

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 065452/2023

**Znalec:**

Ing. Taťana Holoušová, CSc., Lamačova 861, 152 00 Praha 5  
IČO: 43031005, telefon 602383541, email: holousova@fsv.cvut.cz

**Obor/odvětví/specializace:**

Znalecký posudek je podán v základním oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

**Zadavatel:**

Správa železnic, státní organizace,  
Dlážděná 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 70994234

**Číslo jednací:**

70869/2023-SŽ-GŘ-O31 (S31977/2023-SŽ-GŘ-O31)

**Objednávka č.:**

23\_801310296

**Stručný popis předmětu znaleckého posudku:**

Znalecký posudek o ceně nemovité věci nově odděleného pozemku p.č. 1059/4, p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 v katastrálním území Uhříněves, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

**Datum, k němuž se oceňování provádí:**

14. 10. 2023

**Datum místního šetření:**

14. 10. 2023

**Datum vypracování posudku:**

31. 10. 2023

**Obsah a počet vyhotovení:**

**vyhotovení číslo 1/3**

Posudek obsahuje 49 stran včetně titulní strany a příloh. Předává se ve 2 vyhotoveních objednateli posudku, 1 posudek zůstává v archivu znalce.

**Seznam příloh:**

- Příloha č. 1 - fotodokumentace z místního šetření
- Příloha č. 2 - geometrický plán na rozdělení pozemku
- Příloha č. 3 - výpis z katastru nemovitostí
- Příloha č. 4 - kopie katastrální mapy

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

### **1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE, RESP. ZNALECKÝ ÚKOL**

Vypracování znaleckého posudku ve 2 vyhotoveních (každé ceny) a jednou v digitální formě (včetně příloh a fotodokumentace), jehož účelem bude zjištění ceny vyhláškové (administrativní) dle platné prováděcí vyhlášky zákona o oceňování a ceny obvyklé, jež má být určena v souladu s Komentářem Ministerstva financí, jehož znění najdete na: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>. Každá cena bude zpracována do samostatného posudku.

Jedná se o následující nemovitost pro převod vlastnického práva (obchodní případ S31977/2023). Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1059/4, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, o výměře 17 m<sup>2</sup>, který vznikne na základě geometrického plánu č. 3743-135/2023 z pozemkové parc.č. 1059 a pozemek parc.č. 1059/5, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, o výměře 3 m<sup>2</sup>, který vznikne na základě geometrického plánu č. 3743-135/2023 z pozemkové parc.č. 1059 v k.ú. Uhřetín.

Na pozemcích se nachází mostní konstrukce železničního mostu ve správě Správy železnic, státní organizace.

### **1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU**

Vypracování znaleckého posudku na cenu nemovité věci je pro účel převodu vlastnických práv.

### **1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU**

Z emailové korespondence zástupcem objednatele posudku paní Ing. Dagmar Hniličkovou ze Správy železnic, státní organizace byla sdělena informace o kategorizaci železniční sítě, resp. o kategorii železniční dráhy předmětného pozemku, že se jedná o celostátní dráhu.

Dále je sdělena informace týkající se věcného břemene včetně výměry váznoucí na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4, p.č. 1059/5 v katastrálním území Uhřetín, resp. vyplývá, že do předmětné části spadají dvě věcná břemena

uvedené na listu vlastnictví č. 1396 katastrální území Uhříněves zapsané pod V-42891/2010-101, V-42896/2010-101.

Zástupcem zadavatele znaleckého posudku nejsou sdělené žádné zásadní informace mající vliv na přesnost závěru posudku.

**V objednávce č. 23\_801310296 jsou uvedené podmínky - při vyhotovení ZP je třeba dodržet tyto požadavky zadavatele:**

- V případě použití porovnávací metody pro stanovení ceny obvyklé bude součástí znaleckého posudku přehled cen realizovaných prodejů obdobných nemovitostí, použitých pro zjištění ceny touto metodou.
- Cena obvyklá může být stanovena jen porovnáním s podobnými již realizovanými prodeji. Nikoliv porovnáním nabídek na realitních serverech.
- Nelze-li výše uvedeným postupem cenu obvyklou stanovit, tzn. nebudou-li dohledány realizované prodeje podobných nemovitostí, bude to ve znaleckém posudku uvedeno.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

---

### 2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalec při výběru dat vychází z:

- Kupních smluv zaregistrovaných v katastru nemovitostí (přesná identifikace kupních smluv v oddíle ocenění nemovité věci). Katastrální úřad pro hlavní město, Katastrální pracoviště Praha.
- Informace a podklady od zástupce zadavatele znaleckého posudku.
- Obhlídky na místě – místní šetření.
  - Skutečnosti zjištěné na místě při místním šetření.
  - Místní šetření bylo provedeno znalcem Ing. Taťanou Holoušovou, CSc. dne 14.10.2023 bez účasti zástupce zadavatele posudku. Při místním šetření je pořízená fotodokumentace.
  - Předmětné pozemky nejsou v terénu vytyčené, t. j. nelze přesně určit hranici předmětných pozemků a může to mít vliv na přesnou identifikaci pozemků a případný výskyt trvalých porostů.

### 2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT, JEJICH POPIS

- Objednávka č. 23/801310296. Správa železnic, státní organizace.
- Výpis z katastru nemovitostí – částečný výpis. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, list vlastnictví 1396 katastrální úřad Uhřetěves, dne 9.10.2023.
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku. Vyhotovitel Správa železnic, státní organizace Správa železniční geodézie regionální pracoviště Praha, číslo plánu 3743-135/2023 katastrální území Uhřetěves, ověřil Ing. Ladislav Červinka dne 29.srpna 2023 číslo 49/2023, Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel KÚ pro Hlavní město Prahu dne 5.9.2023 PGP-3823/2023-101, stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr Ing. Ladislav Červinka dne 5.září 2023 číslo 52/2023.
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 30.6.2010 včetně geometrického plánu č. 1906-10/2006, právní účinky vkladu práva ke dni 3.9.2010. Zapsaná na výpisu v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 1396 katastrální území Uhřetěves V-42891/2010-101.
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 30.6.2010 včetně geometrického plánu č. 1908-10/2006, právní účinky vkladu práva ke dni 3.9.2010. Zapsaná na výpisu v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 1396 katastrální území Uhřetěves V-42896/2010-101.

- Kopie katastrální mapy. Nahlížení do katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- Aktualizovaná cenová mapa stavebních pozemků. Vyhláška č. 32/1998 Sb. hl.m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů.
- Povodňový plán České republiky. Zpracovatel Ministerstvo životního prostředí na základě ustanovení § 71 ods. 3, písm. d) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, Digitální verzi zpracoval HYDROSOFT Veleslavín, s.r.o.
- Geoportal Praha (georeport, územní plán, technická mapa, záplavová území, cenová mapa stavebních pozemků), IPR Praha.
- Kupní smlouvy zaregistrované v katastru nemovitostí (přesná identifikace v oddíle ocenění nemovité věci). Katastrální úřad pro hlavní město, Katastrální pracoviště Praha.
- Informace a podklady od zástupce zadavatele znaleckého posudku paní Ing. Dagmar Hniličkovou ze Správy železnic, státní organizace včetně informací o věcném břemenu na předmětném pozemku.
- Obhlídka na místě – místní šetření dne 14.10.2023. Skutečnosti zjištěné na místě při místním šetření.

### **2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT, RESP: DOKUMENTACE A SKUTEČNOST**

Zdrojem dat o předmětné nemovité věci je informace o skutečném stavu a další data nutná k ocenění, která jsou zjištěná při místním šetření osobně znalcem Ing. Taťanou Holoušovou, CSc. dne 14.10.2023, což zaručuje věrohodnost.

Další data potřebná k ocenění nemovité věci jsou získána od stanovených a určených poskytovatelů těchto dat s oficiálním významem a oprávněním.

Pro stanovení ceny předmětu ocenění jsou použity informace z katastru nemovitostí (výpis z katastru nemovitostí, katastrální mapa, kupní smlouvy, smlouvy o věcném břemenu), z geometrického plánu pro rozdělení pozemku, z geoportálu hlavního města Prahy, z územního plánu, z oceňovací vyhlášky, informace od zástupce zadavatele znaleckého posudku, které znalec nemůže ověřit, protože se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel.

Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o předmětné nemovité věci v katastru nemovitostí.

Zadavatelem posudku byl předložený geometrický plán pro rozdělení pozemku. Věrohodnost zdroje dat výměry pozemku jsou verifikovány na základě záznamu na výpisu z katastru nemovitostí a předloženého geometrického plánu pro rozdělení pozemku, tzn. výměra předmětného pozemku je uvažována podle geometrického plánu pro rozdělení pozemku, neboť znalec nemůže ověřit, protože se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel.

### 3. N Á L E Z

---

#### 3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

##### 3.1.1 POSTUP SAMOTNÝ

Pro výběr zdrojů dat jsou použity obvyklé postupy. Data jsou získána od stanovených a určených poskytovatelů těchto dat s oficiálním významem a oprávněním.

V rámci sběru dat pro zpracování znalec získal data následujícím způsobem (jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v odst. 2.1, 2.2):

- Místní šetření na místě samém:
  - Místní šetření provedeno znalcem Ing. Taťanou Holoušovou, CSc. dne 14.10.2023 bez účasti zástupce zadavatele posudku. Při místním šetření je zjištěn skutečný druh a způsob využití nemovité věci a další zjištěná data nutná k ocenění při místním šetření (prohlídka okolí, zjištěná infrastruktura v místě nemovité věci). Při místním šetření je pořízená fotodokumentace.
  - Předmětné pozemky nejsou v terénu vyznačené (zaměřené), tzn. nelze určit přesně hranici pozemků, což může mít případný vliv na přesnou identifikaci pozemku a případný výskyt trvalých porostů.
- Podklady a informace od zadavatele znaleckého posudku.
- Podklady a informace z veřejné instituce:
  - Informace o obci a umístění předmětné nemovité věci.
  - Územní plán města.
  - Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (výpis z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy).
- Na základě sebraných a vytvořených dat o nemovitosti vyhledána data z prodejů obdobných nemovitostí - kupní smlouvy zaregistrované v katastru nemovitostí (přesná identifikace v oddíle ocenění nemovité věci).
- Dostupné informace z komerčních zpráv věnující se trhu s nemovitostmi,
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, zákonů a vyhlášek.

##### 3.1.1.1 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

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. 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 taktním 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 (tj. něčím cenové povahy). K jeho vyjádření je potřeba znát jak odpovídající trh, tak podstatu a vlastnosti srovnávaných věcí. Zákon o oceňování majetku upravuje způsoby oceňování majetku (tj. věcí, práv a jiných majetkových hodnot) a sítěb pro účely stanovené jinými předpisy, mimo oblast cen sjednáváných mezi prodávajícím a kupujícím. Podle zákona o oceňování majetku se určují ceny v ostatních případech, kdy se cena majetku určuje pro jiné účely, než pro prodej. Zákon o oceňování majetku nastavuje obecná kritéria a zásady týkající se oceňování.

Zákon o oceňování majetku v ustanovení § 2 odstavci 2 jednoznačně upřednostňuje oceňování obvyklou cenou. Podle odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů: „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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Podle odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení

obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“

Podle odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů: „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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

Podle odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů: „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.“

Obvyklá cena je hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla aritmetickým průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Úroveň obvyklé ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínkách, tzn. nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou.

