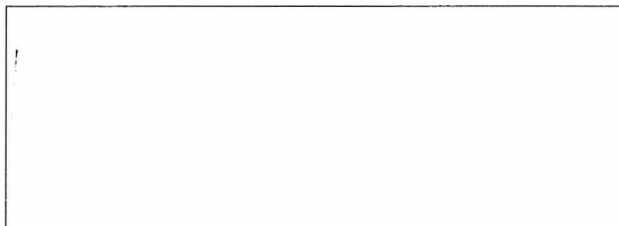


Naše značka: SPU 487323/2023
Spisová značka: SZ SPU 478820/2023
UID: spuess1966cd
Vyřizuje.: Renata Letová
Tel.: 601592042
ID DS: z49per3
E-mail: r.letova@spucr.cz
Datum: 6.12.2023



**Poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím,
v pl.zn., týkající se nemovitosti v k.ú. Dejvice**

Dobrý den,

k Vaší žádosti o poskytnutí informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v pl. zn. (dále InfZ), zaevidované dne 30.11.2023 pod č.j. SPU 478820/2023 ve věci poskytnutí dokumentu, kterým KPÚ objednal nebo jiným způsobem požádal o vyhotovení znaleckého posudku na posouzení ceny obvyklé pro účely posouzení ceny, stanovené dle znaleckého posudku na prodej pozemku KN p. č. 4765/27 v k. ú. Dejvice a o poskytnutí anonymizovaného znaleckého posudku, který byl vyhotoven na základě výše uvedené žádosti SPÚ.

Vám sdělujeme:

Požadovaný anonymizovaný znalecký posudek č. 1514-64/2015 včetně objednávky Vám v příloze zasíláme.

S pozdravem

Ing. Jiří Veselý
ředitel
Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl. město Praha

Příloha:
znalecký posudek

p. Kouř
JAN

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 1514 - 64/2015

O zjištěné i obvyklé ceně pozemku p.č. 4765/27, který je evidován na LV č. 10002 v k.ú. Dejvice, obec Praha, okres Hlavní město Praha . Pozemek je zastavěn zahrádkářskou chatou bez č.e jiného vlastníka.

Objednavatel znaleckého posudku:

Státní pozemkový úřad
Husinecká 1024/11a
198 00 Praha 3

Účel znaleckého posudku:

O zjištěné i obvyklé ceně pozemku p.č. 4765/27, který je evidován na LV č. 10002 v k.ú. Dejvice, obec Praha, okres Hlavní město Praha za účelem jeho budoucího prodeje.

Podle stavu ke dni 24.06.2015 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Lucie Cihelková
Lamačova 914/35
152 00 Praha 5 – Hlubočepy
Tel.: 602 205 369

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 24.06.2015

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 4765/27
Adresa předmětu ocenění:	zahr. osada Na Pučálce (Jenerálka) 160 00 Praha 6 - Dejvice
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Dejvice
Počet obyvatel:	1 243 201

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.06.2015 za přítomnosti znalce.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Informativní výpis z KN na pozemek p.č. 4765/27, stažený z internetu, LV č. 10002, k.ú. Dejvice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, ze dne 24.06.2015
- Informativní výpis z KN na stavbu bez č.e. vystavěnou na pozemku p.č. 4765/27, stažený z internetu, LV č. 2895, k.ú. Dejvice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, ze dne 24.06.2015
- Informativní snímek z KN mapy, stažený z internetu, k.ú. Dejvice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, ze dne 24.06.2015
- Cenová mapa pozemků Hlavního města Prahy, platná pro rok 2015
- Územní plán Hlavního města Prahy
- Informace a skutečnosti zjištěné při místním terénním šetření
- Fotodokumentace

4. Vlastnické a evidenční údaje

Podle údajů z katastru nemovitostí je pozemek p.č. 4765/27 evidován na LV č. 10002, kat. území Dejvice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ve vlastnictví České republiky s příslušností hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad, IČ: 01312774, se sídlem Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00, Praha 3.

