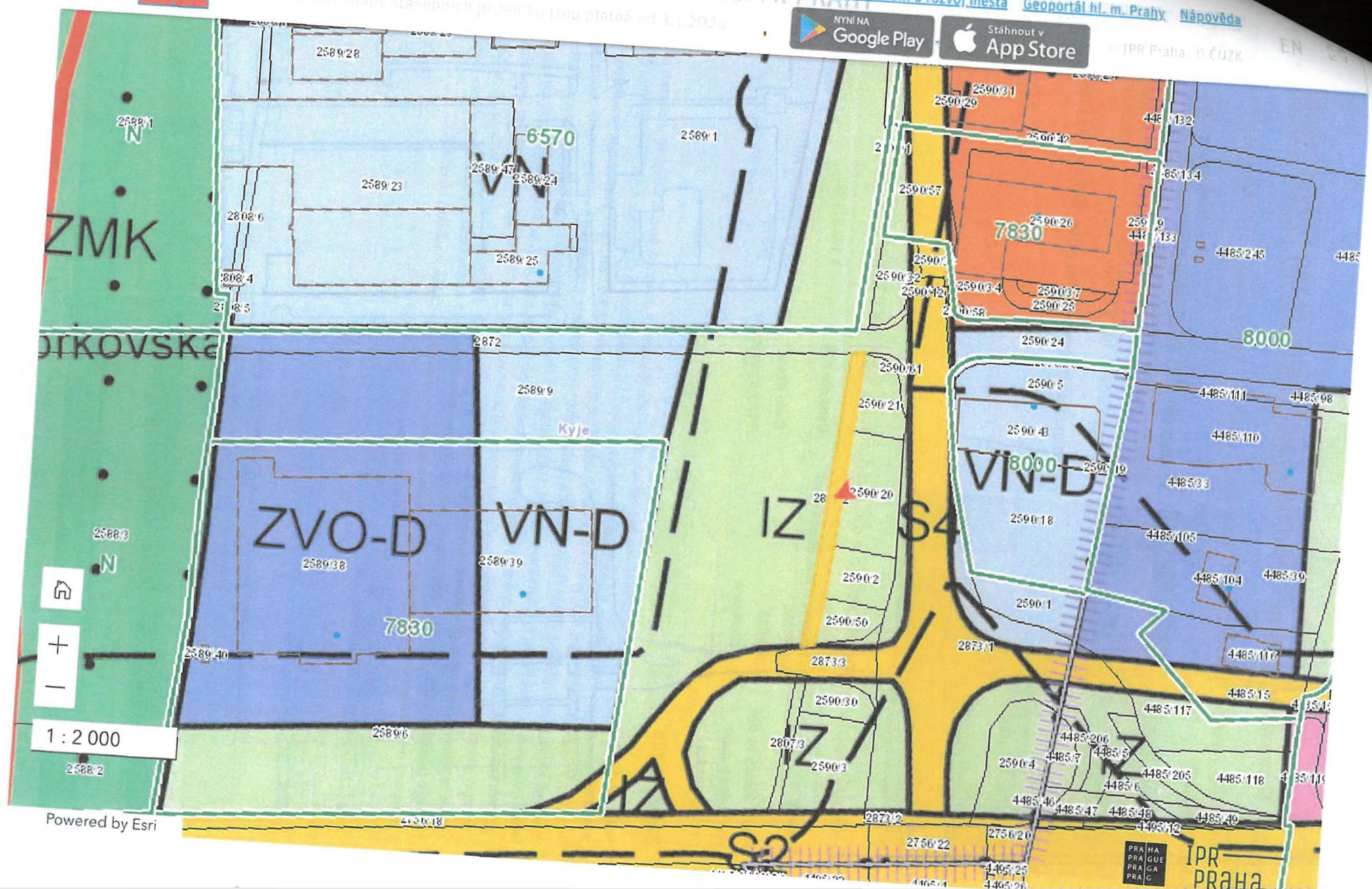
Data cenové mapy stavebních pozemků jsou platná od 1.1.2024

[Územní plánování a rozvoj města](#) [Geoportál hl. m. Prahy](#) [Náповěda](#)



IPR Praha v ČÚZK

EN



Powered by Esri



IPR Praha

Prodej, Pozemek, 763 m², Pod hotelem, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace



Pozemek, 763 m², Pod hotelem, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 1 142 974 Kč

Adresa: Pod hotelem, Praha, okres Hlavní město Praha

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v Inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Pod hotelem, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	1 142 974 Kč
Právní účinky ke dni	01.06.2022	Číslo řízení	V-34198/2022-101
Poznámka k ceně	vyvolávací cena	Plocha pozemku	763 m ²
Druh pozemku	Ostatní		

Slovní popis

Praha 10 - Strašnice, PSČ 100 00, k. ú. Strašnice, kraj hlavní město Praha (03049000), pozemek parc. č. 2798/440 Pozemek p. č. 2798/440 nachází v ulici Pod Hotelem. V docházkové vzdálenosti se nachází stanice metra A Strašnická. Areál je ve vlastnictví České republiky, s nímž má Česká pošta, s. p., právo hospodařit, v souladu se zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů. Nemovitost je nabízena včetně všech součástí a příslušenství. Pozemek parc. č. 2798/440 o výměře 763 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, obec Praha, k. ú. Strašnice, na LV č. 1962, Katastrální úřad pro Hlavní město Praha Katastrální pracoviště Praha. V platném územním plánu města jsou pozemky situovány v území sloužícím pro bydlení, kód OB. Z hlediska územního plán se tedy jedná o pozemky stavební. Omezení vlastnického práva/ způsob ochrany U pozemku p. č. 2798/440 je evidováno omezení ve formě zřízení věcného břemene podle listiny. ☐ Nejsou evidována žádná omezení územní ochrany. Nemovitost je prodávána formou E-aukce na webovém portále. Bližší informace o nemovitosti, způsobu prodeje, termínech prohlídek nemovitosti a podmínkách účasti v E-aukci jsou k dispozici na stránkách České pošty, s. p. v sekci Prodej a pronájem nemovitostí, případně je zašleme na vyžádání.

přířazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-34198/2022-101 **Datum podání:** 01.06.2022 **Datum zplatnění:** 23.06.2022 **Cena:** 1 142 974 Kč