Problematiku určení obvyklé ceny nemovitou věc je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitou věc lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokladnější vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitost vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně určené ceny nebo od ceny, která je předpokládána prodávajícím. Určení obvyklé ceny porovnávací metodou je vyhodnocení realizovaných cen porovnatelných nemovitých věcí. Na odhad obvyklé ceny má vliv řada faktorů. Oceněním se neurčuje absolutní hodnota nemovitosti, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k dané nemovitosti. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie. Každá nemovitá věc je jedinečná. Z uvedeného výkladu vyplývá závěr, že znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu, nelze přesně stanovit.

### **Obvyklá cena:**

- 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 určitá 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.

- Obvyklá cena se stanovuje na základě oceňovacích metod, které jsou použitelné v ekonomických podmínkách v ČR pro daný charakter majetku a nejlépe vystihují jeho obvyklou cenu. Obvyklá cena je ovlivňována mnoha faktory, které se postupně vyvíjejí a mění. Obvyklá cena (odhadovaná částka) majetku k datu ocenění by měla vyjadřovat směnu v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a prodávajícím po průzkumu trhu, kde účastníci jednají informovaně, rozvážně, bez nátlaku. Cena nemovité věci je věcí poptávky.
- Podle zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů určení obvyklé ceny nemovité věci se provádí porovnávací metodou. Porovnávací metoda pro ocenění nemovité věci je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovité věci.
- Porovnávací metoda pro ocenění nemovité věci je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovité věci.

Cena nemovité věci se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Cena nemovité věci je věcí poptávky. Úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceny.

### 3.1.2 DATA ZÍSKANÁ O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

#### 3.1.2.1 VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

- a) **Výpis z katastru nemovitostí – částečný výpis.** Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, list vlastnictví 1396 katastrální úřad Uhřetěves, dne 9.10.2023.

Vlastník, jiný oprávněný - vlastnické právo:

- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1  
identifikátor 00064581

Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce

- Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400 Praha 10  
identifikátor 00240915

Vlastnictví pozemku

- parcelní číslo 1059 - výměra 1567 m<sup>2</sup>

- druh pozemku ostatní plocha
- způsob využití jiná plocha

**b) Geometrický plán pro rozdělení pozemku.** Vyhotovitel Správa železnic, státní organizace Správa železniční geodézie regionální pracoviště Praha, číslo plánu 3743-135/2023 katastrální území Uhřetěves, ověřil Ing. Ladislav Červinka dne 29.srpna 2023 číslo 49/2023, Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel KÚ pro Hlavní město Prahu dne 5.9.2023 PGP-3823/2023-101, stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr Ing. Ladislav Červinka dne 5.září 2023 číslo 52/2023.

Dosavadní stav - parcelní číslo 1059 - výměra 1567 m<sup>2</sup>  
- druh pozemku ostatní plocha  
- způsob využití jiná plocha

Nový stav - parcelní číslo 1059/3 - výměra 1547 m<sup>2</sup>  
- druh pozemku ostatní plocha  
- způsob využití jiná plocha  
- parcelní číslo 1059/4 - výměra 17 m<sup>2</sup>  
- druh pozemku ostatní plocha  
- způsob využití jiná plocha  
- parcelní číslo 1059/5 - výměra 3 m<sup>2</sup>  
- druh pozemku ostatní plocha  
- způsob využití jiná plocha

Porovnání se stavem v evidenci právních vztahů

- parcelní číslo 1059 - číslo listu vlastnictví 1396 - výměra dílu 1547 m<sup>2</sup>
- parcelní číslo 1059 - číslo listu vlastnictví 1396 - výměra dílu 17 m<sup>2</sup>
- parcelní číslo 1059 - číslo listu vlastnictví 1396 - výměra dílu 3 m<sup>2</sup>

### 3.1.2.2 SITUOVÁNÍ A ANALÝZA OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

#### Situování nemovité věci

- Nemovitá věc nově oddělený pozemek p.č. 1059/4, p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 se nachází v intravilánu, u centra městské části, v ulici Ke kříži, v katastrálním území Uhřetěves a městské části Praha 22, v hlavním městě Praze. Katastrální území, resp. městská část Uhřetěves se nachází mimo sídelní část města Prahy, stavebně na ni nenavazující (s prolukou), ačkoliv se nachází na jejím správním území. V městské části Uhřetěves je zázemí občanské vybavenosti (obchody, služby, zázemí lékařské péče, škola, pošta, služby, sportovní zázemí), které je v pěší dostupné vzdálenosti. Spojení s centrem města

zajišťuje městská autobusová doprava se spojením ke stanici metra. Do centra města Prahy je možná doprava i železniční dopravou. Městská část Uhřetěves se nachází na okraji města, tzn. autem je bezproblémový příjezd, resp. výjezd mimo město Prahu, resp. směr dálnice a Pražský okruh. Podle povodňového plánu pozemek nepatří do zóny s rizikem povodně.

### **Analýza ocenění**

- Předmětné pozemky nejsou v terénu vytyčené (zaměřené), tzn. nelze určit přesně hranici pozemků, což může mít případný vliv na přesnou identifikaci pozemku a výskyt trvalých porostů (na pozemcích se nenachází trvalé porosty).
- Posuzované místo se nachází v zastavěném území obce. V širším okolí pozemku se nachází železniční trať, komunikace, nezastavěné pozemky, domy s různorodým účelem užití (převážně domy pro bydlení).
- Předmětné pozemky nejsou oplocené, jsou volně přístupné.
- Dotčené pozemky se nachází v ochranném pásmu dráhy dle zákona o drahách v platném znění.
- V místě vede železniční trať a komunikace, ale negativní účinky od dopravy vzhledem ke způsobu využití pozemku jsou bezvýznamné.
- V obci je rozvod veřejného vodovodu, rozvod veřejné kanalizace, rozvod elektrické energie, rozvod plynu. Podle místního šetření nejsou zjištěné přípojky od inženýrských sítí na předmětný pozemek.
- Podle objednávky na pozemku se nachází mostní konstrukce železničního mostu ve správě Správy železnic, státní organizace, tzn. je jiného vlastníka než oceňovaný pozemek a není předmětem ocenění.
- Vlivy na cenu je lokalita, způsob využití pozemku, charakter pozemku, vlastnické vztahy, právní vztahy. V případě vlivu na cenu lze zohlednit infrastrukturu (občanská vybavenost, dopravní dostupnost, inženýrské sítě), jiné širší skutečnosti (např. zálež, vliv životního prostředí a okolí, povodňové riziko).
- Cena nemovité věci je věcí poptávky, může se měnit vzhledem k vývoji realitního trhu.

### **Omezení vlastnických práv**

- Podle výpisu z katastru nemovitostí a podle informací zástupce objednatele posudku je zjištěno, že na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4, p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 katastrální území Uhřetěves je zřízeno věcné břemeno.
- Věrohodnost zdrojů dat věcného břemene zatěžující nově oddělený pozemek p.č. 1059/4, p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 je dokladováno smlouvou o zřízení věcného břemene a kopií geometrického plánu se zákresem věcného břemene na pozemku (zapsáno v katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, V-42891/2010-101, V-42896/2010-101) a z náhledu do katastrální mapy katastrálního úřadu s vyznačením věcného břemene na pozemku.

- O jiných omezeních vznikajících přímo ze zákonů nebo popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, není známo.

**Rizika související s nemovitou věcí:**

- Nově oddělený pozemek p.č. 1059/4, p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 je zastavěn stavbou jiného vlastníka.
- Z hlediska obchodního podle současného způsobu užití nově oddělený pozemek p.č. 1059/4, p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 zastavěný stavbou jiného vlastníka je problematický, neboť má význam pro současný způsob využití.

**3.1.2.3 IDENTIFIKACE NEMOVITÉ VĚCI****3.6.2.1 NOVĚ ODDĚLENÝ POZEMEK P.Č. 1059/4 Z POZEMKU P.Č. 1059**

Nově oddělený pozemek p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 se nachází v zastavěném území, v rámci železniční tratě, v katastrálním území Uhřetěves patřící do obce Praha, v okrese v hlavní městě Praze. Katastrální území, resp. městská část Uhřetěves se nachází mimo sídelní část města Prahy, stavebně na ni nenavazující (s prolukou), ačkoliv se nachází na jejím správním území.

Negativní účinky od vlakové a automobilové dopravy vzhledem ke způsobu využití pozemku jsou bezvýznamné, nemají vliv. V obci se nachází inženýrské sítě (rozvod veřejného vodovodního řádu, veřejné kanalizace, rozvod elektrické energie a plynu), ale vybavenost pozemku inženýrskými sítěmi je bezvýznamná z hlediska účelu užití pozemku. Pro reálné využití pozemku nemají přípojky od inženýrských sítí význam, a proto také není objektivní důvod cenu pozemku upravovat z hlediska možnosti jeho případného připojení na inženýrské sítě. V místě vede železniční trať, pozemek je v ochranném pásmu dráhy.

**Druh a způsob využití pozemku:**

- Podle § 9 odst. 4 Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů „stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěn příslušenstvím staveb pro dopravu“.
- Podle § 9 odst. 5 Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů „se při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu“.
- Podle oceňovací vyhlášky se oceňuje pozemek podle § 4 odst. 3 výňatek-citace: „Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemku k

uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem.“

Podle oceňovací vyhlášky § 4 odst. 3 se oceňuje pozemek podle druhu pozemku k uvedeným účelům již užívaného (způsob využití dráha).

- **V katastru nemovitostí druh pozemku p.č. 1059** je označen jako ostatní plocha se způsobem jiná plocha.
- **Podle skutečnosti druh nově odděleného pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 je ostatní plocha se způsobem využití dráha (železniční), neboť na pozemku se nachází mostní konstrukce železničního mostu.**
- Nově oddělený pozemek p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 je veřejně provozovanou částí celostátní dráhy (je veřejně provozovaný, slouží obecnému užívání). Vzhledem ke skutečnému stavu je druh nově odděleného pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 ostatní plocha se způsobem využití dráha, neboť pozemek je užíván jako součást železniční dráhy a doplňuje funkci drážního tělesa obvodu dráhy.
- Jedná se o kategorii železniční dráhy jako celostátní dráha.
- Na nově oddělený pozemek p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 lze pohlížet s možností komerčně využitelný v rámci železniční trati, neboť pozemek slouží pro železniční trať s doplněním obvodu dráhy, která slouží pro provozování veřejné dopravy s podnikatelskou činností za účelem dosažení zisku.
- Povrch nově odděleného pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 lze charakterizovat jako zpevněný.
- Podle objednávky na pozemek se nachází mostní konstrukce železničního mostu ve správě Správy železniční státní organizace, tzn. je jiného vlastníka než oceňovaný pozemek a není předmětem ocenění.

#### **Územní plán obce a předmětný pozemek:**

- V územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy nově oddělený pozemek p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 se nachází v území s funkčním využitím DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály.

#### **Cenová mapa stavebních pozemků obce a předmětný pozemek:**

- Pro hl. město Prahu je vypracována cenová mapa stavebních pozemků, ale pro pozemek p.č. 1059 v cenové mapě stavebních pozemků cena není stanovena.

