

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 055592/2024

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku parc.č. 800/4 v k.ú. Újezd nad Lesy, obec Praha

Znalec: Ing. Tomáš Moláček

Zadavatel: Městská část Praha 21
Staroklánovická 260
190 16 Praha 9 Újezd nad Lesy

Počet stran: 9 a 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 22.7.2024

Vyhotoveno: V Praze 22.7.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení ceny pozemku, a to parc.č. 800/4 v k.ú. Újezd nad Lesy, obec Praha

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny pozemku jako podklad pro potřeby zadavatele posudku.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

1.4. Prohlídka

Místní ohledání bylo znalcem provedeno dne 10.7.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecký posudek je vypracován na základě předložených podkladů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- aktuální informační výpis z katastru nemovitosti k oceňovanému pozemku
- katastrální mapa uvedené lokality
- cenová mapa stavebních pozemků hl.m.Prahy pro rok 2024
- informace z Magistrátu hlavního města Prahy, ze dne 11.7.2024, č.j. MHMP 1206141/2024 týkající pozemků v druhu pozemku komunikace, které byly zakoupeny či prodány Hl.m. Prahy
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výpočet ceny pozemku je proveden dle příslušných ustanovení cenové vyhlášky, jak dále odůvodněno v tomto znaleckém posudku.

V případě stanovení ceny obvyklé je ocenění provedeno na základě podkladu o prodejních cenách z let 2022 - 2024 (v druhu komunikace), tak jak tyto ceny (informace) získal znalec na základě informačního zákona z Magistrátu hlavního města Prahy.

Tyto cenové informace lze také samozřejmě získat přímo z archivu katastrálního úřadu, proto nelze mít žádné pochybnosti o věrohodnosti takto získaných dat. Katastrální úřad eviduje všechny kupní smlouvy při převodech nemovitostí. Vzhledem k tomu, že jedním z účastníků převodu bylo v daném případě Hlavní město Praha, je možno prakticky

vyločit situace, že by při uzavření kupní smlouvy, resp. kupní částky došlo k nějakým postranným dohodám, k dohodě o jiné částce, než je uvedena v kupní smlouvě, a proto lze tyto cenové informace považovat za věrohodný zdroj informací.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění pozemku je provedeno v prvním případě dle cenového předpisu. Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit se cenám, za které se nemovitosti prodávají. Od roku 2009 se v cenovém předpisu používá tzv. porovnávací metoda spočívající ve hodnocení znaků oceňované nemovitosti na základě charakteristiky kvalitativních pásem. Na základě tohoto hodnocení je pak upravena základní cena nemovitosti daná v cenovém předpisu.

Metodiku dle cenového předpisu lze de facto označit za modifikovanou porovnávací metodou. Při stanovení vyhláskových cen bylo vycházeno ze skutečných prodejů v daném místě a čase. Obecně dle zkušenosti znalce, ceny stavebních pozemků podle cenového předpisu blíží ceně obvyklé zpravidla ve velkých městech, zcela nedostatečně jsou však v cenovém předpisu zohledněny ceny pozemků a i ceny nemovitostí v menších či malých obcích.

Aktuálně platný cenový předpis (vyhláška č. 343/2023 Sb) v ust. § 1c, odst. 1 výslovně uvádí, že *„Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná“*

V druhém případě je provedeno ocenění na základě porovnání, tedy stanovena cena obvyklá.

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Pokud v dané lokalitě existují nemovitosti porovnatelné s nemovitostí oceňovanou, je přesto stále mít na zřeteli zdroj těchto informací. Zdroj informací bývají inzertní nabídky. V tomto oceňovaném případě však z realitní inzerce nebude vycházeno, neboť pozemky typu „komunikace“ se volně na realitním trhu prakticky neobchodují,

tudíž neinzerují, tedy nejsou k dispozici vstupní poklady.

Zdrojem cenových informací jsou v tomto případě tedy kupní smlouvy, resp. kupní částky, tak jak je znalci poskytl Magistrát hl.m. Prahy. Obecně je nutno upozornit na skutečnost, že v kupní smlouvě nemusí být skutečně uvedeny kupní ceny, na kterých se smluvní strany domluvily ((např. z důvodu daňové optimalizace, prodej mezi příbuznými, navýšení kupní ceny z důvodu dosažení na úvěr apod). V daném oceňovaném případě však výše uvedená námitka, dle názoru znalce, je lichá, neboť znalec získal cenové informace z Magistrátu hlavního města Prahy, kde jedním účastníků převodu nemovitosti (pozemků typu „ostatní komunikace“ je právě Hlavní město Prahy, proto lze téměř s jistotou konstatovat, že k postraním úmyslům (ve smyslu domluvených jiných kupních částech než jsou uvedeny v kupních smlouvách) nedošlo.