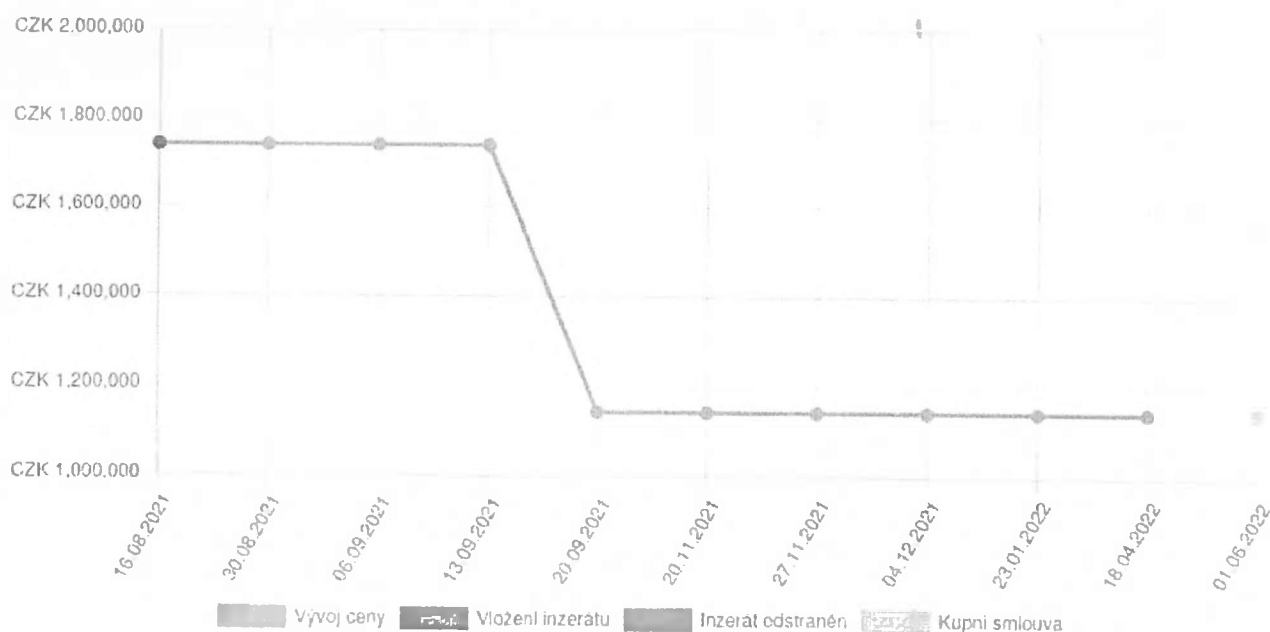
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Strašnice, Praha, okres Hlavní město Praha

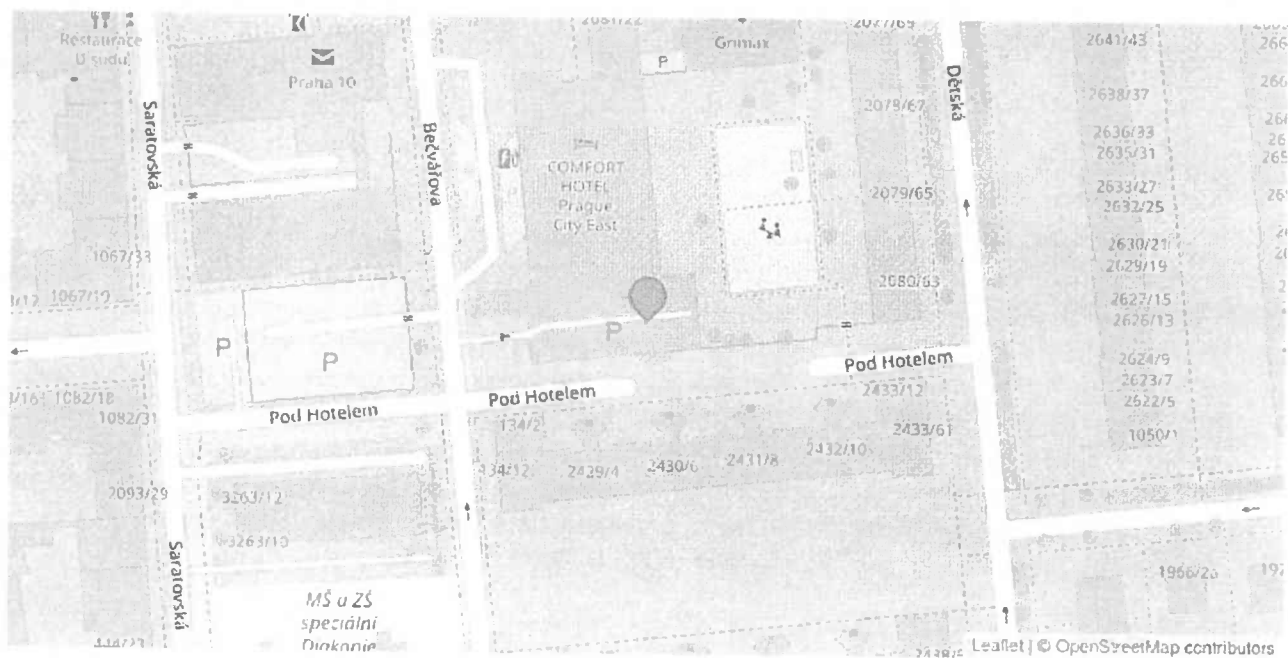
Plocha pozemku: 763 m² Typ pozemku: ostatní

č. 2798/440 Strašnice

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní Inzerci)



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



Prodej, Pozemek, 3511 m², Ohradní, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace



Pozemek, 3511 m², Ohradní, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 5 900 000 Kč

Adresa: Ohradní, Praha, okres Hlavní město Praha

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Ohradní, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	5 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.03.2022	Číslo řízení	V-18267/2022-101
Poznámka k ceně	Minimální kupní cena - VŘ 24.8.2021 - 21.9.2021 - Kauce 100 000,- Kč	Plocha pozemku	3511 m ²
Druh pozemku	Ostatní		