#### **Výměra pozemku (podle výpisu z katastru nemovitostí):**

- parcelní číslo 1059 - výměra 1567 m<sup>2</sup>

#### **Výměra nově odděleného pozemku podle geometrického plánu:**

- Pozemek p.č. 1059 je rozdělen na pozemky p.č. 1059/3, p.č. 1059/4, který je předmětem ocenění, p.č. 1059/5. Výměra nově odděleného pozemku p.č. 1059/4 je uvažována podle geometrického plánu pro rozdělení pozemku.
- **Podle geometrického plánu pro rozdělení pozemku má nově oddělený pozemek p.č. 1059/4 má výměru 17 m<sup>2</sup> (viz příloha).**

### 3.6.2.2 NOVĚ ODDĚLENÝ POZEMEK P.Č. 1059/5 Z POZEMKU P.Č. 1059

Nově oddělený pozemek p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 se nachází v zastavěném území, v rámci železniční tratě, v katastrálním území Uhřetěves patřící do obce Praha, v okrese v hlavním městě Praze. Katastrální území, resp. městská část Uhřetěves se nachází mimo sídelní část města Prahy, stavebně na ni nenavazující (s prolukou), ačkoliv se nachází na jejím správním území.

Negativní účinky od vlakové a automobilové dopravy vzhledem ke způsobu využití pozemku jsou bezvýznamné, nemají vliv. V obci se nachází inženýrské sítě (rozvod veřejného vodovodního řádu, veřejné kanalizace, rozvod elektrické energie a plynu), ale vybavenost předmětného pozemku inženýrskými sítěmi je bezvýznamná z hlediska účelu užití pozemku. Pro reálné využití pozemku nemají přípojky od inženýrských sítí význam, a proto také není žádný objektivní důvod cenu předmětného pozemku upravovat z hlediska možnosti jeho případného připojení na inženýrské sítě. V místě se nachází železniční trať, předmětný pozemek je v ochranném pásmu dráhy.

#### Druh a způsob využití pozemku:

- Podle § 9 odst. 4 Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů „stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěn příslušným staveb pro dopravu“.
- Podle § 9 odst. 5 Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů „se při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu“.
- Podle oceňovací vyhlášky se oceňuje pozemek podle § 4 odst. 3 výňatek-citace:  
„Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemku k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem.“  
Podle oceňovací vyhlášky § 4 odst. 3 se oceňuje pozemek podle druhu pozemku k uvedeným účelům již užívaného (způsob využití dráha).
- V katastru nemovitostí druh pozemku p.č. 1059 je označen jako ostatní plocha se způsobem jiná plocha.
- Podle skutečnosti druh nově odděleného pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 je ostatní plocha se způsobem využití dráha (železniční), neboť na pozemku se nachází mostní konstrukce železničního mostu.
- Nově oddělený pozemek p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 je veřejně provozovanou částí celostátní dráhy (je veřejně provozovaný, slouží obecnému užívání). Vzhledem ke skutečnému stavu je druh nově odděleného pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 ostatní plocha se způsobem využití dráha, neboť pozemek je užíván jako součást železniční dráhy a doplňuje funkci

- drážního tělesa obvodu dráhy.
- Jedná se o kategorii železniční dráhy jako celostátní dráha.
  - Na nově oddělený pozemek p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 lze pohlížet s možností komerčně využitelný v rámci železniční trati, neboť pozemek slouží pro železniční trať s doplněním obvodu dráhy, která slouží pro provozování veřejné dopravy s podnikatelskou činností za účelem dosažení zisku.
  - Povrch nově odděleného pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 lze charakterizovat jako zpevněný.
  - Podle objednávky na pozemku se nachází mostní konstrukce železničního mostu ve správě Správy železnic, státní organizace, tzn. je jiného vlastníka než oceňovaný pozemek a není předmětem ocenění.

#### **Územní plán obce a předmětný pozemek:**

- V územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy nově oddělený pozemek p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 se nachází v území s funkčním využitím DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály.

#### **Cenová mapa stavebních pozemků obce a předmětný pozemek:**

- Pro hl. město Prahu je vypracována cenová mapa stavebních pozemků, ale pro pozemek p.č. 1059 v cenové mapě stavebních pozemků cena není stanovena.

#### **Výměra pozemku (podle výpisu z katastru nemovitostí):**

- parcelní číslo 1059 - výměra 156 m<sup>2</sup>

#### **Výměra nově odděleného pozemku podle geometrického plánu:**

- Pozemek p.č. 1059 je rozdělen na pozemky p.č. 1059/3, p.č. 1059/4, p.č. 1059/5, který je předmětem ocenění. Výměra nově odděleného pozemku p.č. 1059/5 je uvažována podle geometrického plánu pro rozdělení pozemku.
- **Podle geometrického plánu pro rozdělení pozemku má nově oddělený pozemek p.č. 1059/5 má výměru 3 m<sup>2</sup> (viz příloha).**

### **3.6.2.3 VĚCNÉ BŘEMENO ZATĚŽUJÍCÍ NEMOVITOU VĚC, VÁZNOUCÍ NA NOVĚ ODDĚLENÉM POZEMKU P.Č. 1059/4, P.Č. 1059/5 Z POZEMKU P.Č. 1059**

**Na výpisu z katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1396 katastrální území Uhřetěves je uvedené věcné břemeno omezující vlastnická práva, resp. povinnost k nově oddělenému pozemku p.č. 1059/4, p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059:**

- a) V katastru nemovitostí V-42891/2010-101 (list vlastnictví 1396 k.ú. Uhřetěves) je uvedeno věcné břemeno umístění kabelové trasy na uložení kabelů NN pro stavební objekty 05-62-02, 05-62-04, 05-64-01 na km 170,88-

172,76 a strpění vstupu a příjezdu v souvislosti s opravami a provozováním dle č. III. smlouvy a GP č. 1906-10/2006, 1907-10/2006, 1909-10/2006 a 1914-10/2006.

- Citace článku III Smlouvy o zřízení věcného břemene: „Smluvní strany se výslovně dohodly, že touto smlouvou zřídí povinný věcné břemeno - strpění umístění kabelové trasy na uložení kabelů NN pro stavební objekty 05-62-02. 05-62-04. 05-64-01 na km 170.88 - 172.76 vše v k.ú. Uhříněves. **Rozsah věcného břemene je zakreslená plocha (včetně ochranného pásma)** a dále strpění vstupu a příjezdu na pozemky v souvislosti s opravami a provozováním na těchto pozemcích, zřízené ve prospěch oprávněného a dalších následných vlastníků tohoto zařízení. Věcné břemeno se zřizuje na dobu neurčitou. Rozsah věcných břemen je zaměřen geometrickým plánem.“
- Podle smlouvy zřízení věcného břemene je úplatné. Ve smlouvě z roku 2010 je uvedena jednorázová úplata, tzn. nelze zjistit roční užitek.
- **Výměra věcného břemene váznoucí na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 se uvažuje 5 m<sup>2</sup>** podle geometrického plánu 1906-10/2006 (V-42891/2010-101) podle informací zástupce zadavatele posudku Ing. Dagmar Hniličkové.
- **Výměra věcného břemene váznoucí na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 se uvažuje 3 m<sup>2</sup>** podle geometrického plánu 1906-10/2006 (V-42891/2010-101) podle informací zástupce zadavatele posudku Ing. Dagmar Hniličkové.

b) V katastru nemovitostí V-42896/2010-101 (list vlastnictví 1396 k.ú. Uhříněves) je uvedeno věcné břemeno právo umístění kabelové trasy sdělovacího a zabezpečovacího kabelu pro provozní soubory 05-01-01, 07-02-05 na km 169,98 - 172,40 a strpění vstupu a příjezdu v souvislosti s opravami a provozováním dle čl. III. smlouvy a GP č. 1894-10/2006, 1897-10/2006, 1908-10/2006 a 1916-10/2006.

- Citace článku III Smlouvy o zřízení věcného břemene: „Smluvní strany se výslovně dohodly, že touto smlouvou zřídí povinný věcné břemeno - strpění umístění kabelové trasy sdělovacího a zabezpečovacího kabelu pro provozní soubory 05-01-01, 07-02-05 na km 169,98 – 172,40, vše v k.ú. Uhříněves. Rozsah věcného břemene je zakreslená plocha (včetně ochranného pásma) a dále strpění vstupu a příjezdu na pozemky v souvislosti s opravami a provozováním na těchto pozemcích, zřízené ve prospěch oprávněného a dalších následných vlastníků tohoto zařízení. Věcné břemeno se zřizuje na dobu neurčitou. Rozsah věcných břemen je zaměřen geometrickým plánem.
- Podle smlouvy zřízení věcného břemene je úplatné. Ve smlouvě z roku 2010 je uvedena jednorázová úplata, tzn. nelze zjistit roční užitek.
- **Výměra věcného břemene váznoucí na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 se uvažuje 4 m<sup>2</sup>** podle geometrického plánu 1908-10/2006 (V-42896/2010-101) podle informací zástupce zadavatele posudku Ing. Dagmar Hniličkové.



- **Výměra věcného břemene váznoucí na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 se uvažuje 3 m<sup>2</sup>** podle geometrického plánu 1908-10/2006 (V-42896/2010-101) podle informací zástupce zadavatele posudku Ing. Dagmar Hniličkové.

### 3.1.2.4 STANOVENÍ KRITÉRIÍ VÝBĚRU

Na základě popisu nemovité věci a jejího druhu (způsobu využití) jsou stanovena kritéria, podle kterých jsou vybrány realizované obchody srovnatelných nemovitých věcí (vzorky):

- časové hledisko, lokalita (poloha v obci), využití pozemku, územní plán, inženýrské sítě, případně další vlivy mající vliv na ocenění (infrastruktura, záplavové území, ochranné pásmo, věcná břemena).

### 3.1.2.5 VÝČET SROVNATELNÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

- Výběr je provedený na základě kritérií: časové hledisko, lokalita, využití.
- Na základě vyhodnocení kritérií je nalezeno v katastru nemovitostí více realizovaných transakcí.
- Prodeje, u kterých není možné dohledat stanovená kritéria, nebo pozemky nejsou vhodné pro zařazení např. podle způsobu využití, jsou vyřazené.
- Na základě výše uvedeného jsou vybrány vzorky relevantní pro předmět znaleckého zkoumání, tj. pro další analýzu:

**a) Nově oddělený pozemek p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059, nově oddělený pozemek p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059, vše katastrální území Uhřetěves - určení obvyklé ceny**

- Porovnávaná nemovitá věc č. 1
  - pozemek p.č. 2647/49 katastrální území Radotín
- Porovnávaná nemovitá věc č. 2
  - pozemek p.č. 3426/13 katastrální území Strašnice
- Porovnávaná nemovitá věc č. 3
  - pozemek p.č. 2417/17 katastrální území Zbraslav

## 3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a předmětem ocenění se snaží kvalifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je

využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnání, seřizování či vyladování.

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí jsou zpracována do přehledu (viz odst. 3.3 tohoto znaleckého posudku). U srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny se souvisejícími dostupnými údaji. Jednotlivá data jsou možným a dostupným postupem ověřena a jednotlivě zanesena do posudku. Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnání provádí.