Obvyklá cena - tržní cena - se tedy zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, proto bylo v daném případě i takto postupováno. Porovnávací metoda vychází přesně z díkce ust. § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, tedy v tom smyslu, že cena obvyklá se stanovuje porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro vypracování znaleckého posudku jsou použita data, která jsou reprezentativní, srovnatelná a vhodná pro analýzu dat vzhledem ke znaleckému úkolu. V daném případě je znaleckým úkolem stanovit cenu pozemku se způsobem využití „ostatní komunikace“, proto bylo vycházeno při stanovení ceny obvyklé také z prodeje pozemků typu „ostatní komunikace“.

Pro účely vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitých věcí je kladen důraz zejména na data týkající se informací o poloze a umístění. Oceňovaný pozemek je situován v obci Praha, k.ú. Újezd nad Lesy, proto jako porovnávané pozemky byly vybrány také pozemky v obci Praha. Vzhledem k tomu, že v porovnávaném souboru je evidován pouze jeden pozemek v k.ú. Újezd nad Lesy, byly pro porovnání použity i jiné pozemky v jiných katastrálních územích, ale všechny z obce Praha a všechny prodeje realizovány v roce 2014.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V rámci analýz trhu je vycházeno z údajů vedených obecně katastrálním úřadem, v daném případě z cenových informací Magistrátu hlavního města Prahy. Pro porovnání jsou vybrány srovnatelné nemovité věci odpovídající oceňované nemovité věci. Tedy předmětem ocenění je pozemek v druhu pozemku „ostatní plocha“ se způsobem využití „ostatní komunikace“, porovnávané pozemky jsou také pozemky s využitím „ostatní komunikace“.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 800/4 v k.ú. Újezd nad Lesy

Adresa předmětu ocenění: ulice Budčická

190 16 Praha 21 - Újezd nad Lesy

Kraj:

Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Újezd nad Lesy
Počet obyvatel: 1 357 326
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **13 356,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Jarmila Örvöšová, Jiřího Wolкера 396, 434 01 Most, LV: 1808, podíl: 1 / 2
Dana Žaloudková, Českobrodská 220, 190 11 Praha 9, LV: 1808, podíl: 1 / 2

- viz. také informační výpis z katastru nemovitosti, který je v příloze tohoto posudku

Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je vypracován na základě výše uvedených podkladů.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 800/4 v k.ú. Újezd nad Lesy, obec Praha. V katastru nemovitosti je tento pozemek veden jako ostatní plocha / ostatní komunikace. Výměra pozemku 88 m². Pozemek je veřejně přístupný, je součástí ulice Budčická.

V cenové mapě stavebních pozemků hl.m. Prahy je tento pozemek sice součástí skupiny pozemků s cenou 13.180 Kč/m², ale tato cena se na oceňovaný pozemek nevztahuje. A to s ohledem na vyhlášku č. 32/1998 Sb hl.m. Prahy v platném znění, čl. 3, odst. 5, citace: „*Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dálnice, silnice a ostatní komunikace včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemek k uvedeným účelům již užívaný nebo teprve určený rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, a přitom platí, že tento pozemek je veřejnosti přístupný nebo je ke stejnému účelu určen podle jiného právního předpisu4), se podle této cenové mapy neocení a jeho cena se zjistí podle jiného právního předpisu3), pokud se nejedná o pozemek uvedený v odstavci 6*”

Ocenění je tedy v tomto znaleckém posudku provedeno dle cenového předpisu (cenové vyhlášky) a následně pak porovnávací metodou.

4. POSUDEK

a) Ocenění dle cenového předpisu

Obsah

1. Pozemek parc.č. 800/4

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při stanovení ceny oceňovaného pozemku dle cenového předpisu je vycházeno z jednotkových cen, tak jak jsou uvedeny v cenovém předpisu (cenové vyhlášce).