Slovní popis

Prodej formou výběrového řízení pod uvedeným variabilním symbolem 77210802 (VS): Praha – pozemek p.č. 785/1, k.ú. Michle. Předmětem koupě je pozemek vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, zezeň, o výměře 3511 m² zapsaný na LV 157. Pozemek je součástí veřejné zeleně. Tvoří svah mezi ulicemi Ohradní a Michelskou. Na pozemku rostou smíšené porosty převážně listnatých stromů a stojí opěrná zeď. Přes pozemek vedou inženýrské sítě, zejména slaboproudé a silnoproudé podzemní vedení. Minimální kupní cena: 5 800 000,- Kč Kauce: 100 000,- Kč Prohlídka: Vzhledem k volné přístupnosti nabízené nemovitosti nebude organizována prohlídka nemovitosti. Je však možná konzultace s kontaktní osobou na regionálním pracovišti v Praze, Hradební 12. Podrobný popis předmětu koupě a úplné znění podmínek výběrového řízení jsou k dispozici v dokumentech na internetových stránkách odboru nakládání s nepotřebným majetkem Ministerstva obrany ČR v sekci Nemovitý majetek – Aktuální nabídka (viz odkaz níže). Pro případné bližší informace se obraťte přímo na níže uvedenou kontaktní osobu.

přířazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-18267/2022-101 **Datum podání:** 21.03.2022 **Datum zplatnění:** 12.04.2022 **Cena:** 5 900 000 Kč

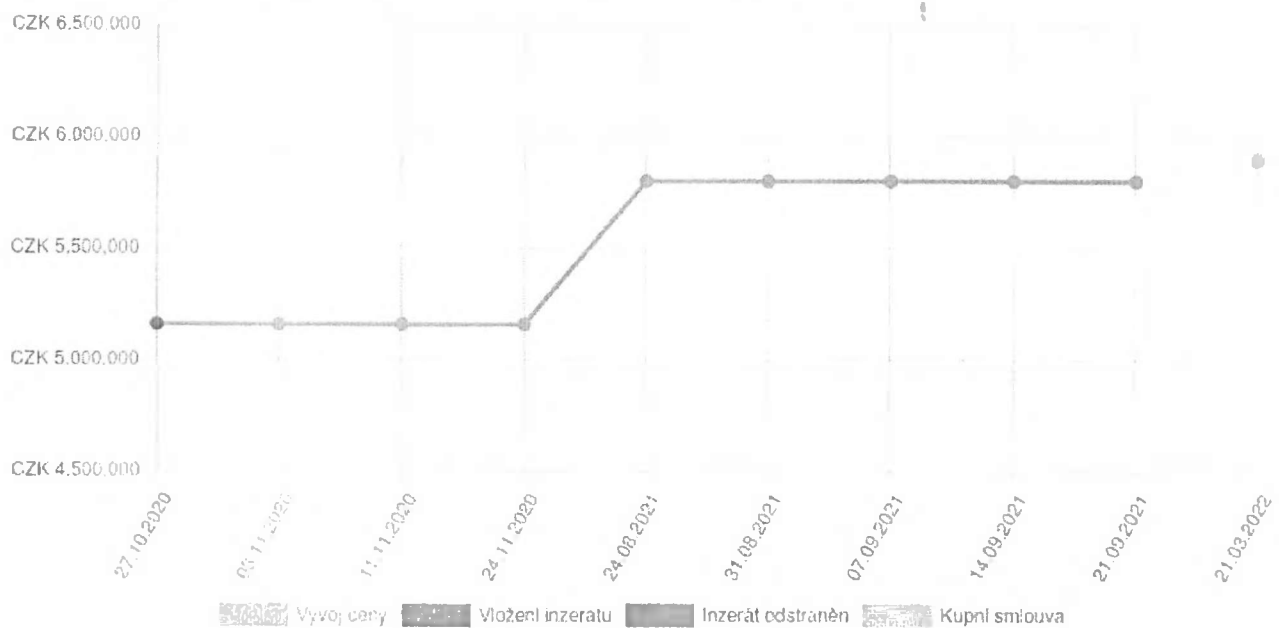
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Michle, Praha, okres Hlavní město Praha

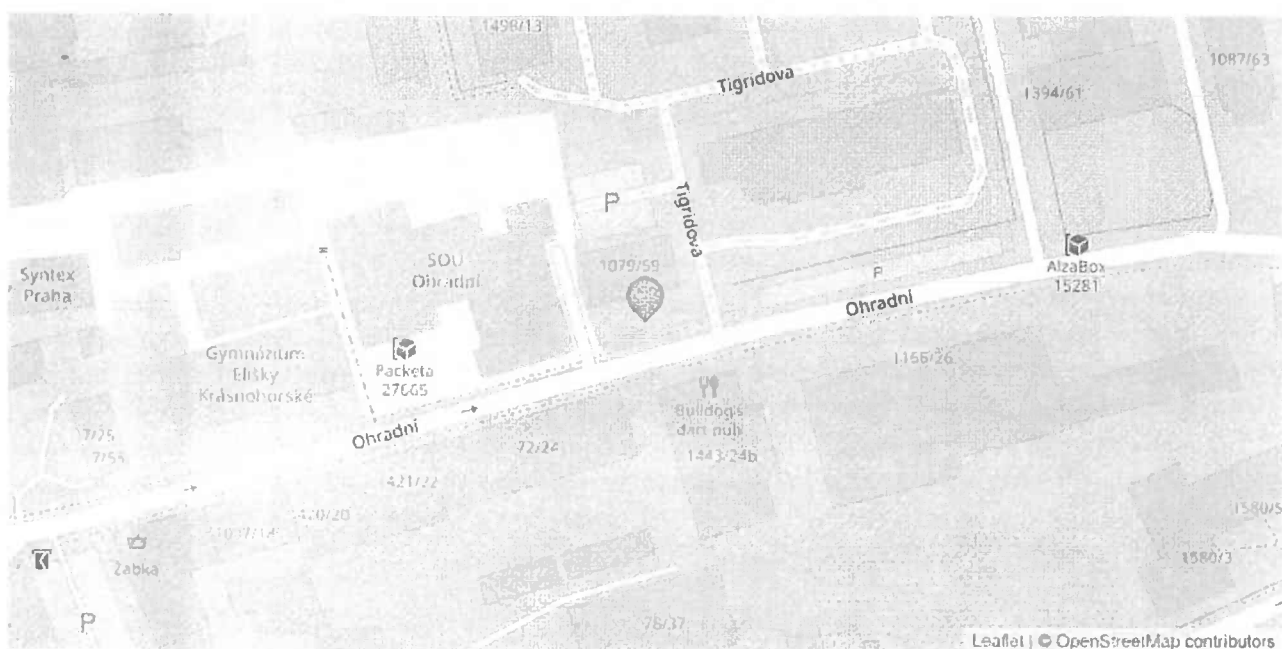
Plocha pozemku: 3511 m² **Typ pozemku:** ostatní