V rámci své činnosti znalec provádí zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitosti k datu ocenění. Při analýze dat jsou využity postupy, které jsou v souladu s oceňovacím předpisem. Je provedená analýza trhu a následně pro ocenění je provedená komparace, na základě které je stanovena obvyklá cena nemovité věci ve smyslu ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) 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. a vyhlášky č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

### 3.3. VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

#### **a) Nově oddělený pozemek p.č. 1059/4, p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059**

##### **Předmětný nově oddělený pozemek p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059**

- umístění: Praha, katastrální území Uhřetíněves, zastavěné území
- získaná data: Podle katastru nemovitostí druh pozemku p.č. 1059 je ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Podle skutečnosti způsob využití nově odděleného pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 jako dráha, výměry 17 m<sup>2</sup>, se zpevněným povrchem, je veřejně provozovaný. Nejsou zjištěné přípojky od inženýrských sítí. Nachází se v ochranném pásmu dráhy. Podle územního plánu území s funkčním využitím městské DZ - dráhy. Podle zjištěných informací nejsou uvedena na pozemku věcná břemena.

##### **Předmětný nově oddělený pozemek p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059**

- umístění: Praha, katastrální území Uhřetíněves, zastavěné území
- získaná data: Podle katastru nemovitostí druh pozemku p.č. 1059 je ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Podle skutečnosti způsob využití nově odděleného pozemku p.č. 1059/5 z pozemku

p.č. 1059 jako dráha, výměry 3 m<sup>2</sup>, se zpevněným povrchem, je veřejně provozovaný. Nejsou zjištěné přípojky od inženýrských sítí. Nachází se v ochranném pásmu dráhy. Podle územního plánu území s funkčním využitím městské DZ - dráhy. Podle zjištěných informací nejsou uvedena na pozemku věcná břemena.

**Srovnávací nemovitá věc č. 1**

- kupní smlouva, datum vkladu smlouvy 09/2023 (V-48056/2023-101)
- Umístění: obec Praha, pozemek p.č. 2647/49 katastrální území Radotín, ulice Vrážská, zastavěné území
- Popis: Podle katastru nemovitostí druh pozemku je ostatní plocha se způsobem využití dráha, výměry 508 m<sup>2</sup>. Podle skutečnosti je druh pozemku je ostatní plocha, doplňuje obvod dráhy, veřejně provozovaná celostátní trať, určená pro stavbu zařízení železniční dopravy. Povrch pozemku zpevněný. Vybavenost předmětného pozemku inženýrskými sítěmi je bezvýznamná z hlediska účelu užití pozemku. Podle geoportálu ochranné pásmo železniční dráhy, ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení. V územním plánu obce pozemek je zahrnut do území s funkčním využitím plocha DZ - trať a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály. V katastru nemovitostí není uvedeno věcné břemeno.

**Srovnávací nemovitá věc č. 2**

- kupní smlouva, datum vkladu smlouvy 10/2022 (V-60200/2022-101)
- Umístění: obec Praha, pozemek p.č. 3426/13 katastrální území Strašnice, ulice Frůběžná, zastavěné území
- Popis: Podle katastru nemovitostí druh pozemku je ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, výměry 769 m<sup>2</sup>. Podle skutečnosti je druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití komunikace určená pro potřeby realizace stavby traťového úseku celostátní železniční trať. Pozemek je veřejně přístupný, užívaný. Povrch pozemku zpevněný, na pozemku se nachází povrch komunikace, který není předmětem prodeje. Vybavenost předmětného pozemku inženýrskými sítěmi je bezvýznamná z hlediska účelu užití pozemku. Podle geoportálu ochranné pásmo železniční dráhy, ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení, ochranné pásmo místní komunikace I. třídy, ochranné pásmo plynovodu a vodovodního řádu. V územním plánu obce pozemek je zahrnut do území s funkčním využitím DZ - trať a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály, S4 - ostatní dopravně významné komunikace. Podle výpisu z katastru nemovitostí se pozemek nachází v památkově chráněném území. Nemovitost je zatížena smlouvami o zřízení věcných břemen o smlouvách budoucích uzavřených za účelem realizace stavby

kupujícím vedené jím pod názvem „Optimalizace traťového úseku Praha Hostivař – Praha hl. n., II. část – Praha Hostivař – Praha hl. n.“

**Srovnávací nemovitá věc č. 3**

- kupní smlouva, datum vkladu smlouvy 09/2022 (V-52484/2022-101)
- Umístění: obec Praha, pozemek p.č. 2417/17 katastrální území Zbraslav, zastavěné území, ulice Lesáků
- Popis: Podle katastru nemovitostí druh pozemku je ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha, výměry 250 m<sup>2</sup>. Podle skutečnosti druh pozemku ostatní plocha se způsobem zeleň určená pro potřeby realizace stavby realizace stavby D4-mimoúrovňové křížení, podchod Lesáků – silnice Strakonická - Za Dálnicí (územní rozhodnutí a stavební povolení je před vydáním). Pozemek je veřejně přístupný, užívaný. Povrch pozemku nezpevněný s trvalými porosty bez vlivu na cenu. Vybavenost pozemku inženýrskými sítěmi je bezvýznamná z hlediska účelu užití pozemku. Podle geoportálu ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení, ochranné pásmo vedení VVN, plynovodu, metalických sítí a kanalizačních stok. V územním plánu pozemek je zahrnut do území s funkčním využitím plocha IZ - izolační zeleň. V katastru nemovitostí není uvedeno věcné břemeno.

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

### 4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

#### 4.1.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

Ocenění nemovité věci je provedeno podle ustanovení vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) 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. a vyhlášky č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.

##### 4.1.1.1 NOVĚ ODDĚLENÝ POZEMEK P.Č. 1059/4 Z POZEMKU P.Č. 1059 - § 3, § 4

**Pozemek pro ostatní plochy, dráha, resp. pozemek oceněný dle § 4 odst. 3**  
(veřejně provozovaný, povrch zpevněný)

Parcelní číslo: nově oddělený pozemek p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059

Výměra: 17 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: ostatní plocha

Způsob využití: dráha (podle skutečnosti užívaný)

#### Ocenění

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce, resp. oblasti

$$ZCv = 6\,832,00 \text{ Kč/m}^2 \text{ (příloha č. 2)}$$

#### Úprava základních cen pro pozemky dráhy podle tabulky č. 5 přílohy č. 3:

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter drah	
I Dráhy celostátní	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	

II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
II Možnost komerčního využití	0,90

$$\text{Úprava základní ceny pozemku dráhy} \quad I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,585}$$

**ZCU základní cena upravená pozemku se způsobem využití dráha**

$$ZCU = ZC * I = 6\,832,00 \text{ Kč/m}^2 * 0,585 = 3\,996,72 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Cena celkem: } 17,0 \text{ m}^2 \text{ á } 3\,996,72 \text{ Kč/m}^2 = 67\,944,24 \text{ Kč}$$

$$\text{Pozemek oceněný dle § 4 odst. 3 – cena celkem} = 67\,944,24 \text{ Kč}$$

**Nově oddělený pozemek p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 katastrální území Uhřetěves - zjištěná cena** = **67 944,24 Kč**

#### **4.1.1.2 NOVĚ ODDĚLENÝ POZEMEK P.Č. 1059/5 Z POZEMKU P.Č. 1059- § 3, § 4**

**Pozemek pro ostatní plochy, dráha, resp. pozemek oceněný dle § 4 odst. 3 (veřejně provozovaný, povrch zpevněný)**

Parcelní číslo: nově oddělený pozemek p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059

Výměra: 3 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: ostatní plocha

Způsob využití: dráha (podle skutečnosti užívaný)

#### **Ocenění**

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce, resp. oblasti

$$ZC_v = 6\,832,00 \text{ Kč/m}^2 \text{ (příloha č. 2)}$$

**Úprava základních cen pro pozemky dráhy podle tabulky č. 5 přílohy č. 3:**

<b>Znak</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
P1. Kategorie a charakter drah	
I Dráhy celostátní	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
II Možnost komerčního využití	0,90

$$\text{Úprava základní ceny pozemku dráhy} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,585$$

**ZCU základní cena upravená pozemku se způsobem využití dráha**

$$ZCU = ZC * I = 6\,832,00 \text{ Kč/m}^2 * 0,585 = 3\,996,72 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Cena celkem: } 3,0 \text{ m}^2 \text{ á } 3\,996,72 \text{ Kč/m}^2 = 11\,990,16 \text{ Kč}$$

$$\text{Pozemek oceněný dle § 4 odst. 3 – cena celkem} = 11\,990,16 \text{ Kč}$$

**Nově oddělený pozemek p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 katastrální území Uhřetěves - zjištěná cena** = 11 990,16 Kč

#### 4.1.1.3 VĚCNÉ BŘEMENO KABELOVÉ TRASY NA ULOŽENÍ KABELŮ NN VÁZNOUCÍ NA NOVĚ ODDĚLENÉM POZEMKU P.Č. 1059/4 Z POZEMKU P.Č. 1059 - § 39a

##### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Cena věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nově oddělený pozemek p.č. 1059/4 z parc. č. 1059 [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
67 944,24	3 397,21	nezjištěno	3 397,21
Měrné jednotky nem. věci- zatížené / celkem 5,00 / 17,00			
Celkový roční užitek 3 397,21 Kč * 5 / 17			= 999,18 Kč
Součet ročních užiteků – celkem:			999,18 Kč/rok
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			100 %
Typ pozemku: pozemní komunikace, resp. dráha			
Koeficient míry užitku			10 %
Míra kapitalizace: 10,00 %			
CB <sub>N</sub> = roční užitek / p = 999,18 Kč / 10,0 %			= 9 991,80 Kč

**Věcné břemeno kabelové trasy na uložení kabelů NN váznoucí na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059**  
**- cena věcného břemene činí** = 9 991,80 Kč

#### 4.1.1.4 VĚCNÉ BŘEMENO UMÍSTĚNÍ KABELOVÉ TRASY SDĚLOVACÍHO A ZABEZPEČOVACÍHO KABELU VÁZNOUCÍ NA NOVĚ ODDĚLENÉM POZEMKU P.Č. 1059/4 Z POZEMKU P.Č. 1059 - § 39a

##### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Cena věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nově oddělený pozemek p.č. 1059/4 z parc.č.. 1059 [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
67 944,24	3 397,21	nezjištěno	3 397,21
Měrné jednotky nem. věci- zatížené / celkem	4,00 / 17,00		
Celkový roční užitek	3 397,21 Kč * 4 / 17	=	799,34 Kč
Součet ročních užiteků – celkem:			799,34 Kč/rok
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			100 %
Typ pozemku: pozemní komunikace, resp. údržba			
Koeficient míry užitku			10 %
Míra kapitalizace: 10,00 %			
$CB_N = \text{roční užitek} / p = 799,34 \text{ Kč} / 10,0 \%$		=	7 993,40 Kč

**Věcné břemeno umístění kabelové trasy sdělovacího a zabezpečovacího kabelu váznoucí na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 - cena věcného břemene činí = 7 993,40 Kč**