Při stanovení ceny obvyklé na základě porovnávací metody, je vycházeno z cenového podkladu o skutečných prodeích obdobných pozemků v druhu „ostatní komunikace“ v Praze v roce 2024.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc.č. 800/4

Předmětný pozemek není v celé ploše zpevněný, v části zatravněná plocha, proto u znaku P4 uplatněná srážka.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	Pi
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené III Vlivy snižující cenu	-0,10
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I} = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,180}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	13 356,-	0,180 1,000	2 404,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	800/4	88	2 404,08	211 559,04
Ostatní stavební pozemek - celkem			88		211 559,04
Pozemek parc.č. 800/4 - cena zjištěná celkem				=	211 559,04 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc.č. 800/4 211 559,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 211 559,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 211 560,- Kč

b) Porovnávací metoda:

V příloze tohoto posudku jsou cenové informace z Magistrátu hl.m.Prahy, tak jak je znalec obdržel na základě jeho žádosti o poskytnutí informace. Předmětem žádosti bylo zjištění, za jaké ceny Hl.m.Praha kupuje či prodává pozemky typu ostatní plocha / ostatní komunikace.

Vzhledem k tomu, že v k.ú. Újezd nad Lesy byl realizován pouze jeden prodej pozemku typu "ostatní komunikace", a to ještě v roce 2022, bylo nutno porovnávání provést s prodeji pozemků z jiných částí Prahy, přičemž dalším kritériem byl rok prodeje 2024. Cenové informace o prodejkách jsou v excelové tabulce v příloze tohoto posudku, přičemž z porovnání byly vyloučeny pozemky s jednotkovou cenou pod 1.000 Kč/m² a s jednotkovou cenou nad 10.000 Kč/m². Jedná se o krajní hodnoty tzv. Gaussovy křivky, kdy jsou ze souboru porovnávaných nemovitostí vyloučeny extrémní hodnoty.

Mezi porovnávané nemovitosti nebyly dále zahrnuty ty pozemky, kde předmětem prodeje byl pouze spoluvlastnický podíl, pozemky se stavbou, pozemky včetně stavby komunikace.

Z celkového počtu cca 87, položek v excelové tabulky zůstalo pro porovnání k dispozici 16 pozemků prodaných v roce 2024, což je naprosto nadstandardní počet. Cenový předpis stanoví minimálně tři nemovitosti.

Průměrná cena za 1 m² pozemku z porovnávaných 16 pozemků pak vychází ve výši: **1.980 Kč/m²**

Výměra oceňovaného pozemku: 88 m²

Cena pozemku stanovena na základě porovnání: 88 m² * 1.980 Kč/m² = 174.240,-Kč

5. CELKOVÁ REKAPITULACE

1) Cena dle cenového předpisu:	211.600,-Kč
2) Cena dle porovnávací metody:	174.240,-Kč

6. ODPOVĚĎ NA ZNALECKOU OTÁZKU

Znaleckým úkolem bylo stanovit cenu pozemku parc.č. 800/4 v k.ú. Újezd nad Lesy, obec Praha.

Cena zjištěná (cena dle cenového předpisu) pozemku parc.č. 800/4 v k.ú. Újezd nad Lesy činí: 211.600,-Kč.

Cena obvyklá (cena dle porovnávací metody na základě prodejů obdobných pozemků v roce 2024 v obci Praha) činí: 174.240,-Kč.

7. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Cena oceňovaného pozemku stanovená dle cenového předpisu vyšla vyšší, než cena obvyklá (cena stanovená na základě porovnání). Cena pozemku typu „ostatní komunikace“ vychází v cenovém předpisu ze základní ceny stavebních pozemků v roce 2024 ve výši 13.356 Kč/m².

V předešlém roce, tedy v roce 2023, činila základní cena stavebního pozemku v cenovém předpisu 6.832 Kč/m². Je tedy zřejmé, že tvůrci cenového předpisu navýšili základní cenu stavebního pozemku v Praze z roku 2023 na rok 2024 téměř 2x.

Dle zkušenosti znalce vzhledem k tomu, že pozemky typu „ostatní komunikace“ se v Praze běžně neobchodují, kupujícím bývá v naprosté většině Hlavní město Praha, stanovovala se cena pozemků komunikací v minulosti velmi pravděpodobně právě dle cenového předpisu. Lze předpokládat, že i kupní ceny pozemků typu komunikací zrealizovaných v roce 2024 (1.pololetí 2024) vycházely ze znaleckých posudků vypracovaných již v roce 2023 (koncem roku 2013), kdy ceny pozemků typu komunikací vycházely díky nižší základní ceně stavebních pozemků v cenové vyhlášce, jak uvedeno výše, méně. Lze proto předpokládat, že pokud budou skutečné kupní ceny při prodejkách pozemků Hl.m. Prahy vycházet opět z ceny pozemku vypočtené z cenové vyhlášky, pak se tato skutečnost v následujícím období promítne i do vyšších kupních cen.