č. 785/1 Michle

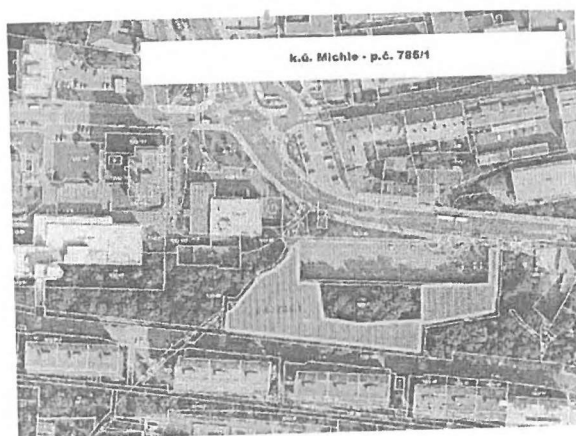
Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



Prodej, Pozemek, 405 m², Pod vršovickou vodárnou I, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace

p.č. 700/88, 700/110, 700/170
v k.ú. Michle



Pozemek, 405 m², Pod vršovickou vodárnou I, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 989 000 Kč

Adresa: Pod vršovickou vodárnou I, Praha, okres Hlavní město Praha

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Pod vršovickou vodárnou I, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	989 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.01.2022	Číslo řízení	V-2997/2022-101
Plocha pozemku	405 m ²	Druh pozemku	Ostatní

Slovní popis

Prodej formou výběrového řízení pod uvedeným variabilním symbolem 77210301 (VS): Praha – pozemek p.č. 700/88, k.ú. Michle. Předmětem koupě je pozemek vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, zeleň o výměře 405 m². Je součástí zelených ploch u bytových domů a nachází se na něm trvalé porosty. Využití pozemku omezují inženýrské sítě, především kanalizace, vodovod a veřejné osvětlení. Jiné budoucí využití tohoto pozemku, vzhledem k jeho velikosti, umístění a územnímu plánu je obtížně představitelné. Pozemek je dobře přístupný z okolních přílehlých komunikací. Minimální kupní cena: 959 000,- Kč Kauce: 10 000,- Kč Prohlídka: Vzhledem k volné přístupnosti nabízené nemovitosti nebude organizována prohlídka nemovitosti. Je však možná konzultace s kontaktní osobou na regionálním pracovišti v Praze, Hradební 12. Kontakt: M. Gočál – 973 206 348, 702 003 626 Podrobný popis předmětu koupě a úplné znění podmínek výběrového řízení jsou k dispozici v dokumentech na internetových stránkách odboru nakládání s nepotřebným majetkem Ministerstva obrany ČR v sekci Nemovitý majetek – Aktuální nabídka (viz odkaz níže). Pro případné bližší informace se obraťte přímo na níže uvedenou kontaktní osobu.

přířazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-2997/2022-101 **Datum podání:** 14.01.2022 **Datum zplatnění:** 08.02.2022 **Cena:** 989 000 Kč

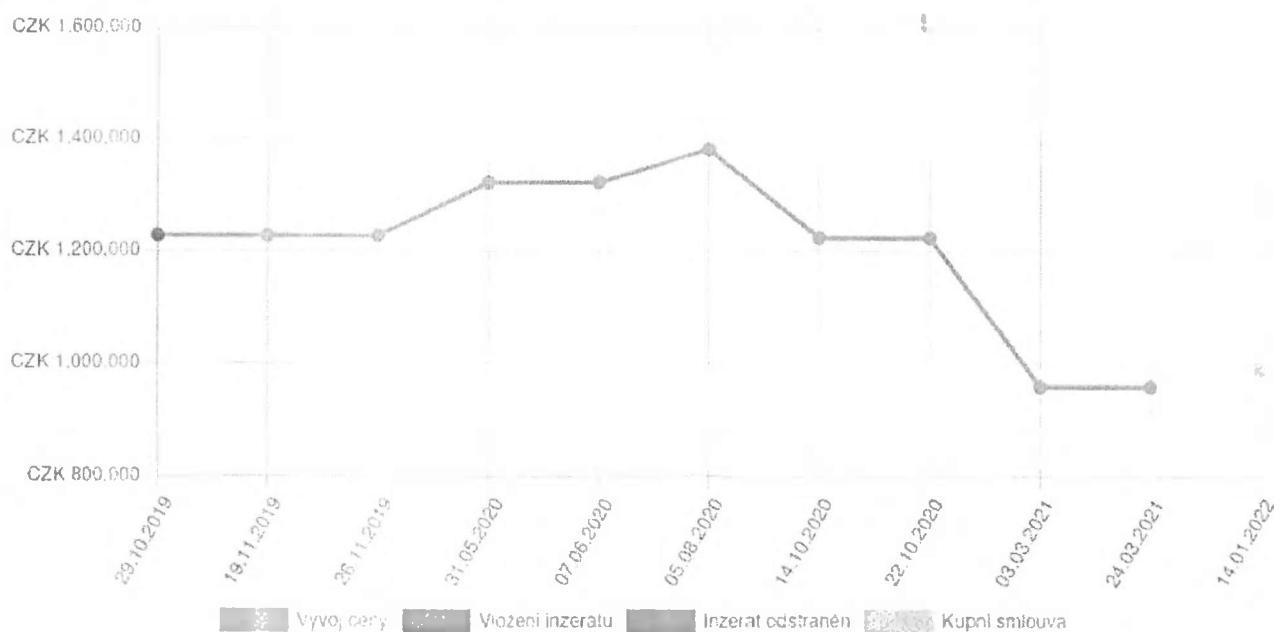
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Michle, Praha, okres Hlavní město Praha