Na pozemku p.č. 4765/27 je vystavěna rekreační chata bez č.p., která je ve vlastnictví
, bytem

5. Celkový popis nemovité věci

Mírně svažité pozemek k jihovýchodu o celkové plošné výměře 22 m² leží v severovýchodní okrajové části uzavřené zahrádkářské osady Na Pučálce, v lokalitě Jenerálka, v severozápadní okrajové části Prahy 6 - Dejvic. Městská část Dejvice leží v severozápadní okrajové části Hlavního města Prahy. Pozemek je bonitován dle cenové mapy Hlavního města Prahy platné pro rok 2015 a dle územního plánu Hlavního města Prahy je situován zóně zahrádky a zahrádkové osady (PZO). Na pozemku je vystavěna zahrádkářská chata jiného vlastníka. V místě je možnost napojení na elektrický proud a na sezónní vodovod. Přístup (příjezd) k chatě je po nezpevněné komunikaci.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Administrativní cena (vyhláška 199/2014 Sb.)

1. Ocenění pozemků

1.1. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 4765/27

II. Srovnávací hodnota

- 2.1. Pozemek Praha 10 – Dubeč, ul. Dubečské Horky
- 2.2. Pozemek Praha 9 – Hloubětín
- 2.3. Pozemek Praha 6 – Přední Kopanina, ul. Preláta
- 2.4. Pozemek Praha 6 – Přední Kopanina
- 2.5. Pozemek Praha 5 – Velká Chuchle

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I. Administrativní cena (vyhláška 199/2014 Sb.)

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 4765/27

Mírně svažité pozemek k jihovýchodu nepravidelného půdorysného tvaru p.č. 4765/27 o celkové plošné výměře 22 m² je na LV evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Oceňovaný pozemek je zastavěn zahrádkářskou chatou bez č.e. jiného vlastníka a předloženým schodištěm k chatě. Pozemek je přístupný po nezpevněné komunikaci. Dle územního plánu Hlavního města Prahy se jedná o pozemek, který leží v zóně zahrádky a zahrádkové osady (PZO). V místě je možnost napojení na elektrický proud a na sezónní vodovod.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	4765/27	22,00	720,00	15 840,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			22,00 m ²		15 840,-

Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 4765/27 - zjištěná cena = 15 840,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 4765/27 15 840,- Kč

1. Ocenění pozemků celkem

15 840,- Kč

Celkem

15 840,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

15 840,- Kč

II. Srovnávací metoda

V rámci srovnávací metody jsou porovnávány pozemky k zástavbě zahrádkářskými chatami v okrajových částech Hlavního města Prahy. Pozemky se liší svojí rozlohou, lokalitou, možností napojením na IS, přístupem, vybaveností i celkovým stavem. Z výše uvedeného důvodu jsou srovnávané pozemky upraveny několika koeficienty tak, aby co nejvíce odpovídaly pozemku oceňovanému a v konečné fázi srovnávací metody je aplikován koeficient „znehodnocení pozemku stavbou jiného vlastníka“. Do srovnávací metody ocenění nebyly zahrnuty „skutečně realizované ceny pozemků“ z důvodu, že v moji databázi se, v této lokalitě, žádné takové údaje nevyskytují a není možné je běžně zjistit. (Ve sbírce listin na KÚ jsou veškeré údaje k nahlédnutí zpoplatněny, navíc se jedná o prodej pozemku pod stavbou jiného vlastníka).

2.1.) Pozemek Praha 10 – Dubeč, Dubečské Horky

Prodej zahrady v Praze 10 – Dubči. Zahrada je oplocena, studna, vzrostlé stromy. Na pozemku není elektrické energie (jednání s PRE). Příjezdová komunikace je ve vlastnictví zahrádkářů. Předpoklad změny ÚP jsou v jednání. Pozemek je situován na okraji zahrádkářské kolonie u pole, je slunný, rovný, čtvercový. Na pozemku nejsou žádné závazky ani věcná břemena.

Plošná výměra :

788 m²

Cena:

1 523,- Kč/m²

2.2.) Pozemek Praha 9 - Hloubětín

Prodej pozemku v zahrádkářské kolonii na rozhraní Hloubětína a Vysočan v osobním vlastnictví. Jedná se o udržovanou zahradu. Voda a elektřina na okraji pozemku. Součástí pozemku jsou vybudovány základy a suterén pro zahradní chatku 16 m². Předmětem prodeje je i spoluvlastnický podíl na přístupových komunikacích.