5. 2. Kontrola postupu

Výpočet byl proveden jednak dle postupu, který je stanoven v cenové vyhlášce, dále pak na základě cenového podkladu o skutečných prodejkách pozemků typu „ostatní komunikace“, který je v příloze tohoto posudku. Posudek je tak možno označit za přezkoumatelný.

Odměna, náhrada nákladů

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek evidován v evidenci znalce pod č. 5098 68/2024

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 055592/2024.

V Praze 22.7.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.6.





kat. území	parc.č.	výměra	kupní cena, vč. odpočtu za případná věcná břemena	datum právních účinků vkladu	poznámky
VÝKUP/směna nabytí					
Vinohrady	4394/58	113	234,055.00 Kč	6/20/2022 14:16	
Žižkov	4422/16	2288	2 972 840,00 Kč	11/3/2023 7:54	
Záběhlice	2673/2	97	307,000.00 Kč	11/3/2023 7:54	
Michle	1396	311	532,800.00 Kč	5/10/2023 6:16	
Michle	1754/2	60	115,200.00 Kč	5/10/2023 6:16	
Strašnice	4499/23	22	28,000.00 Kč	7/13/2023 10:28	
Strašnice	4499/24	9		7/13/2023 10:28	
Kolovraty	142/10	1135	1,966,250.00 Kč	5/20/2024 6:17	
Satalice	518/21	510	905,770,00 Kč	5/10/2023 6:16	
Uhřetěves	2184/65	324	686,380.00 Kč	5/10/2023 6:16	
Horní Počernice	3962/8	555	1,037,850.00 Kč	5/10/2023 6:16	
Vinohrady	4399/29	274	574,660.00 Kč	10/3/2023 13:01	
Karlín	889/6	314	708,320.00 Kč	9/6/2023 14:51	
Záběhlice	2845/51	446	970,130.00 Kč	4/27/2023 12:58	vč. stavby komunikace
Záběhlice	5754/9	137	303,600.00 Kč	4/27/2023 12:58	
Smíchov	5018/25	340	778,600.00 Kč	9/7/2023 8:43	
Smíchov	5018/26	78	178,620.00 Kč	9/7/2023 8:43	
Smíchov	5018/33	32	73,280.00 Kč	9/7/2023 8:43	
Uhřetěves	2184/68	2667	6.486.023,50 Kč	6/29/2023 13:46	vč. ocenění pozemku parc.č. 2184/67 a staveb na pozemcích
Modřany	4105	1736	3,185,358.00 Kč	9/6/2023 14:42	bez odpočtu VB
Bubeneč	2164/35	701	870,510.00 Kč	9/6/2023 14:39	vč. ocenění pozemku parc.č. 2164/32
Bubeneč	2164/31	35		9/6/2023 14:39	