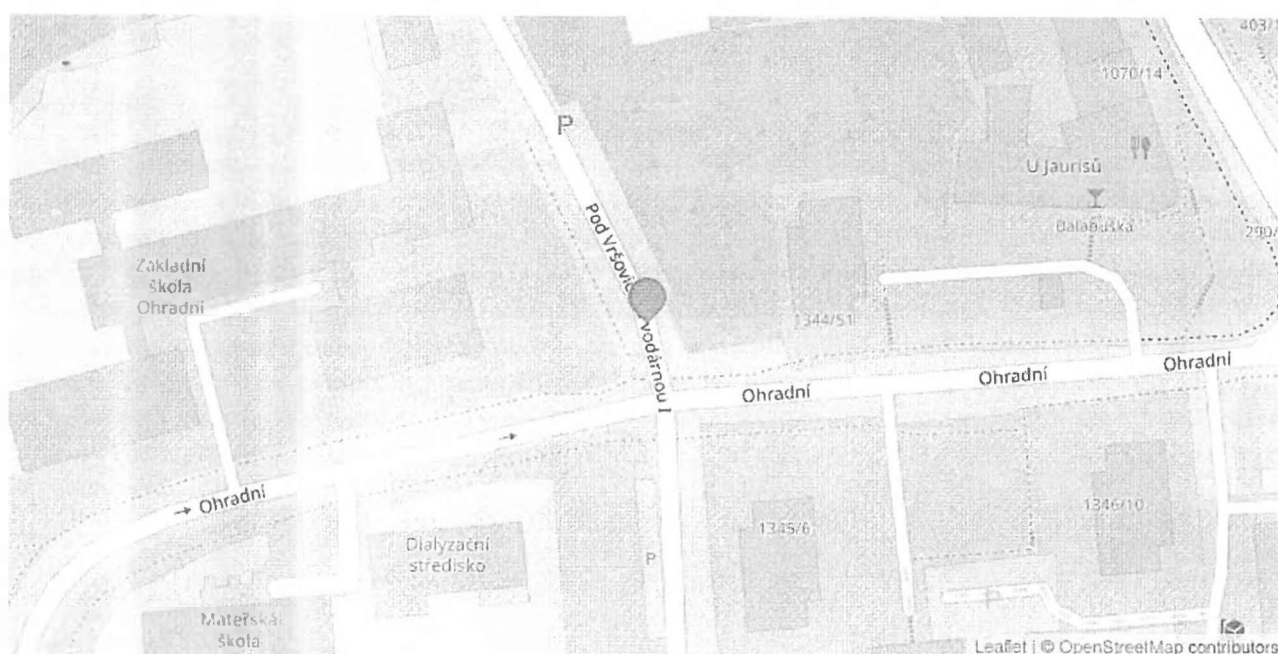
Plocha pozemku: 405 m² Typ pozemku: ostatní

č. 700/88 Michle

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



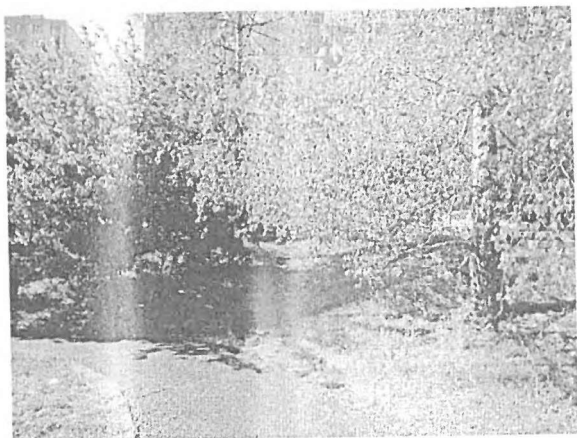
Mapové zobrazení



Fotodokumentace



p.č. 700/88 v k.ú. Míchle
405 m2, ostatní plocha - zeleň



Prodej, Pozemek, 212 m², Městská, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace



Pozemek, 212 m², Městská, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 550 000 Kč

Adresa: Městská, Praha, okres Hlavní město Praha

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Městská, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	550 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.09.2022	Číslo řízení	V-52554/2022-101
Plocha pozemku	212 m ²	Druh pozemku	Ostatní

Slerní popis

Realitv 11 Vám zprostředkují prodej pozemku o výměře 212m na Praze 10 - Dubeč. Parcela se nachází na okraji Dubče zastavěné výstavbou rodinných domů. Parcela je rovinná a v katastru vedená jako ostatní plocha. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat. Ev. číslo: 23114.

přířazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-52554/2022-101 **Datum podání:** 05.09.2022 **Datum zplatnění:** 29.09.2022 **Cena:** 550 000 Kč

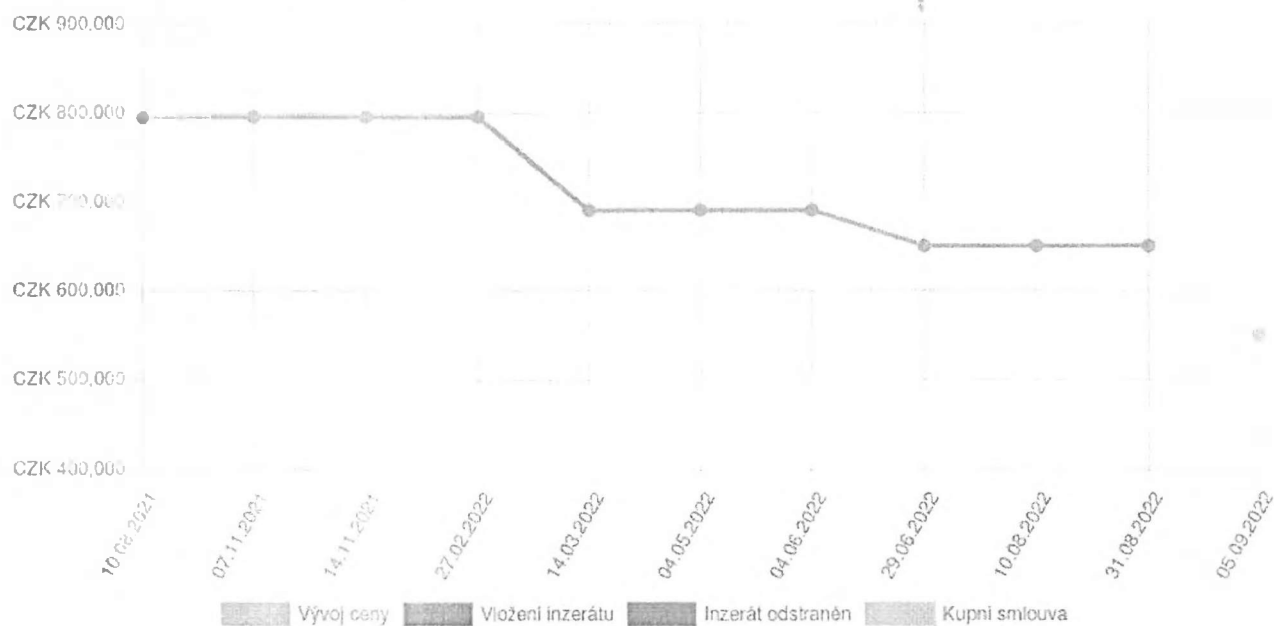
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Dubeč, Praha, okres Hlavní město Praha