#### 4.1.1.5 VĚCNÉ BŘEMENO KABELOVÉ TRASY NA ULOŽENÍ KABELŮ NN VÁZNOUCÍ NA NOVĚ ODDĚLENÉM POZEMKU P.Č. 1059/5 Z POZEMKU P.Č. 1059 - § 39a

##### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Cena věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nově oddělený pozemek p.č. 1059/5 z parc.č.. 1059 [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
11 990,16	599,51	nezjištěno	599,51
Měrné jednotky nem. věci- zatížené / celkem	3,00 / 3,00		



Celkový roční užitek	599,51 Kč * 3 / 3	=	599,51 Kč
Součet ročních užiteků – celkem:			599,51 Kč/rok
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			100 %
Typ pozemku: pozemní komunikace, resp. dráha			
Koeficient míry užitku			10 %
Míra kapitalizace: 10,00 %			
<hr/>			
$CB_N = \text{roční užitek} / p =$	599,51 Kč / 10,0 %	=	5 995,10 Kč

**Věcné břemeno kabelové trasy na uložení kabelů NN váznoucí na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059**  
**- cena věcného břemene činí** = **5 995,10 Kč**

#### **4.1.1.6 VĚCNÉ BŘEMENO UMÍSTĚNÍ KABELOVÉ TRASY SDĚLOVACÍHO A ZABEZPEČOVACÍHO KABELU VÁZNOUCÍ NA NOVĚ ODDĚLENÉM POZEMKU P.Č. 1059/5 Z POZEMKU P.Č. 1059 - § 39a**

##### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Cena věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nově oddělený pozemek p.č. 1059/5 z parc. č. 1059 [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
11 990,16	599,51	nezjištěno	599,51
Měrné jednotky nem. věci- zatížené / celkem 3,00 / 3,00			
Celkový roční užitek	599,51 Kč * 3 / 3	=	599,51 Kč
Součet ročních užiteků – celkem:			599,51 Kč/rok
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			100 %
Typ pozemku: pozemní komunikace, resp. dráha			
Koeficient míry užitku			10 %
Míra kapitalizace: 10,00 %			
<hr/>			
$CB_N = \text{roční užitek} / p =$	599,51 Kč / 10,0 %	=	5 995,10 Kč

**Věcné břemeno umístění kabelové trasy sdělovacího a zabezpečovacího kabelu váznoucí na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 - cena věcného břemene činí** = **5 995,10 Kč**

**4.1.1.7 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT PRO STANOVENÍ ZJIŠTĚNÉ CENY****Rekapitulace:****Nově oddělený pozemek p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059**

a) Nově oddělený pozemek p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 67 944,24 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku b) Věcné břemeno umístění kabelové trasy na uložení kabelů NN na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 - 9 991,80 Kč

c) Věcné břemeno umístění kabelové trasy sdělovacího a zabezpečovacího kabelu na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 - 7 993,40 Kč

Věcná břemena vážnoucí na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 - celkem: - 17 985,20 Kč

Výsledná zjištěná cena po odečtení břemen: 49 959,04 Kč

**Výsledná cena po odečtení břemen po zaokrouhlení dle § 50: 49 960,00 Kč**

Zjištěná cena slovy: čtyřicetdevět tisíc devět set šedesát Kč

**Nově oddělený pozemek p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059**

d) Nově oddělený pozemek p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 11 990,16 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku e) Věcné břemeno umístění kabelové trasy na uložení kabelů NN na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 - 5 995,10 Kč

f) Věcné břemeno umístění kabelové trasy sdělovacího a zabezpečovacího kabelu na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 - 5 995,10 Kč

Věcná břemena vážnoucí na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 - celkem: - 11 990,20 Kč

**Zjištěnou cenu lze o věcná břemena podle § 49 snížit nejvýše o 80 %.**

Výsledná cena po odečtení břemen 2 398,03 Kč

Výsledná zjištěná cena po odečtení břemen: 2 398,03 Kč

**Výsledná cena po odečtení břemen po zaokrouhlení dle § 50: 2 400,00 Kč**

Zjištěná cena slovy: dvatisícečtyřista Kč

**4.1.1.8 ODŮVODNĚNÍ, INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY****a) Odůvodnění**

- Zjištěná cena je stanovena podle §1c vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) 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. a vyhlášky č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- Výběr je proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci.
  - Zjištěná cena je stanovena podle ustanovení oceňovací vyhlášky.

**b) Interpretace výsledků analýzy**

- Informace od zadavatele, informace získané z místního šetření a podkladů jsou použity při analýze.
- Výsledky analýzy dat jsou interpretovány do zjištěné ceny.

#### **4.1.2 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY OBVYKLÉ**

##### **4.1.2.1 OBVYKLÁ CENA**

Určení obvyklé ceny je na základě porovnání z průzkumu podle stavu na trhu podle dostupných informací, tzn. z kupních smluv. V principu se jedná o vyhodnocení cen kupních v dané lokalitě nebo v obdobných lokalitách srovnatelných svým charakterem. Vlastní cena se tvoří až při konkrétním prodeji a může se od odhadnuté hodnoty i odchýlovat. Cena nemovité věci je věcí poptávky. Obvyklá cena se může měnit vzhledem k vývoji realitního trhu.

Vlivy na cenu je lokální způsob využití a charakteristika pozemku, širší vztahy ovlivňující cenu. V případě vlivu na cenu lze zohlednit infrastrukturu (vybavenost inženýrských sítí nebo jejich dostupnost, občanská vybavenost, dopravní dostupnost, zátěž, vlastnické vztahy, právní vztahy, širší vztahy (např. životní prostředí, míra povodňového rizika, jiné závažné omezující skutečnosti).

- 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.
- Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku. Pro stanovení obvyklé ceny nemovité věci porovnáním se použije porovnání odbornou rozvahou a porovnáním. Porovnávací metoda pro ocenění je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitostmi, jež byly realizovány na trhu. Zjištěné prodeje porovnatelných nemovitostí jsou upravené pomocí objektivizačního koeficientu a dále upravená základní cena o vlivy

- cenových faktorů pomocí koeficientů na obvyklou cenu.
- Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů. Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku 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). Cena obvyklá se určí výhradně porovnáváním cen dosažených při prodeji stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku.
  - Porovnávací metoda pro ocenění nemovité věci je založena na porovnání nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly realizovány na trhu. Za cenu obvyklou nelze považovat cenu nabízenou realitními kanceláři na prodejních portálech. Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, dosažená při prodejkách stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku podle definice obvyklé ceny podle zmíněného ustanovení.
  - **Postup určení obvyklé ceny zahrnuje.**
    - a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění,
    - b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
    - c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
    - d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí,
    - e) odůvodnění a provedení vyhodnocení souboru upravených cen,
    - f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

#### 4.1.2.2 OBVYKLÁ CENA - POROVNÁVACÍ METODA

##### a) STANOVENÍ KRITÉRIÍ VÝBĚRU

**Na základě popisu nemovité věci jsou stanovena následující kritéria:**

- Časové hledisko, lokalita, druh a způsob využití pozemku a další vlivy mající vliv při určení obvyklé ceny jsou uvedené při individuálním porovnání dále u každé nemovité věci při porovnání.
- Jednotka porovnání je výměra Kč/m<sup>2</sup>.
- Výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění,

**b) VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT, RESP.  
VÝČET SROVNATELNÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Výběr srovnatelných nemovitostí je proveden na základě uvedených kritérií uvedených u každé srovnatelné nemovité věci a mající cenotvorný charakter a vliv na určení obvyklé ceny. Na základě kritérií pro porovnání jsou nalezená v katastru nemovitostí realizované transakce. Ve znaleckém posudku jsou uvedené nemovité věci, které jsou nejvíce přibližné k předmětné nemovité věci, a dále pak upravené o koeficienty odlišností na základě jednotlivých kritérií.

**c) POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY  
OBVYKLÉ**

- Obvyklá cena nemovité věci se určuje ze sjednaných cen porovnáním., tzn. při analýze dat je použit porovnávací způsob ocenění.
- Vzhledem k druhu nemovité věci je určena základní jednotka 1 m<sup>2</sup> výměry.
- Pro porovnání jsou vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy jsou určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí. Určení korekcí dle parametrů s významným podílem na ceně nemovité věci určené znalcem pro srovnávací analýzu.

**Srovnávací nemovitá věc č. 1**

- kupní smlouva, datum vkladu smlouvy 09/2023 (V-48056/2023-101)
- Umístění: obec Praha, pozemek p.č. 2647/49 katastrální území Radotín, ulice Václavské, zastavěné území
- Popis: Podle katastru nemovitostí druh pozemku je ostatní plocha se způsobem využití dráha, výměry 508 m<sup>2</sup>. Podle skutečnosti je druh pozemku je ostatní plocha, doplňuje obvod dráhy, veřejně provozovaná celostátní trať, určená pro stavbu zařízení železniční dopravy. Povrch pozemku zpevněný. Vybavenost předmětného pozemku inženýrskými sítěmi je bezvýznamná z hlediska účelu užití pozemku. Podle geoportálu ochranné pásmo železniční dráhy, ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení. V územním plánu obce pozemek je zahrnut do území s funkčním využitím plocha DZ - trať a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály. V katastru nemovitostí není uvedeno věcné břemeno.

**Analýza porovnání srovnávacího a předmětného pozemku:**

- Jednotka porovnání je výměra Kč/m<sup>2</sup>.
- Srovnávací a předmětný pozemek se nachází v zastavěném území města.
- Srovnávací a předmětný pozemek se nachází ve srovnatelném katastrálním území podle přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky.

- Srovnávací pozemek je ostatní plocha se způsobem využití pro dráhu, resp. pro stavbu zařízení železniční dopravy, předmětný pozemek je ostatní plocha se způsobem využití pro dráhu.
- Povrch pozemku srovnávacího a předmětného pozemku srovnatelný
- Tvar, svažitost, výměra, inženýrské sítě porovnávacího a předmětného pozemku nemá vliv na ocenění vzhledem k účelu užití.