Michle	1232	126	1,291,390.00 Kč	9/6/2023 14:41	
Michle	3422/9	413		9/6/2023 14:41	
Michle	3421/2	15		9/6/2023 14:41	
Michle	3421/13	25		9/6/2023 14:41	
Vysočany	2122/1	227	512,040.00 Kč	9/12/2023 10:50	
Libeň	4039/6	52	117,820.00 Kč	9/12/2023 10:50	
Braník	2804/4	15	18,670.00 Kč	9/6/2023 14:45	
Braník	3124/11	75	180,000.00 Kč	9/6/2023 14:45	
Braník	3124/32	1665	3,996,000.00 Kč	9/6/2023 14:45	
Braník	3124/123	617	1,480,800.00 Kč	9/6/2023 14:45	
Braník	3124/125	1360	3,264,000.00 Kč	9/6/2023 14:45	
Braník	3124/127	1397	3,352,800.00 Kč	9/6/2023 14:45	
Žižkov	4428/17	10	22,900.00 Kč	9/6/2023 14:48	
Žižkov	4428/18	19	43,510.00 Kč	10/10/2023 15:13	
Žižkov	4428/21	155	354,950.00 Kč	10/10/2023 15:13	
Žižkov	4441	1629	3,690,330.00 Kč	10/10/2023 15:13	
Nové Město	2537/211	50	114,500.00 Kč	10/10/2023 15:13	
Nové Město	2537/208	157	359,530.00 Kč	10/10/2023 15:13	
Krč	2583/1	816	4,847,040.00 Kč	8/25/2023 11:40	
Krč	3315/7	141	837,540.00 Kč	8/25/2023 11:40	
Bubeneč	2164/28	182	381,220.00 Kč	1/26/2024 9:18	
Libeň	3368/1	4935	6,350,690.00 Kč	1/31/2024 16:13	
Libeň	3368/16	25	57,500.00 Kč	1/31/2024 16:13	
Libeň	3514/3	485	572,240.00 Kč	1/31/2024 16:13	
Libeň	3988/2	439	1,008,860.00 Kč	1/31/2024 16:13	
Libeň	3988/3	76	174,800.00 Kč	1/31/2024 16:13	
Smíchov	5019/101	118	270,220.00 Kč	1/31/2024 16:13	
Smíchov	5019/104	90	206,100.00 Kč	1/31/2024 16:13	
Smíchov	5019/105	117	267,930.00 Kč	1/31/2024 16:13	
Žižkov	4447/10	80	183,670.00 Kč	2/28/2024 13:05	vč. části stavby vozovky
Holešovice	2415/39	250	561,260.00 Kč	3/25/2024 7:27	
Karlín	889/3	92	106,260.00 Kč	6/3/2024 14:16	
Žižkov	4439/20	3184	19,800,870.00 Kč	6/3/2024 14:16	oceněno v souboru ještě s dalšími pozemky
Žižkov	4439/21	5		6/3/2024 14:16	
Žižkov	4439/13	82		6/3/2024 14:16	
Žižkov	4444/18	147		6/3/2024 14:16	
Žižkov	4439/12	126		6/3/2024 14:16	
Žižkov	4439/15	7		6/3/2024 14:16	
Žižkov	4439/23	1951		6/3/2024 14:16	
Žižkov	2173/7	140		6/3/2024 14:16	
Žižkov	2173/6	46		6/3/2024 14:16	