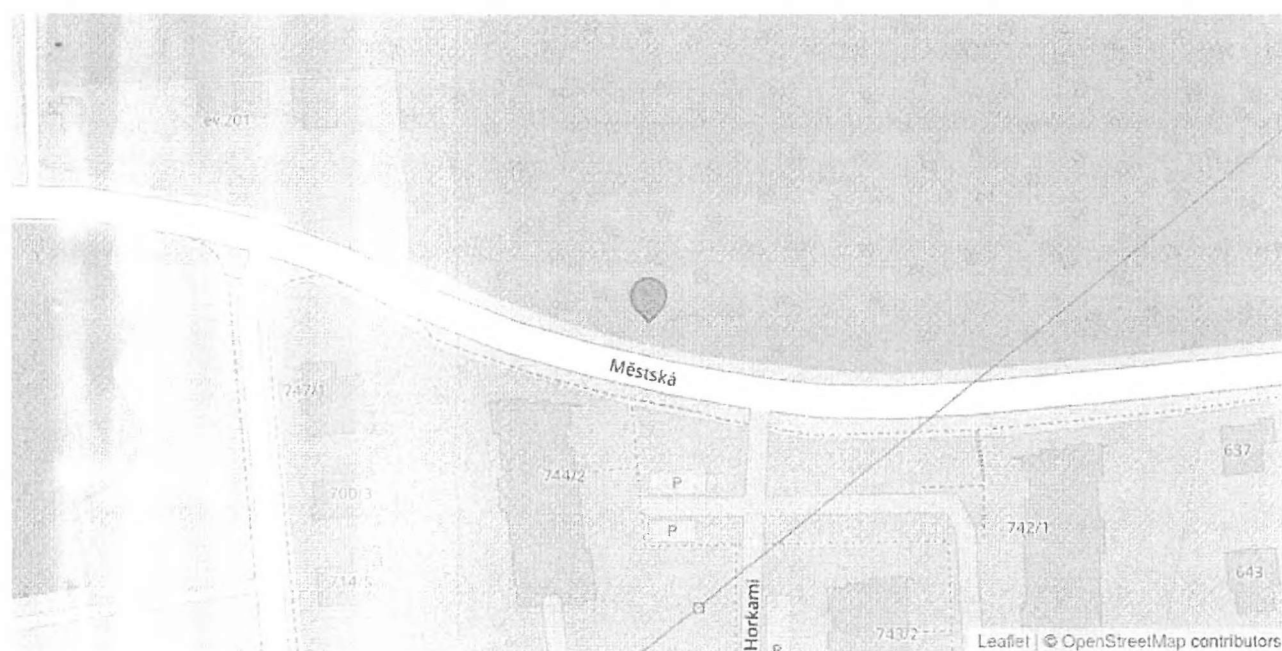
Plocha pozemku: 212 m² Typ pozemku: ostatní

č. 1743/1 Dubeč

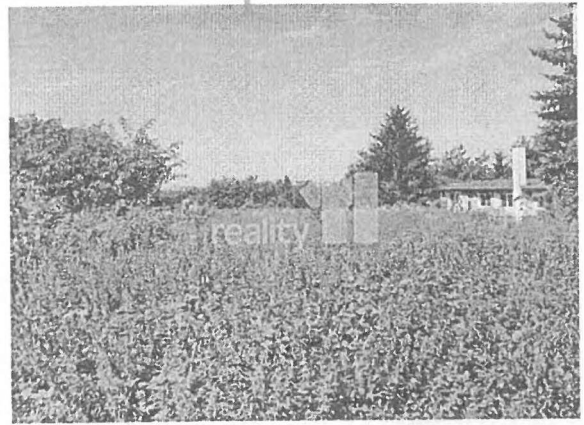
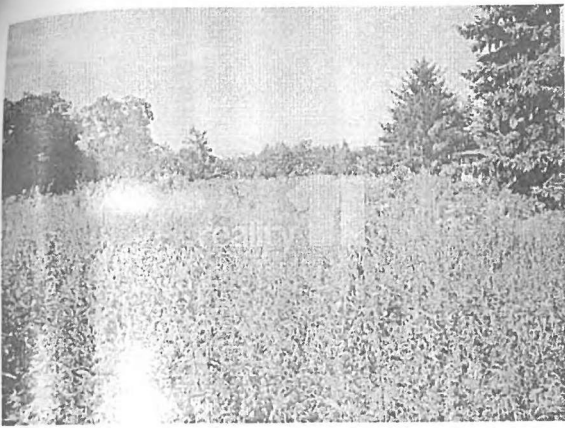
Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



Prodej, Pozemek, 1652 m², Ke Kálku, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Identifikace



Pozemek, 1652 m², Ke Kálku, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 4 500 000 Kč

Adresa: Ke Kálku, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Ke Kálku, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena dle KS	4 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.03.2022	Číslo řízení	V-16639/2022-101
Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Plocha pozemku	1652 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Ostatní

Slovní popis

Prodej pozemku 1652 m² v Praze- Cholupicích, ul. Ke Kálku. Ve výhradním zastoupení nabízíme pozemek. V současné době se jedná o trvalý travní porost, V těsné blízkosti se nachází rodinné domy. Jedná se o klidnou lokalitu se skvělou dostupností do Prahy. Pro bližší informace volejte makléři.

přířazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-16639/2022-101 **Datum podání:** 11.03.2022 **Datum zplatnění:** 12.04.2022 **Cena:** 4 500 000 Kč