Úprava sjednané ceny vzhledem k odlišnosti pomocí korekcí:

(stanovení výše korekčního koeficientu za podpory oceňovací vyhlášky)

- celková cena před úpravou: bez DPH 2.026.920,- Kč
- cena 1 m<sup>2</sup> pozemku před úpravou koeficienty: po zaokrouhlení 3 990,- Kč/m<sup>2</sup>
- koeficient úpravy polohy v rámci města: srovnatelná 1,0
- koeficient úpravy na účel užití: srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy povrchu pozemku: srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy na vybavenost (inženýrské sítě): nemá vliv, srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy vzhledem k územnímu plánu: srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy na velikost, tvar, přístup, zájmové území: bez vlivu 1,0
- koeficient úpravy na ochranná pásma: bez vlivu, srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy na věcné břemeno: není 1,0
- koeficient úpravy na pramen zjištění ceny (redukční koeficient): kupní sml. 1,0
- koeficient celkový: 1,0
- cena 1 m<sup>2</sup> pozemku po úpravě koeficienty: po zaokrouhlení 3 990,- Kč/m<sup>2</sup>

**Srovnávací nemovitá věc č. 1**

- kupní smlouva, datum vkladu smlouvy 10/2022 (V-60200/2022-101)
- Umístění: obec Ibraha, pozemek p.č. 3426/13 katastrální území Strašnice, ulice Louběžná, zastavěné území
- Popis: Podle katastru nemovitostí druh pozemku je ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, výměry 769 m<sup>2</sup>. Podle skutečnosti je druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití komunikace určená pro potřeby realizace stavby traťového úseku celostátní železniční tratě. Pozemek je veřejně přístupný, užívaný. Povrch pozemku zpevněný, na pozemku se nachází povrch komunikace, který není předmětem prodeje. Vybavenost předmětného pozemku inženýrskými sítěmi je bezvýznamná z hlediska účelu užití pozemku. Podle geoportálu ochranné pásmo železniční dráhy, ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení, ochranné pásmo místní komunikace I. třídy, ochranné pásmo plynovodu a vodovodního řadu. V územním plánu obce pozemek je zahrnut do území s funkčním využitím DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály, S4 - ostatní dopravně významné komunikace. Podle výpisu z katastru nemovitostí se pozemek nachází v památkově chráněném území. V katastru nemovitostí není uvedeno věcné břemeno. Nemovitost je

zatížena smlouvami o zřízení věcných břemen o smlouvách budoucích uzavřených za účelem realizace stavby kupujícím vedené jím pod názvem „Optimalizace traťového úseku Praha Hostivař – Praha hl. n., II. část – Praha Hostivař – Praha hl. n.“

Analýza porovnání srovnávacího a předmětného pozemku:

- Jednotka porovnání je výměra Kč/m<sup>2</sup>.
- Srovnávací a předmětný pozemek se nachází v zastavěném území města.
- Srovnávací a předmětný pozemek se nachází v rozdílném katastrálním území podle přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky.
- Srovnávací pozemek je ostatní plocha se způsobem využití komunikace s využitím pro potřeby realizace traťového úseku, předmětný pozemek je ostatní plocha se způsobem využití pro dráhu.
- Povrch pozemku srovnávacího a předmětného pozemku srovnatelný
- Tvar, svažitost, výměra, inženýrské sítě porovnávacího a předmětného pozemku nemá vliv na ocenění vzhledem k účelu užití.
- Na srovnávacím pozemku smlouvy budoucí n. zřízení věcného břemene.

Úprava sjednané ceny vzhledem k odlišnosti pomocí korekcí:

(stanovení výše korekčního koeficientu za podpory oceňovací vyhlášky)

- celková cena před úpravou: bez DPH 3 748 875,- Kč
- cena 1 m<sup>2</sup> pozemku před úpravou koeficienty: po zaokrouhlení 4 875,- Kč/m<sup>2</sup>
- korekční koeficient časového hlediska mezi rokem 2022 a 2023: 0,843
- úprava koeficientu za podpory oceňovací vyhlášky pro rok 2022 k.ú. Strašnice 9284,-Kč/m<sup>2</sup>/ pro rok 2023 k.ú. Strašnice 11007,-Kč/m<sup>2</sup>
- koeficient úpravy polohy v rámci města: 1,611
- úprava koeficientu za podpory oceňovací vyhlášky pro rok 2023 k.ú. Strašnice 11007,-Kč/m<sup>2</sup>/ k.ú. Uhřetěves 6832,-Kč/m<sup>2</sup>
- koeficient úpravy na účel užití: srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy povrchu pozemku: srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy na vybavenost (inženýrské sítě): nemá vliv, srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy vzhledem k územnímu plánu: srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy na velikost, tvar, přístup, záplavové území: bez vlivu 1,0
- koeficient úpravy na ochranná pásma: bez vlivu, srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy na věcné břemeno: zatížení smlouvami na věcná břemena 0,96
- úprava koeficientu za podpory přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky
- koeficient úpravy na pramen zjištění ceny (redukční koeficient): kupní sml. 1,0
- koeficient celkový: 1,304
- cena 1 m<sup>2</sup> pozemku po úpravě koeficienty: po zaokrouhlení 3 739,- Kč/m<sup>2</sup>

**Srovnávací nemovitá věc č. 3**

- kupní smlouva, datum vkladu smlouvy 09/2022 (V-52484/2022-101)
- Umístění: obec Praha, pozemek p.č. 2417/17 katastrální území Zbraslav, zastavěné území, ulice Lesáků

- Popis: Podle katastru nemovitostí druh pozemku je ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha, výměry 250 m<sup>2</sup>. Podle skutečnosti druh pozemku ostatní plocha se způsobem zeleň určená pro potřeby realizace stavby realizace stavby D4-mimoúrovňové křížení, podchod Lesáků – silnice Strakonická - Za Dálnicí (územní rozhodnutí a stavební povolení je před vydáním). Pozemek je veřejně přístupný, užívaný. Povrch pozemku nezpevněný s trvalými porosty bez vlivu na cenu. Vybavenost pozemku inženýrskými sítěmi je bezvýznamná z hlediska účelu užití pozemku. Podle geoportálu ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení, ochranné pásmo vedení VVN, plynovodu, metalických sítí a kanalizačních stok. V územním plánu pozemek je zahrnut do území s funkčním využitím plocha IZ - izolační zeleň. V katastru nemovitostí není uvedeno věcné břemeno.

Analýza porovnání srovnávacího a předmětného pozemku:

- Jednotka porovnání je výměra Kč/m<sup>2</sup>.
- Srovnávací a předmětný pozemek se nachází v zastavěném území města.
- Srovnávací a předmětný pozemek se nachází ve srovnatelném katastrálním území podle přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky.
- Srovnávací pozemek je ostatní plocha se způsobem využití realizace stavby podchod pod silnicí Strakonická, předmětný pozemek je ostatní plocha se způsobem využití pro dráhu.
- Povrch pozemku srovnávacího a předmětného pozemku srovnatelný
- Tvar, svažitost, výměra, inženýrské sítě porovnávacího a předmětného pozemku nemá vliv na ocenění vzhledem k účelu užití.

Úprava sjednané ceny vzhledem k odlišnosti pomocí korekcí:

(stanovení výše korekčního koeficientu za podpory oceňovací vyhlášky)

- celková cena před úpravou: bez DPH 823 480,- Kč
- cena 1 m<sup>2</sup> pozemku před úpravou koeficienty: po zaokrouhlení 3 294,- Kč/m<sup>2</sup>
- korekční koeficient časového hlediska mezi rokem 2022 a 2023: 0,844
- úprava koeficientu za podpory oceňovací vyhlášky pro rok 2022 k.ú. Zbraslav 5763,-Kč/m<sup>2</sup>/ pro rok 2023 k.ú. Zbraslav 6832,-Kč/m<sup>2</sup>
- koeficient úpravy polohy v rámci města: srovnatelná 1,0
- koeficient úpravy na účel užití: srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy povrchu pozemku: srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy na vybavenost (inženýrské sítě): nemá vliv, srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy vzhledem k územnímu plánu: srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy na velikost, tvar, přístup, záplavové území: bez vlivu 1,0
- koeficient úpravy na ochranná pásma: bez vlivu, srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy na věcné břemeno: není 1,0
- koeficient úpravy na pramen zjištění ceny (redukční koeficient): kupní sml. 1,0
- koeficient celkový: 0,844
- cena 1 m<sup>2</sup> pozemku po úpravě koeficienty: po zaokrouhlení 3 903,- Kč/m<sup>2</sup>



#### 4.1.2.3 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

##### Přehled porovnávacích nemovitostí upravené korekčními koeficienty

Srovnávací nemovitá věc	pozemek č. 1	pozemek č. 2	pozemek č. 3
Realizovaná kupní cena	2.026.920,- Kč	3 748 875,- Kč	823 480,- Kč
Započitatelná výměra	508 m <sup>2</sup>	769 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Sjednaná jednotková cena	3 990,- Kč/m <sup>2</sup>	4 875,- Kč/m <sup>2</sup>	3 294,- Kč/m <sup>2</sup>
Celková korekce	1,0	1,304	1,0
Jednotková cena po úpravě korekcí	3 990,- Kč/m <sup>2</sup>	3 739,- Kč/m <sup>2</sup>	3 903,- Kč/m <sup>2</sup>

##### Výsledky analýzy obvyklé ceny - rekapitulace:

##### **Propočet ceny – vážený průměr z jednotlivých cen (váha od 1 do 3)**

Přiřazení vah k jednotlivým porovnávacím nemovitým věcem podle míry shody hodnocením základních kritérií:

porovnávací nemovitá věc	upravená cena	váha	součin cena * váha
č. 1	3 990,- Kč/m <sup>2</sup>	3 - srovnatelné	11970
č. 2	3 739,- Kč/m <sup>2</sup>	2 - pro realizaci stavby	7478
č. 3	3 903,- Kč/m <sup>2</sup>	2 - pro realizaci podchodu	7806
<b>vážený průměr:</b> $\frac{27254,7}{7} = 3\,893,43 \text{ Kč/m}^2$ po zaokrouhlení			

##### **Rizika související s nemovitostí:**

- Z hlediska obchodního podle současného způsobu užití nově oddělený pozemek p.č. 1059/4, p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 zastavěný stavbou jiného vlastníka je problematický, neboť má význam pro současný způsob využití.

##### **Obvyklá cena**

- Obvyklá cena nemovité věci je na trhu v rozmezí od minimální ceny do maximální ceny dosažitelné na trhu podle dostupných zjištěných informací.
- Obvyklá cena je určena jako vážený průměr upravených sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí, který je vynásoben započitatelnou výměrou oceňované nemovité věci a v odstavci 5.2 tohoto znaleckého posudku následně provedeno zaokrouhlení.

##### **a) Nově oddělený pozemek p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 katastrální území Uhřetěves**

##### **a<sub>1</sub>) Bez zohlednění věcného břemene na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4**

Minimální cena:  $3\,739,00 \text{ Kč/m}^2 * 17 \text{ m}^2 = 63\,563,00 \text{ Kč}$

Maximální cena:  $3\,990,00 \text{ Kč/m}^2 * 17 \text{ m}^2 = 67\,830,00 \text{ Kč}$

**Vážený průměr:**  $3\,893,43 \text{ Kč/m}^2 * 17 \text{ m}^2 = 66\,188,31 \text{ Kč}$

- V kupních smlouvách DPH není uvedeno nebo uvedené ceny jsou bez DPH.

**a<sub>2</sub>) Zohlednění věcného břemene na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4**

Obvyklá cena je určena bez zohlednění věcných břemen na pozemích. Vzhledem k tomu, že nelze určit obvyklou cenu věcných břemen, při určení obvyklé ceny pozemku se použije hodnota věcného břemene stanovená podle oceňovací vyhlášky viz odst. 4.1.1.3 až 4.1.1.6 tohoto znaleckého posudku:

- Věcné břemeno umístění kabelové trasy na uložení kabelů NN na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 - 9 991,80 Kč
  - Věcné břemeno umístění kabelové trasy sdělovacího a zabezpečovacího kabelu na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 - 7 993,40 Kč
- Věcná břemena váznoucí na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 - celkem: - 17 985,20 Kč

**Obvyklá cena nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 se zohledněním věcného břemene:** 66 188,31 Kč - 17 985,20 Kč = **48 203,11 Kč**

**b) Nově oddělený pozemek p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 katastrální území Uhřetíněves - bez zohlednění věcného břemene****b<sub>1</sub>) Bez zohlednění věcného břemene na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5**

Minimální cena: 3 739,00 Kč/m<sup>2</sup> \* 3 m<sup>2</sup> = 11 217,00 Kč

Maximální cena: 3 990,00 Kč/m<sup>2</sup> \* 3 m<sup>2</sup> = 11 970,00 Kč

**Vážený průměr:** 3 893,43 Kč/m<sup>2</sup> \* 3 m<sup>2</sup> = 11 680,29 Kč

- V kupních smlouvách DPH není uvedeno nebo uvedené ceny jsou bez DPH.