cena za 1 m2
u převodů
pozemků
pouze v roce
2024

1732

2095

1287

2300

1180

2298

2300

2290

2290

2290

2245

1155

Motol	374/152	29	58,290.00 Kč	5/9/2022 15:01	
Hostivař	1462/8	210		4/19/2024 11:34	
Hostivař	1476/7	52	538,540.00 Kč	4/19/2024 11:34	
Hostivař	2655/6	5		4/19/2024 11:34	
Chodov	2014/394	114	1,083,000.00 Kč	5/18/2022 13:45	
Chodov	2014/395	1038	5,591,360.00 Kč	5/18/2022 13:45	id. 4/6
Chodov	2336/262	618	5,871,000.00 Kč	5/18/2022 13:45	
Chodov	1328/9	1090	2,180,000.00 Kč	5/18/2022 13:45	
Chodov	3444/2	201	402,000.00 Kč	5/18/2022 13:45	
Chodov	3444/3	3825	7,650,000.00 Kč	5/18/2022 13:45	
Chodov	2558/2	1267	12,036,500.00 Kč	5/18/2022 13:45	
Prosek	615/179	226		10/20/2023 6:59	
Prosek	615/184	563	12,190,212.00 Kč	10/20/2023 6:59	vč. staveb
Prosek	1188/2	40		10/20/2023 6:59	
Prosek	614/74	58		10/20/2023 6:59	
Radlice	370/42	65	291,810.00 Kč	4/27/2023 12:58	
Malešice	723/85	1679	6,887,090.10 Kč	11/28/2022 17:01	
Malešice	915/1	7166	24,292,740.00 Kč	11/28/2022 17:01	
Malešice	974/4	1549	5,251,110.00 Kč	11/28/2022 17:01	
Krč	1052/272	171	4,634,100.00 Kč	11/28/2022 17:01	
Krč	1052/274	13	352,300.00 Kč	11/28/2022 17:01	
Krč	1052/276	56	1,517,600.00 Kč	11/28/2022 17:01	
Krč	1052/234	96	487,800.00 Kč	11/28/2022 17:01	id. 3/16
Břevnov	3688/11	197		10/20/2023 6:59	
Břevnov	3688/16	421		10/20/2023 6:59	
Břevnov	3688/17	289		10/20/2023 6:59	
Břevnov	3688/21	134		10/20/2023 6:59	
Břevnov	3688/22	114		10/20/2023 6:59	
Břevnov	3688/23	117		10/20/2023 6:59	
Břevnov	3688/24	110		10/20/2023 6:59	
Břevnov	3688/26	667		10/20/2023 6:59	
Břevnov	3688/28	219		10/20/2023 6:59	
Břevnov	3688/32	284		10/20/2023 6:59	
Břevnov	3688/34	1		10/20/2023 6:59	
Břevnov	3688/37	727		10/20/2023 6:59	
Břevnov	3688/43	43		10/20/2023 6:59	
Břevnov	3688/48	528		10/20/2023 6:59	
Břevnov	3688/50	92		10/20/2023 6:59	
Břevnov	3688/7	1		10/20/2023 6:59	
Břevnov	3688/9	17		10/20/2023 6:59	
Břevnov	3705/1	28709		10/20/2023 6:59	
Dejvice	4292/3	85		10/20/2023 6:59	
Dejvice	4292/4	41		10/20/2023 6:59	
Háje	1217/3	10030		10/20/2023 6:59	
Háje	1274/5	2		10/20/2023 6:59	
Háje	1275/18	32		10/20/2023 6:59	
Háje	1275/4	412	724,894,490.00 Kč	10/20/2023 6:59	oceněno v souboru ještě s dalšími pozemky
Háje	516/37	63		10/20/2023 6:59	
Háje	536/261	25		10/20/2023 6:59	
Háje	536/262	191		10/20/2023 6:59	
Háje	536/375	7		10/20/2023 6:59	
Hloubětín	1249/39	68		10/20/2023 6:59	
Hloubětín	1337/7	35		10/20/2023 6:59	
Hloubětín	1728/1	193		10/20/2023 6:59	
Hloubětín	2283/6	327		10/20/2023 6:59	
Hloubětín	2496/12	872		10/20/2023 6:59	
Hloubětín	2523/5	160		10/20/2023 6:59	
Hloubětín	2540/2	287		10/20/2023 6:59	
Hlubočepy	1020/332	290		10/20/2023 6:59	
Hlubočepy	1020/378	10		10/20/2023 6:59	
Hlubočepy	1020/397	114		10/20/2023 6:59	
Hlubočepy	1020/400	45		10/20/2023 6:59	
Hlubočepy	1020/435	12		10/20/2023 6:59	
Hlubočepy	1020/436	5		10/20/2023 6:59	
Hlubočepy	1036/3	71		10/20/2023 6:59	
Hlubočepy	1036/4	39		10/20/2023 6:59	
Hlubočepy	1039/3	209		10/20/2023 6:59	
Hlubočepy	1040/185	12		10/20/2023 6:59	
Hlubočepy	1227/9	560		10/20/2023 6:59	
Hlubočepy	1798/310	111		10/20/2023 6:59	
Hlubočepy	1798/315	15		10/20/2023 6:59	
Hlubočepy	2043/86	1,265		10/20/2023 6:59	
Hlubočepy	342/20	184		10/20/2023 6:59	
Hlubočepy	475/4	9		10/20/2023 6:59	