Nemovitosti v transakci

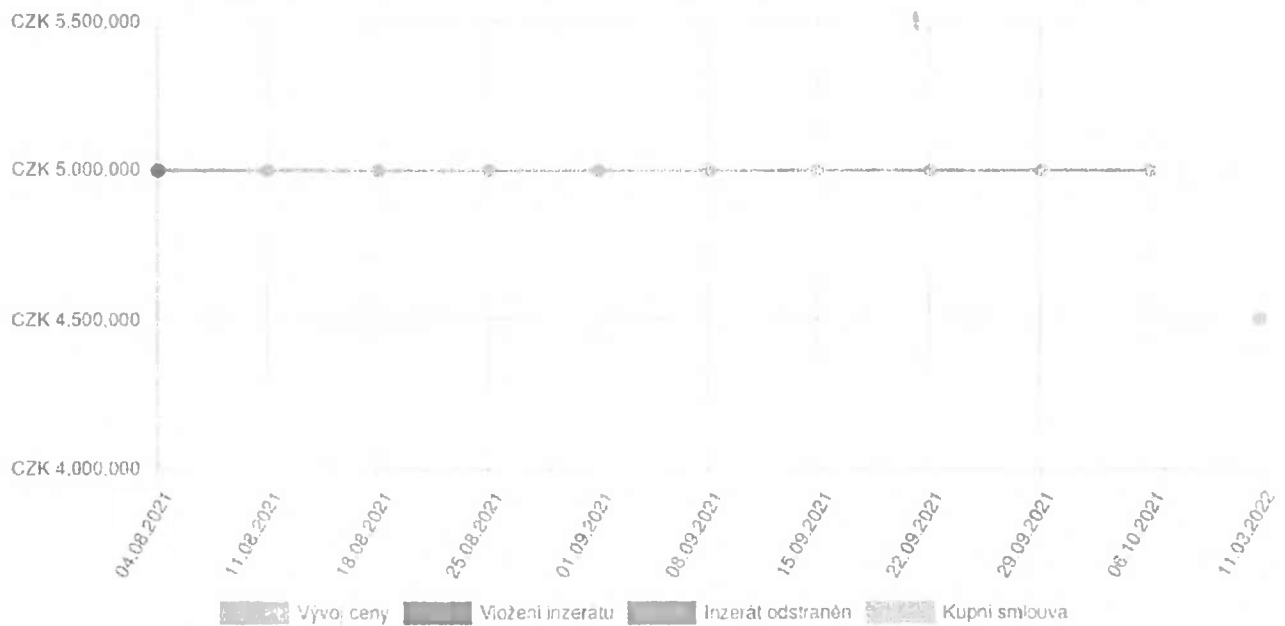
Pozemek, Cholupice, Praha, okres Hlavní město Praha
Plocha pozemku: 202 m² **Typ pozemku:** zahrada
č. 329/14 Cholupice

Pozemek, Cholupice, Praha, okres Hlavní město Praha
Plocha pozemku: 426 m² **Typ pozemku:** zahrada
č. 329/17 Cholupice

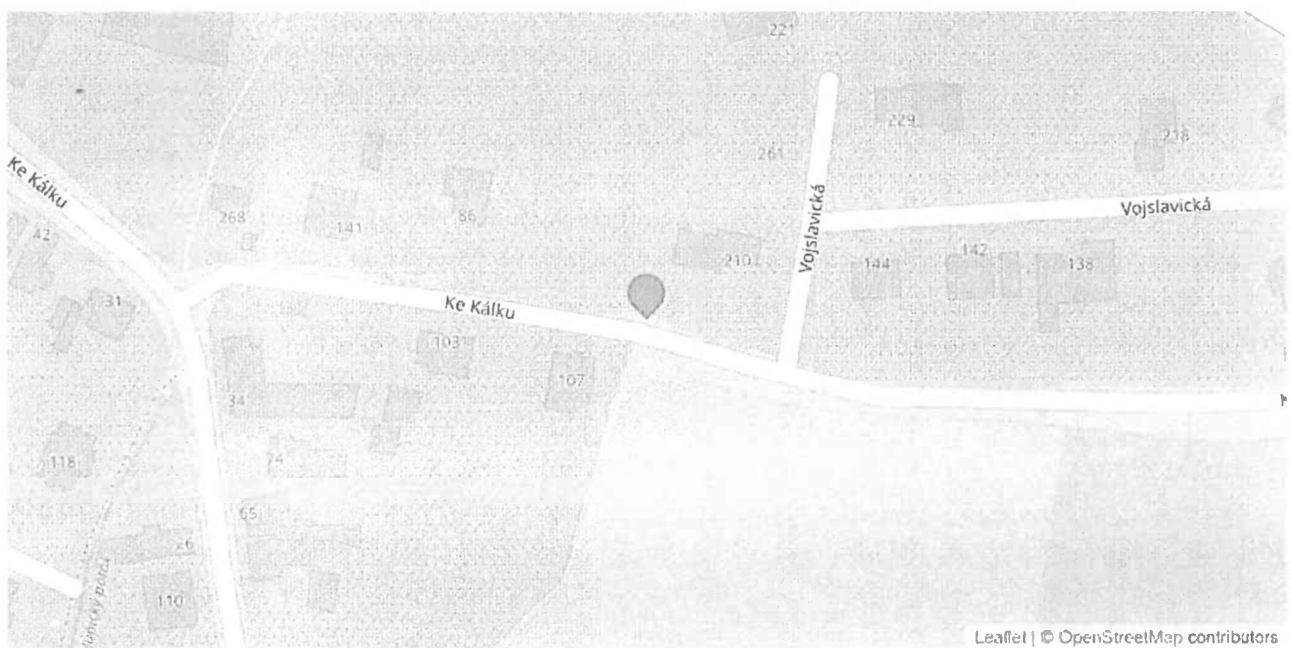
Pozemek, Cholupice, Praha, okres Hlavní město Praha
Plocha pozemku: 858 m² **Typ pozemku:** zahrada
č. 329/18 Cholupice

Pozemek, Cholupice, Praha, okres Hlavní město Praha
Plocha pozemku: 166 m² **Typ pozemku:** zahrada
č. 329/19 Cholupice

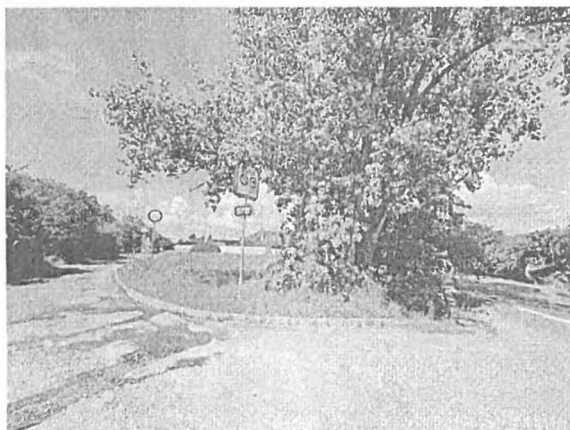
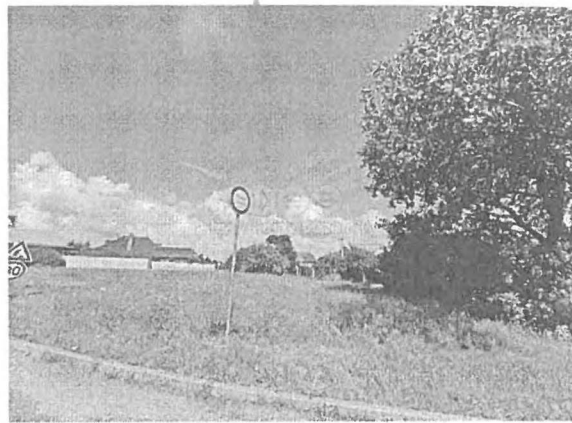
Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Fotodokumentace





MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14

ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze zveřejňuje

Z Á M Ě R

na prodej pozemku parc. č. 2807/2, v k. ú. Kyje, o výměře 579 m²

Kupující: **ADIMO ČR, s.r.o.**
IČO 28183118

Využití pozemku: **pro realizaci projektu výstavby servisního a školícího zázemí**

Cena: **dle znaleckého posudku**

Poučení

Podle výše citovaného ustanovení je právo se k tomuto záměru vyjádřit a předložit své nabídky do posledního dne zveřejnění záměru, tj. 26. 9. 2024, do 13.00 hodin, na adresu:

**Úřad městské části Praha 14, OMSP
Bratří Venclíků 1073/8, Praha 9, PSČ 198 21**

Přípomínky je nutné doručit do podatelny Úřadu městské části Praha 14 v uzavřených obálkách označených "OMSP prodej pozemek Kyje".

Vyhlašovatel si ponechává právo od záměru odstoupit.

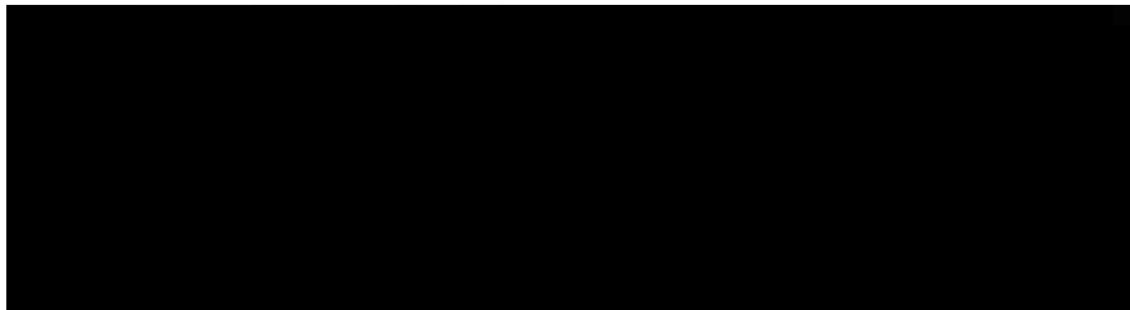
Bližší informace k tomuto záměru na OMSP, telefonním čísle **281005541, 281005666**

V Praze dne:



Jiří Zajac
starosta městské části Praha 14

První den zveřejnění: 11. 9. 2024
Doba zveřejnění: 15 dnů
Poslední den zveřejnění: 26. 9. 2024
Sejmuto dne:



**Městská část Praha 14
Zastupitelstvo městské části**

U s n e s e n í

č. 078/ZMČ/2024

10. zasedání Zastupitelstva městské části Praha 14
konaného dne 19.11.2024

k návrhu na uzavření kupní smlouvy se společností ADIMO ČR, s.r.o. , IČO 28183118

Zastupitelstvo městské části

I. schvaluje

1. uzavření kupní smlouvy na prodej pozemku parc. č. 2807/2, k. ú. Kyje, se společností ADIMO ČR, s.r.o., IČO 28183118, ve znění dle přílohy č. 9

II. ukládá

1. zajistit uzavření kupní smlouvy dle bodu I.

Zodpovídá: Jiří Zajac, starosta

Termín plnění: 31.12.2024

Na vědomí: OMSP, OPKČ, OŘEŠ



Doložka z konverze dokumentu do listinné podoby – z moci úřední

Dokument Finální+usnesení - 2024-11-21T142623.641.pdf vznikl převedením elektronického dokumentu do listinného dokumentu pod pořadovým číslem 168675988-29750-241122075527. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: 1

Vstupní dokument byl:

podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem. Ověření podpisu 21.11.2024 09:15:27. Podpis byl shledán platným a integrity dokumentu nebyla porušena nebo jinak změněna. Ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis bylo provedeno vůči zveřejněnému seznamu zneplatněných certifikátů vydanému k datu 22.11.2024 06:02:06. Údaje o kvalifikovaném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis 24 1F BE 8F, který byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru ACAeID3.2 - Issuing Certificate, eidentity a. s. pro podepisující osobu Jiří Zajac, 4891, Městská část Praha 14. Podpis byl označen platným kvalifikovaným časovým razítkem nebo kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem vydaným kvalifikovaným poskytovatelem. Platnost kvalifikovaného časového razítka byla ověřena dne 21.11.2024 09:15:27. Údaje o časovém razítku: 21.11.2024 09:15:27, číslo kvalifikovaného certifikátu pro časové razítko 38 47 B6 24, kvalifikovaný poskytovatel: ACAeID3 - Root Certificate, eidentity a.s..

podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem. Ověření podpisu 21.11.2024 10:27:16. Podpis byl shledán platným a integrity dokumentu nebyla porušena nebo jinak změněna. Ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis bylo provedeno vůči zveřejněnému seznamu zneplatněných certifikátů vydanému k datu 22.11.2024 06:02:06. Údaje o kvalifikovaném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis 10 BB D6, který byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru ACAeID3.2 - Issuing Certificate, eidentity a.s. pro podepisující osobu Mgr. Mária Ševčíková, 9329, Městská část Praha 14. Podpis byl označen platným kvalifikovaným časovým razítkem nebo kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem vydaným kvalifikovaným poskytovatelem. Platnost kvalifikovaného časového razítka byla ověřena dne 21.11.2024 10:27:16. Údaje o časovém razítku: 21.11.2024 10:27:16, číslo kvalifikovaného certifikátu pro časové razítko 38 47 B6 24, kvalifikovaný poskytovatel: ACAeID3 - Root Certificate, eidentity a.s..

Dokument neobsahuje vizualizaci podpisu.

Konverzi provedl subjekt: Městská část Praha 14, IČ: 00231312

Pracoviště: Městská část Praha 14

Datum vyhotovení: 22.11.2024



168675988-29750-241122075527

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidoložky>.