Plošná výměra :

402 m²

Cena:

1 490,- Kč/m²

2.3.) Pozemek Praha 6 – Přední Kopanina, ul. Preláta

Pozemek - zahrada v Praze 6 – Přední Kopanině v zahrádkářské kolonii. Zahrada je oplocena, z jedné strany je příjezdová asfaltová obecní komunikace. Na pozemku lze vystavět chatu do 17 m². Elektřina a vodovod na hranici pozemku. Dle územního plánu se jedná o zónu PZO (zahrádky a zahrádkové osady). Dostupnost MHD.

Plošná výměra:

413 m²

Cena:

966,- Kč/m²

2.4.) Pozemek Praha 6 – Přední Kopanina

pozemek v zahrádkářské kolonii Přední Kopanina, nedaleko od letiště Václava Havla (Ruzyně). Součástí pozemku je zahradní domek a kolny. Elektřina a studna jsou na pozemku.

Plošná výměra:

1 626 m²

Cena:

700,- Kč/m²

2.5.) Pozemek Praha 5 – Velká Chuchle

Zahrádka s chatkou v chatové osadě Třešňovka v Praze 5 – Velké Chuchli. Zahrádka je vhodná k pěstování ovoce a zeleniny. Na pozemku je sezónní vodovod a dvoupodlažní podsklepená chatka o ploše 30 m².

Plošná výměra:

291 m²

Cena:

1 993,- Kč/m²

Tabulka srovnávaných pozemků :

Srov. pozemek	Plocha :	Cena (Kč/m ²) :	Koeficienty :	Cena (Kč/m ²) :
Praha 10 – Dubeč Dubečské Horky	788 m ²	1 523,-	0,95*1,05*1,05*0,83 *1,00	1 324,-
Praha 9	402 m ²	1 490,-	0,95*1,00*1,05*0,87 *1,00	1 293,-
Praha 6 – Přední Kopanina	413 m ²	966,-	1,00*1,00*1,00*0,93 *0,90	808,-
Praha 6 – Přední Kopanina, Do roklí	1 626 m ²	700,-	0,95*1,05*1,00*0,87 *1,00	607,-
Praha 5 – Velká Chuchle	291 m ²	1 993,-	1,00*1,05*1,00*0,50 *1,00	1 046,-
Průměr :				1 016,-

koeficient k1 = koeficient navýšení nabídkových cen RK o svoji provizi

koeficient k2 = koeficient možnosti napojení na IS

koeficient k3 = koeficient lokality

koeficient k4 = koeficient „vybavenosti pozemku“ (stavba, studna, venkovní úpravy)

koeficient k5 = koeficient přístupu na pozemek

Cena pozemků srovnávací metodou :

$$22 * 1\,016 = 22\,352 * 0,80 = 17\,882 = 17\,900,- \text{ Kč}$$

22 – rozloha srovnávaného pozemku

1 016 – cena m² pozemku stanovená srovnávací metodou ocenění (viz. tabulka)

0,8 – koeficient „znehodnocení“ pozemku stavbou jiného vlastníka

C. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Administrativní cena:

15 840,- Kč

Srovnávací hodnota :

17 900,- Kč

Pro stanovení obvyklé ceny pozemků jsem vycházela z těchto metod výpočtu :

I. Z administrativní ceny pozemků dle vyhlášky č. 199/2014, Sb.

II. Z hodnoty stanovené srovnávací metodou

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny pozemku. Obvyklá cena jako taková vzniká v prostředí, ve kterém probíhá proces aktivního trhu, který tuto obvyklou cenu věci tvoří. V okrajových částech Hlavního města Prahy byl na realitních serverech v nabídkách realitních kanceláří dohledán dostatečný počet pozemků k zástavbě zahrádkářskými chatami, či takovými objekty již zastavěnými. Srovnávané pozemky byly upraveny několika koeficienty tak, aby se co nejvíce shodovaly s pozemkem oceňovaným a v konečné fázi byl výsledek upraven koeficientem 0,80 z důvodů, že oceňovaný pozemek je zastavěn zahrádkářskou chatou bez č.p. jiného vlastníka.

Obvyklá hodnota pozemku byla stanovena ze dvou metod výpočtu – a to z administrativní (zjištěné) ceny a z hodnoty vyčíslené srovnávací metodou. Výsledky obou dvou metod vyšly poměrně shodně.

Z výše uvedeného důvodu považuji za obvyklou cenu pozemků výsledek, který byl stanoven srovnávací metodou ocenění.