Strašnice	1292/25	65	10/20/2023 6:59
Strašnice	2773/37	9	10/20/2023 6:59
Strašnice	283/5	1	10/20/2023 6:59
Strašnice	286/1	1399	10/20/2023 6:59
Strašnice	3187/5	128	10/20/2023 6:59
Strašnice	3220/30	86	10/20/2023 6:59
Strašnice	3237/42	6077	10/20/2023 6:59
Strašnice	3443/1	1425	10/20/2023 6:59
Strašnice	3810/2	488	10/20/2023 6:59
Strašnice	4021/3	466	10/20/2023 6:59
Strašnice	4021/39	4	10/20/2023 6:59
Strašnice	4079/10	34	10/20/2023 6:59
Strašnice	4079/17	290	10/20/2023 6:59
Strašnice	4079/19	6	10/20/2023 6:59
Strašnice	4079/23	91	10/20/2023 6:59
Strašnice	4079/28	140	10/20/2023 6:59
Strašnice	4079/29	599	10/20/2023 6:59
Strašnice	4105/13	81	10/20/2023 6:59
Strašnice	4451/1	4034	10/20/2023 6:59
Strašnice	4481/12	39	10/20/2023 6:59
Strašnice	4482/1	4282	10/20/2023 6:59
Strašnice	4485/1	12935	10/20/2023 6:59
Strašnice	4485/2	6	10/20/2023 6:59
Strašnice	585/10	47	10/20/2023 6:59
Strašnice	585/13	18	10/20/2023 6:59
Strašnice	648/8	50	10/20/2023 6:59
Strašnice	81/5	1005	10/20/2023 6:59
Sřešovice	2191/2	531	10/20/2023 6:59
Sřešovice	2192/1	9418	10/20/2023 6:59
Sřešovice	2217/6	412	10/20/2023 6:59
Troja	1162/18	76	10/20/2023 6:59
Třebonice	316/1	517	10/20/2023 6:59
Třebonice	317/100	409	10/20/2023 6:59
Třebonice	320/41	426	10/20/2023 6:59
Třebonice	410/3	39	10/20/2023 6:59
Třebonice	410/44	89	10/20/2023 6:59
Třebonice	410/45	173	10/20/2023 6:59
Třebonice	410/53	40	10/20/2023 6:59
Třebonice	410/54	161	10/20/2023 6:59
Třebonice	410/56	11	10/20/2023 6:59
Třebonice	410/57	9	10/20/2023 6:59
Třebonice	410/58	262	10/20/2023 6:59
Třebonice	469/41	604	10/20/2023 6:59
Třebonice	469/42	489	10/20/2023 6:59
Třebonice	615/5	443	10/20/2023 6:59
Třebonice	615/7	336	10/20/2023 6:59
Třebonice	625/11	87	10/20/2023 6:59
Třebonice	632/2	2144	10/20/2023 6:59
Třebonice	634/2	55	10/20/2023 6:59
Třebonice	636/2	156	10/20/2023 6:59
Třebonice	638/1	1753	10/20/2023 6:59
Třebonice	638/4	688	10/20/2023 6:59
Třebonice	638/5	883	10/20/2023 6:59
Velká Chuchle	1214	56	10/20/2023 6:59
Vokovice	1383	368	10/20/2023 6:59
Vokovice	1281/454	138	10/20/2023 6:59
Vysočany	1741	12	10/20/2023 6:59
Vysočany	1793/1	114	10/20/2023 6:59
Vysočany	2095/1	3604	10/20/2023 6:59
Vysočany	76/2	178	10/20/2023 6:59
Záběhllice	5898	695	10/20/2023 6:59
Záběhllice	5617/1	117	10/20/2023 6:59
Záběhllice	5624/1	473	10/20/2023 6:59
Záběhllice	5627/1	2437	10/20/2023 6:59
Záběhllice	5628/1	1890	10/20/2023 6:59
Záběhllice	5634/21	132	10/20/2023 6:59
Záběhllice	5639/1	169	10/20/2023 6:59
Záběhllice	5899/1	67	10/20/2023 6:59
Záběhllice	5903/1	2609	10/20/2023 6:59
Záběhllice	5904/11	45	10/20/2023 6:59
Záběhllice	5904/3	662	10/20/2023 6:59
Záběhllice	5904/5	4803	10/20/2023 6:59
Záběhllice	5907/2	71	10/20/2023 6:59
Nové Město	739	80	12/15/2022 9:32