**b<sub>2</sub>) Zohlednění věcného břemene na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5**

Obvyklá cena je určena bez zohlednění věcných břemen na pozemích. Vzhledem k tomu, že nelze určit obvyklou cenu věcných břemen, při určení obvyklé ceny pozemku se použije hodnota věcného břemene stanovená podle oceňovací vyhlášky viz odst. 4.1.1.3 až 4.1.1.6 tohoto znaleckého posudku:

- Věcné břemeno umístění kabelové trasy na uložení kabelů NN na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 - 5 995,10 Kč
  - Věcné břemeno umístění kabelové trasy sdělovacího a zabezpečovacího kabelu na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 - 5 995,10 Kč
- Věcná břemena váznoucí na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 - celkem: - 11 990,20 Kč

**Obvyklá cena nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 se zohledněním věcného břemene:** 11 680,29 Kč - 11 990,20 Kč = - 309,91 Kč

- Hodnota věcného břemene převyšuje obvyklou cenu pozemku, tzn. obvyklá cena pozemku z pohledu oceňování má 0,- Kč, resp. nulovou hodnotu.

Vzhledem k hodnotě věcného břemene, lze pomocně (podpůrně) uplatnit § 49 oceňovací vyhlášky maximálním snížením o 80 %, tzn. 20 % z průměrné obvyklé ceny 11 680,29 Kč činí **2 336,06 Kč**

#### 4.1.2.4 ODŮVODNĚNÍ, INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

##### a) Odůvodnění

- Výběr je proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci a určených kritérií.
- Pro určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci je použitý porovnávací způsob. Jednotkové ceny srovnatelných nemovitých věcí jsou na základě výsledků analýzy upraveny celkovou korekcí. Při porovnání jsou zohledněny cenotvorné faktory v rámci korekcí jednotlivých parametrů pro porovnání s ohledem na srovnatelnost nebo rozdílnost se zdůvodněním.
- Informace od zadavatele, informace získané z místního šetření a podkladů jsou použity při analýze.
- Obvyklá cena je provedená porovnání s podobnými nemovitými věcmi na základě vyhodnocení více kupních smluv (ve znaleckém posudku jsou uvedené nemovité věci, které jsou nejvíce přibližné k předmětné nemovité věci) a dále pak upravené o koeficienty odlišností na základě jednotlivých kritérií.
- Určenou cenu nemovité věci lze nazývat cenou obvyklou, neboť se jedná o realizované kupní smlouvy a nikoliv o nabídkové ceny s tím, že jsou podle možností znalce dohledané kupní smlouvy obdobných nemovitostí.
- Podle dostupných zjištěných informací obvyklá cena nemovité věci je určena v rozmezí od minimální ceny do maximální ceny. Vlastní cena se tvoří při prodeji a může se od určene ceny i odlišovat. Cena nemovité věci je věcí poptávky. Obvyklá cena se může měnit vzhledem k vývoji realitního trhu.

##### b) Interpretace výsledků analýzy

- Výběr srovnatelných nemovitých věcí je proveden na základě určených kritérií a při určení obvyklé ceny je použitý porovnávací způsob ocenění. K porovnání jsou použité dostupné údaje o prodejích, resp. sjednané a realizované ceny srovnatelných nemovitých věcí.
- V obdobných srovnatelných nemovitých věcí jsou zohledněné cenotvorné faktory v rámci korekcí včetně jejich zdůvodnění.
- Informace od zadavatele, informace získané z místního šetření a dostupných podkladů jsou použity při analýze.
- Výsledky analýzy dat jsou interpretovány do určení obvyklé ceny.

#### 4.2 KONTROLA POSTUPU

##### Pro určení zjištěné ceny je postupováno následovně:

- Zdrojem dat je 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 je lege artis.
- Na základě výpočtu je stanovena zjištěná cena nemovité věci.

**Pro určení obvyklé ceny je postupováno následovně:**

- Zdrojem dat je místní šetření, veřejně přístupné databáze.
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy.
- Data jednotlivých nemovitých věcí jsou zpracována a upravená o koeficienty odlišností na základě jednotlivých kritérií cenotvorného charakteru.
- Data jednotlivých nemovitých věcí jsou zpracována.
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů jsou stanovené celkové korekce, která je východiskem pro určení obvyklé ceny.
- Na základě interpretace výsledků analýzy je určena obvyklá cena nemovité věci.
- Identifikace zdroje dat pro ocenění nemovité věci je provedena na základě místního šetření a na základě předaných a dostupných podkladů a informací k vypracování znaleckého posudku.
- Znalec využívá všechny možné zdroje dostupných informací k ocenění nemovité věci. K ocenění je přistupováno se zohledněním všech známých relevantních skutečností (cenotvorného charakteru).
- Předmětný pozemek není vcelku vymezený, tzn. nelze přesně určit hranici předmětného pozemku a může to mít vliv na přesnou identifikaci pozemku a případný výskyt trvalých porostů (na pozemku se nenachází trvalé porosty). Obvyklá cena je provedena porovnáním s podobnými nemovitými věcmi na základě vyhodnocení více kupních smluv, ale ve znaleckém posudku jsou použité kupní smlouvy s obdobnými nemovitostmi, které jsou nejvíce přibližné k předmětné nemovité věci. Z kupních cen podle dostupných informací obvyklá cena nemovité věci je určena porovnáním s podobnými nemovitostmi a upravené o koeficienty odlišností na základě jednotlivých kritérií.
- Zjištěná cena je stanovena podle §1c vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) 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. a vyhlášky č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- Rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou zjištěnou je v jiném způsobu a přístupu k ocenění.
- Podle objednávky je požadavek stanovit obvyklou cenu a cenu zjištěnou (vyhláškovou (administrativní)), nikoliv tržní hodnotu.
- Znalec využívá k ocenění všechny možné dostupné zdroje a jednotlivá ustanovení oceňovací vyhlášky. K ocenění je přistupováno se zohledněním všech známých relevantních skutečností (cenotvorného charakteru).

## 5. Z Á V Ě R

### 5.1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU, RESP CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Vypracování znaleckého posudku ve 2 vyhotoveních (každé ceny) a jednou v digitální formě (včetně příloh a fotodokumentace), jehož účelem bude zjištění ceny vyhláškové (administrativní) dle platné prováděcí vyhlášky zákona o oceňování a ceny obvyklé, jež má být určena v souladu s Komentářem Ministerstva financí, jehož znění najdete na: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>. Každá cena bude zpracována do samostatného posudku.

Jedná se o následující nemovitost pro převod vlastnického práva (obchodní případ S31977/2023). Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1059/4, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, o výměře 17 m<sup>2</sup>, který vznikne na základě geometrického plánu č. 3743-1. 5/2023 z pozemkové parc.č. 1059 a pozemek parc.č. 1059/5, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, o výměře 3 m<sup>2</sup>, který vznikne na základě geometrického plánu č. 3743-135/2023 z pozemkové parc.č. 1059 v k.ú. Uhřetín.

Na pozemcích se nachází mostní konstrukce železničního mostu ve správě Správy železnic, státní organizace.

### 5.2 ODPOVĚĚ NA ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- **Cena nemovité věci nově odděleného pozemku p.č. 1059/4, p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 v katastrálním území Uhřetín, obec Praha, okres Hlavní město Praha činí:** rekapitulace výsledné obvyklé ceny nemovité věci ke dni ocenění 14.10.2023 po zaokrouhlení ve výši:

#### 5.2.1 OBVYKLÁ CENA

- V kupních smlouvách DPH není uvedeno nebo uvedené ceny jsou bez DPH.

##### a) Nově oddělený pozemek p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059

a<sub>1</sub>) **Bez zohlednění věcného břemene na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4**  
po zaokrouhlení rozmezí od minima 63.560,- Kč až do maxima 67.830,- Kč  
**po zaokrouhlení průměr 66.190,- Kč**

**a<sub>2</sub>) Zohlednění věcného břemene na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4**

Obvyklá cena je určena bez zohlednění věcných břemen na pozemích. Vzhledem k tomu, že nelze určit obvyklou cenu věcných břemen, při určení obvyklé ceny pozemku se použije hodnota věcného břemene stanovená podle oceňovací vyhlášky viz odst. 4.1.1.3 až 4.1.1.6 tohoto znaleckého posudku:

- Věcné břemeno umístění kabelové trasy na uložení kabelů NN na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 - 9 991,80 Kč
  - Věcné břemeno umístění kabelové trasy sdělovacího a zabezpečovacího kabelu na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 - 7 993,40 Kč
- Věcná břemena váznoucí na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 - celkem: - 17 985,20 Kč

**Obvyklá cena nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 se zohledněním věcného břemene:**

66 188,31 Kč - 17 985,20 Kč = **48 203,11 Kč** po zaokrouhlení **48 200,- Kč**

- Věcné břemeno umístění kabelové trasy na uložení kabelů NN na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 - 9 991,80 Kč
  - Věcné břemeno umístění kabelové trasy sdělovacího a zabezpečovacího kabelu na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 - 7 993,40 Kč
- Věcná břemena váznoucí na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 - celkem: - 17 985,20 Kč

**Obvyklá cena nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 se zohledněním věcného břemene:**

66 188,31 Kč - 17 985,20 Kč = 48 203,11 Kč, tj. po zaokrouhlení **48.200,- Kč**

**b) Nově oddělený pozemek p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059****b<sub>1</sub>) Bez zohlednění věcného břemene na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5**

po zaokrouhlení rozmezí od minima 11.220,- Kč až do maxima 11.970,- Kč

**po zaokrouhlení průměr 11.680,- Kč**

**b<sub>2</sub>) Zohlednění věcného břemene na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5**

Obvyklá cena je určena bez zohlednění věcných břemen na pozemích. Vzhledem k tomu, že nelze určit obvyklou cenu věcných břemen, při určení obvyklé ceny pozemku se použije hodnota věcného břemene stanovená podle oceňovací vyhlášky viz odst. 4.1.1.3 až 4.1.1.6 tohoto znaleckého posudku:

- Věcné břemeno umístění kabelové trasy na uložení kabelů NN na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 - 5 995,10 Kč
  - Věcné břemeno umístění kabelové trasy sdělovacího a zabezpečovacího kabelu na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 - 5 995,10 Kč
- Věcná břemena váznoucí na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku

p.č. 1059 - celkem: - 11 990,20 Kč  
**Obvyklá cena nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 se zohledněním věcného břemene:** 11 680,29 Kč - 11 990,20 Kč = - 309,91 Kč  
 - Hodnota věcného břemene převyšuje obvyklou cenu pozemku, tzn. obvyklá cena pozemku z pohledu oceňování má 0,- Kč, resp. nulovou hodnotu.  
 - Vzhledem k hodnotě věcného břemene, lze pomocně (podpůrně) uplatnit § 49 oceňovací vyhlášky maximálním snížením o 80 %, tzn. 20 % z průměrné obvyklé ceny 11 680,29 Kč činí 2 336,06 Kč  
**Obvyklá cena nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 se zohledněním věcného břemene:** po zaokrouhlení 2.340,- Kč