**Obvyklá cena pozemku
p.č. 4765/27 činí:**

17 900,- Kč

slovy: sedmnácttisícdevětsetkorunčeských

V Praze, dne 24.06.2015

Ing. Lucie Cihelková
Lamačova 914/35
152 00 Praha 5 – Hlubočepy

Platnost obvyklé hodnoty v místě a čase lze předpokládat cca 3 měsíce, pokud se podmínky na trhu nezmění výraznějším způsobem. V daném případě je platnost posudku stanovena do 24.09.2015.



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem zpracovala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Ostravě dne 26. 5. 1999 pod č.j. Spr. 1956/99 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1514 - 64/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 64/2015.

E. PROHLÁŠENÍ

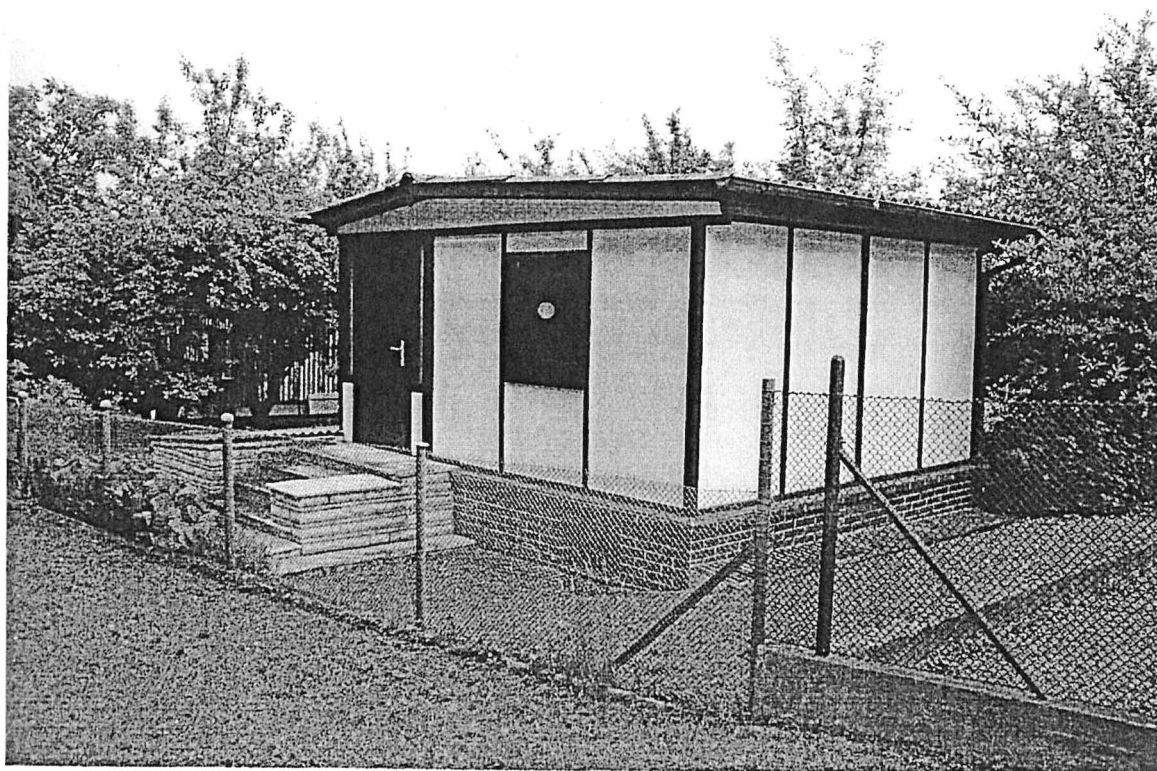
Znalec dle § 127 a, odst. 1 Občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnost o nepodjatosti dle § 11, odst. 1 Zák. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících), nebo které by jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 Trestního zákoníku.