5,749,610.00 Kč

Stodůlky	150/65	1226	41,399,500.00 Kč	3/16/2023 9:55	id. 1/2; oceněno v souboru ještě s dalšími pozemky
Stodůlky	2160/301	187		3/16/2023 9:55	
Stodůlky	2401/24	850		3/16/2023 9:55	
Stodůlky	2109/4	7463		3/16/2023 9:55	
Radotín	1794	74	128,710.00 Kč	4/20/2023 12:35	oceněno v souboru ještě s dalšími pozemky
Písnice	931/3	19	9,740.00 Kč	3/25/2024 7:20	
Troja	1382/7	171	362,900.00 Kč	9/5/2022 9:53	id. 1/4
Troja	1382/12	214	454,160.00 Kč	9/5/2022 9:53	
Stodůlky	2681/23	3037	25,228,800.00 Kč	5/18/2022 0:00	
Stodůlky	2695/1	5991			
Stodůlky	2697/1	1237			
Stodůlky	2699/4	407			
Stodůlky	2702/1	672			
Řepy	1873/1	415			
Řepy	1873/2	681	1,064,062.50 Kč	10/27/2023 7:13	
Újezd nad Lesy	3201/7	255	1,301,000.00 Kč	3/17/2022 12:56	
	3421/7	244			
	3737/2	91			
Libeň	637/3	212	390.000 Kč	3/7/2024 0:00	
Strašnice	4458/2	18	42.000 Kč	4/5/2024 0:00	
Krč	1606	123	138.500 Kč	5/18/2023 0:00	
Malešice	723/49	64	149,000.00 Kč	12/15/2023 0:00	
Stodůlky	2248	192	652,296.00 Kč	7/13/2022 13:19	výkup spoluvlastnického podílu o velikosti 7/27
Stodůlky	2249/5	4			výkup spoluvlastnického podílu o velikosti 7/27
Stodůlky	2250/1	235			výkup spoluvlastnického podílu o velikosti 7/27
Stodůlky	2251/7	184			výkup spoluvlastnického podílu o velikosti 7/27
Stodůlky	2695/10	498			výkup spoluvlastnického podílu o velikosti 7/27
Stodůlky	2249/6	134			výkup spoluvlastnického podílu o velikosti 7/27
Strašnice	2634/4	779	292 187,50 Kč	11/30/2022 10:19	výkup spoluvlastnického podílu o velikosti 5/32
Strašnice	2634/4	779	233,750.00 Kč	12/15/2022 9:32	výkup spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8
Libeň	1227/38	1390	2,821,700.00 Kč	2/9/2024 9:34	
PRODEJ/směna pozbytí					
Troja	1691/13	268	487.760,00 Kč	10/27/2022 13:21	
Chodov	2014/673	97	263,840.00 Kč	5/18/2022 13:45	vč. staveb
Chodov	2014/298	111	219,780.00 Kč	5/18/2022 13:45	vč. staveb
Chodov	2984/5	385	3,934,700.00 Kč	5/18/2022 13:45	vč. staveb
Chodov	2984/8	509	4,959,340.00 Kč	5/18/2022 13:45	vč. staveb
Chodov	2031/190	83	848,260.00 Kč	5/18/2022 13:45	vč. staveb
Chodov	2031/4	323	3,301,060.00 Kč	5/18/2022 13:45	vč. staveb
Chodov	2031/17	702	7,174,440.00 Kč	5/18/2022 13:45	vč. staveb
Chodov	2031/348	721	7,048,940.00 Kč	5/18/2022 13:45	vč. staveb
Chodov	2014/707	166	1,696,520.00 Kč	5/18/2022 13:45	vč. staveb
Chodov	2014/363	325	234,000.00 Kč	5/18/2022 13:45	vč. staveb
Chodov	2014/362	52	531,440.00 Kč	5/18/2022 13:45	vč. staveb
Chodov	2014/705	358	3,658,760.00 Kč	5/18/2022 13:45	vč. staveb
Chodov	2014/587	180	1,839,600.00 Kč	5/18/2022 13:45	vč. staveb
Chodov	2105/1	18654	89,306,460.00 Kč	5/18/2022 13:45	vč. staveb
Smíchov	1318/12	28	1 600 394.40 Kč	3/7/2024	včetně ocenění pozemku parc. č. 1316/42 a 1316/22 a cena včetně DPH
Hodkovičky	1068/3	102	49,980.00 Kč	11/3/2022 12:48	
Sřešovice	2125	7	82.460,00	6/22/2023 9:44	
Libeň	22/2	456	27,346,150.00 Kč	plomba	vč. povrchu
Libeň	22/4	59			vč. povrchu
Libeň	22/1	1187			vč. povrchu
Libeň	13/105	154			vč. povrchu
Libeň	13/106	7			vč. povrchu
Nusle	2910/370	22	251,900.00 Kč	1/23/2024 6:33	pozn: cena za 1 m2: 11.450 Kč/m2
Libeň	2983/1	2312	46,063,230.00 Kč	4/14/2022 12:18	oceněno v souboru pozemků
Vokovice	235/49	28	471,067.52 Kč	10/17/2022 6:53	
Kobylisy	2591/77	10	119,300.00 Kč	1/26/2024 9:18	pozn: cena za 1 m2 11.930 Kč/m2

1840
2333

2030