Pohled na pozemek p.č. 4765/27 z jihovýchodu :



Pohled na pozemek p.č. 4765/27 ze severovýchodu :



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774

Adresa pro doručování: Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro hlavní město Praha,
Husinecká 1024/11a, 13000 Praha

NA DODEJKU

Váš dopis zn.:

ze dne:

Naše zn.: SPU 301145/2015

Vyřizuje: Věra Janešová

Telefon: 729 922 278

E-mail: v.janesova@spucr.cz

Cihelková Lucie, Ing.
Lamačova 914/35
Praha 5 – Hlubočepy
15200

Datum: 8.6.2015

**Věc : Objednávka posudku pro prodej pozemku podle zákona č. 503/2012 Sb.,
o Státním pozemkovém úřadu, v platném znění.**

Pro převod pozemku, s nímž je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit, objednáme u Vás vyhotovení posudku za účelem stanovení ceny obvyklé ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění, a to u níže uvedeného pozemku.

Cena musí být znalcem stanovena pro každý pozemek samostatně.

Jde o pozemek ve vlastnictví státu vedený na LV 10002 :

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra
Katastr nemovitostí - pozemkové				
Praha	Dejvice	4765/27	zastavěná plocha a nádvoří	22

* pokud je pozemek veden v jiné evidenci než KN, je nutné uvést tuto evidenci

** pokud se oceňují pozemky, které výměrou v druhu pozemku neodpovídají evidenci v KN nebo jiné oficiální evidenci je nutné příp. doložit geometrický plán

Tato objednávka musí být součástí znaleckého posudku.

Nedílnou součástí předání znaleckého posudku bude i odevzdání elektronické podoby daného posudku ve formátu pdf (při zaslání poštou na přiloženém CD či DVD). Elektronická podoba se musí shodovat s tištěnou podobou. V případě předání více posudků naráz musí být každý z nich v samostatném souboru.

Znalecký posudek musí být opatřen zákonnou doložkou ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění. Zdůrazňujeme, že znalecký posudek musí být ve všech částech přezkoumatelný a dále, že se budete řídit zásadou jeho nejlepšího a nejvyššího využití.

Nedodržení těchto podmínek a podmínek obsažených ve Specifikaci požadavků na zpracování znaleckého posudku bude mít za následek neproplacení faktury.

Žádáme Vás o vyhotovení znaleckého posudku nejpozději do **30.6.2015** včetně dodání na Krajský pozemkový úřad pro hlavní město Praha.

Fakturu za vyhotovení znaleckého posudku vystavenou na adresu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774, zašlete na výše uvedenou adresu Krajského pozemkového úřadu pro hlavní město Praha, které ji obratem postoupí k proplacení odboru ekonomickému Státního pozemkového úřadu.

Telefonické spojení na

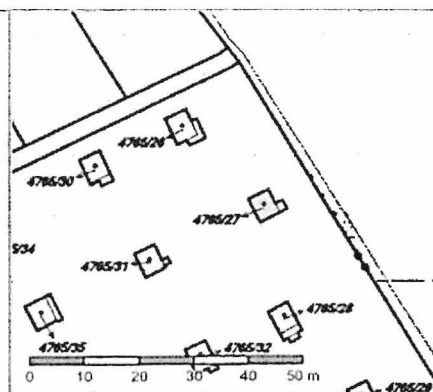
STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský úřad
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha 3

.....
Státní pozemkový úřad
ředitel Krajského pozemkového úřadu
Ing. Jiří Veselý

Přílohy: snímek katastrální mapy
LV

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 4765/27
Obec: Praha [554782]
Katastrální území: Dejvice [729272]
Číslo LV: 10002
Výměra [m²]: 22
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: bez čp/če, jiná stavba



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

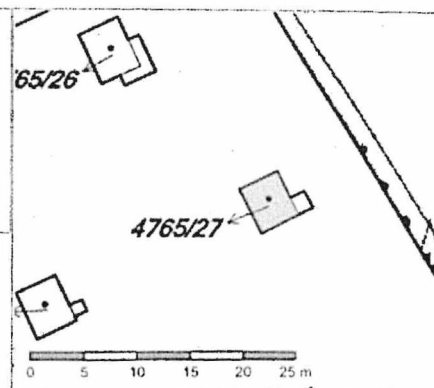
Typ
Oprava chyby v katastrálním operátu
Změna výměr obnovou operátu

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 k 24.06.2015 17:25:05.

Informace o stavbě

Katastrální území:	Dejvice [729272]
Číslo LV:	2895
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 4765/27
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	jiná stavba



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

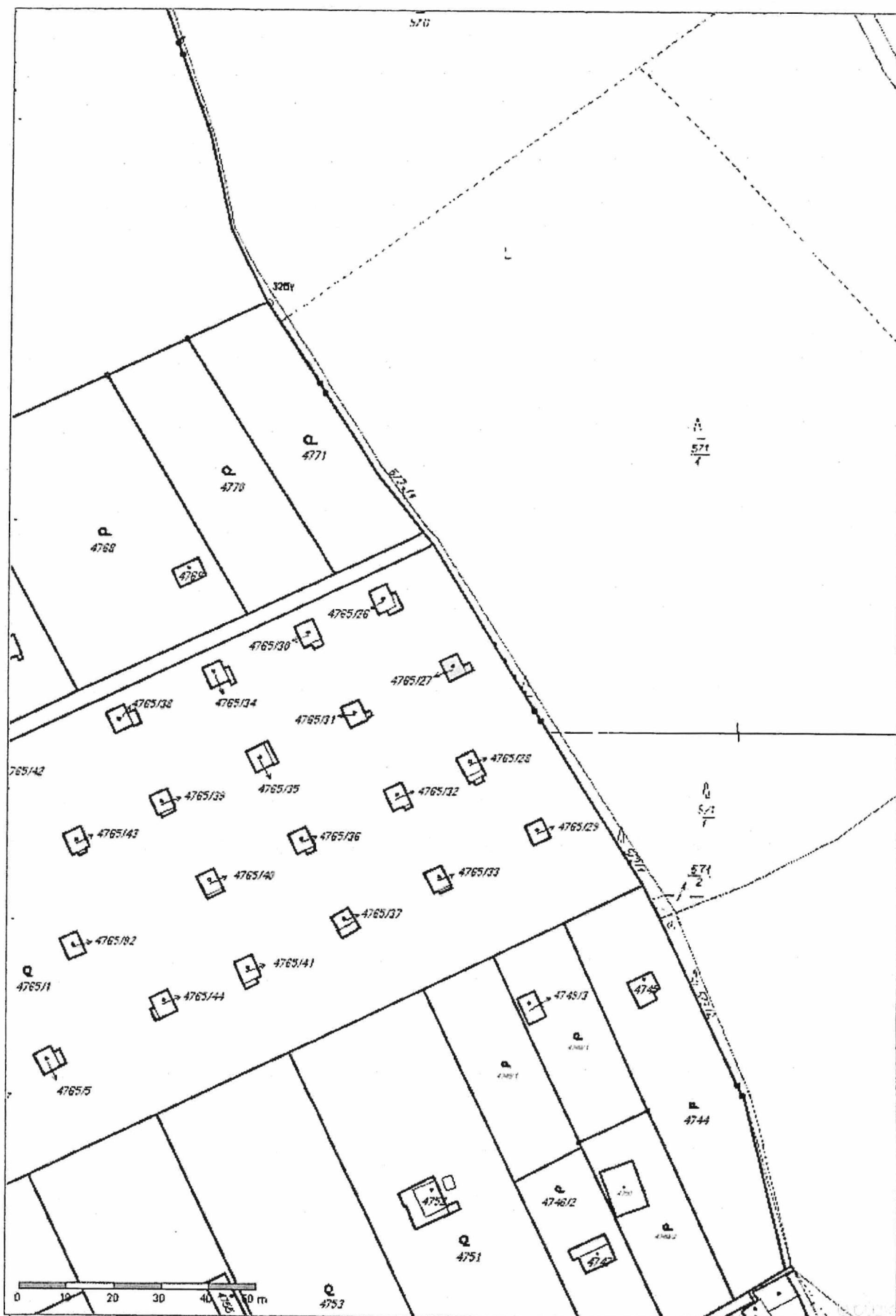
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 k 24.06.2015 17:25:05.

© 2004 - 2015 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.1.0 build 5





Seznamované 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 1.1.2002, k 3.03.2003; 1.4.03-1.1.04; 2004; 1.2.04-31.1.5; 2005; 1.2.05-31.1.06; 2006; 1.2.06-31.1.06; 2007; 1.1.07-31.12.07; 2008; 1.1.08-31.12.08; 2009; 1.1.09-31.12.09; 2010; 1.1.10-31.1.11; 2011; 2011-31.12.11; 2012; 1.1.12-31.12.12; 2013; od 1.1.13-31.12.13; 2014; od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-1.1.15; 2015; od 15.1.15