### 5.3. ZJIŠTĚNÁ CENA PODLE § 1c) OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

#### Rekapitulace:

#### Nově oddělený pozemek p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059

a) Nově oddělený pozemek p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 67 944,24 Kč  
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku b) Věcné břemeno umístění kabelové trasy na uložení kabelů NN na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 - 9 991,80 Kč  
 c) Věcné břemeno umístění kabelové trasy sdělovacího a zabezpečovacího kabelu na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 - 7 993,40 Kč  
Věcná břemena vážnoucí na nově odděleném pozemku p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059- celkem: - 17 985,20 Kč

Výsledná zjištěná cena po odečtení břemen: 49 959,04 Kč  
**Výsledná cena po odečtení břemen po zaokrouhlení dle § 50:** 49 960,00 Kč  
 Zjištěná cena slovy: čtyřicetdevět tisíc devět set šedesát Kč

#### Nově oddělený pozemek p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059

d) Nově oddělený pozemek p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 11 990,16 Kč  
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku e) Věcné břemeno umístění kabelové trasy na uložení kabelů NN na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 - 5 995,10 Kč  
 f) Věcné břemeno umístění kabelové trasy sdělovacího a zabezpečovacího kabelu na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 - 5 995,10 Kč  
Věcná břemena vážnoucí na nově odděleném pozemku p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059- celkem: - 11 990,20 Kč

**Zjištěnou cenu lze o věcná břemena podle § 49 snížit nejvýše o 80 %.**

---

Výsledná cena po odečtení břemen	2 398,03 Kč
----------------------------------	-------------

---

Výsledná zjištěná cena po odečtení břemen:	2 398,03 Kč
--	-------------

<b>Výsledná cena po odečtení břemen po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>2 400,00 Kč</b>
---	--------------------

Zjištěná cena slovy: dvatisícečtyřista Kč

#### 5.4. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU ZNALECKÉHO POSUDKU A SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

- Cena nemovité věci pozemku je stanovena na základě lokality, současného využití a charakteru pozemku, územním plánem, širších vztahů apod..
- Pozemek není v terénu vytyčený, tzn. nelze přesně určit hranici pozemku a může to mít vliv na přesnou identifikaci pozemků.
- Zjištěná cena je stanovena podle §1c vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) 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. a vyhlášky č. 337/2022, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- Důvodem rozdílu mezi obvyklou a zjištěnou cenou stejné nemovité věci je totiž odlišný způsob určení obou cen.
- Určení ceny je provedeno z realizovaných kupních cen podle dostupných informací. Určenou cenu pozemků lze nazývat cenou obvyklou, neboť se jedná o realizované kupní smlouvy a nikoliv o nabídkové ceny s tím, že jsou podle možností znalce zohledněné kupní smlouvy se stejným nebo obdobným účelem užití a odlišnosti jsou zohledněné v korekčním koeficientu úpravy ceny.
- Obvyklá cena je určena porovnáním s podobnými nemovitými věcmi a dále pak upravené o koeficienty odlišností na základě jednotlivých kritérií. Pro přepočtení cen je možno využít různých postupů. Jako vhodný se jeví systém, v němž pro každé kritérium je zvolen dílčí koeficient a tyto se mezi sebou budou násobit, výsledkem je index pro přepočet. Otázkou zůstává velikost jednotlivých dílčích koeficientů, aby jejich vynásobením nevznikla nesmyslná hodnota a je na odbornosti znalce, aby tento vliv posoudil.
- Obvyklá cena je určena jednak bez zohlednění věcných břemen na pozemích a jednak se zohledněním věcných břemen. Vzhledem k tomu, že nelze určit obvyklou cenu věcných břemen, při určení obvyklé ceny pozemku se použije pomocně (podpůrně) hodnota věcného břemene stanovená podle oceňovací vyhlášky viz odst. 4.1.1.3 až 4.1.1.6 tohoto znaleckého posudku a současně podpora § 49 oceňovací vyhlášky (tzn. cenu snížit nejvýše o 80 %).
- Znalec v případě stanovení obvyklé ceny nemovitosti nemůže spoléhat jen na mechanické výpočty. Je třeba na základě svých vědomostí, aby mohl znalec na



jedné straně objektivně podat veškeré výsledky a svoje závěrečné hodnocení (znalec nemůže odhad provést mechanicky), které je pak na druhé straně bude schopen také vahou znalecké osobnosti obhájit vzhledem k celkovému vývoji cen nemovitých věcí.

- Vlastní cena se tvoří až při konkrétním prodeji a může se od odhadnuté hodnoty i odlišovat. Cena nemovité věci je věcí poptávky. Obvyklá cena se může měnit vzhledem k vývoji realitního trhu.
- Správnosti závěru určené ceny ovlivňují vybrané srovnatelné skutečné realizované převody nemovitých věcí. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je pravděpodobný. Pravděpodobnostní závěr přitom sám o sobě nijak nezpochybňuje svou důkazní hodnotu.

## 5.5 PŘEDPISY A LITERATURA

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) 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. a vyhlášky č. 337/2022, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- Prof. Ing. Albert Bradáč a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí – II.doplněné vydání. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2021. ISBN 978-80-7623-066-8.

### **Konzultant (důvod jeho příbrání):**

- Konzultant není příbrán.

### **Znalečné (odměna včetně nákladů znalce)**

- Znalečné, resp. odměna, je sjednáno jako smluvní odměna odchylně od zákona č. 254/2019 Sb. (prováděcí vyhlášky č. 504/2020 Sb.).

### **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 v platném znění.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializaci oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 065452/2023.



Praha, 31. 10. 2023

Ing. Taťana Holoušová, CSc.

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

### Seznam příloh:

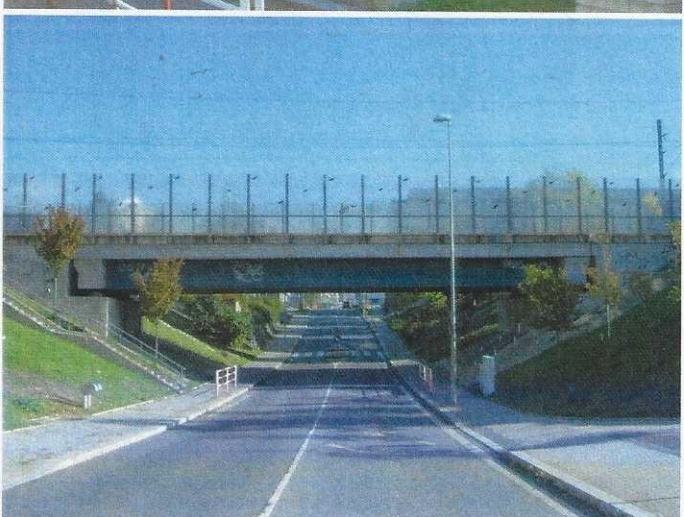
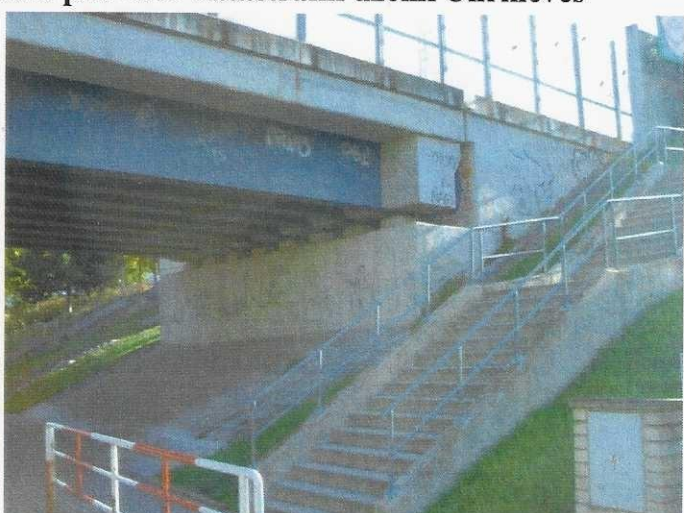
- Příloha č. 1 - fotodokumentace z místního šetření
- Příloha č. 2 - geometrický plán na rozdělení pozemku
- Příloha č. 3 - výpis z katastru nemovitostí
- Příloha č. 4 - kopie katastrální mapy



nově oddělený pozemek p.č. 1059/4 z pozemku p.č. 1059 katastrální území Uhřetěves



nově oddělený pozemek p.č. 1059/5 z pozemku p.č. 1059 katastrální území Uhřetěves







Okres:

Obec: 554782 Praha

at.území: 773425 Uhřetěves

List vlastnictví: 1396

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
--------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 00064581  
11000 Praha 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 00240915  
10400 Praha 10

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1059

1567 ostatní plocha

jiná plocha

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

## Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístit a provozovat Kabelové vedení a právo volného vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, oprav a údržby v rozsahu GP 1820-10/2006

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000  
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 1059

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.09.2010.

V-42894/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## Věcné břemeno (podle listiny)

právo užívání části pozemků v rozsahu GP 1879-10/2006 za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha  
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 1059

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.09.2010.

V-42890/2010-101

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 13:41:39. Zápis proveden dne 04.08.2015.

V-45942/2015-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění kabelové trasy sdělovacího a zabezpečovacího kabelu pro provozní soubory 05-01-01, 07-02-05 na km 169,98-172,40 a strpění vstupu a příjezdu v souvislosti s

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.



prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2023 12:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

at.území: 773425 Uhřetín

List vlastnictví: 1396

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

opravami a provozováním dle čl. III. smlouvy a GP č. 1894-10/2006, 1897-10/2006, 1908-10/2006 a 1916-10/2006

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Správa  
železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 70994234

Povinnost k

Parcela: 1059

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.06.2010. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 03.09.2010.

V-42896/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění kabelové trasy na uložení kabelů NN pro stavební objekty 05-62-02, 05-62-04,  
05-64-01 na km 170,88-172,76 a strpění vstupu a příjezdu v souvislosti s opravami a  
provozováním dle čl. III. smlouvy a GP č. 1906-10/2006, 1907-10/2006, 1909-10/2006 a  
1914-10/2006.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Správa  
železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 70994234

Povinnost k

Parcela: 1059

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.06.2010. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 03.09.2010.

V-42891/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Věcné břemeno (podle listiny)

Právo zřídit, provozovat, opravovat a udržívat součást distribuční soustavy na pozemku,  
provádět na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny,  
modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění dle čl. III. smlouvy  
a GP č. 3176-360/2015

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000  
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 1059

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. VV/G33/12016/1736416 ze dne  
20.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2018 08:07:36. Zápis proveden  
dne 06.06.2018.

V-14352/2018-101

Pořadí k 02.03.2018 08:07

## o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

plynárenské zařízení dle čl. III. smlouvy, v rozsahu dle g.pl. 3326-74/2018

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu  
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2023 12:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

at.území: 773425 Uhříněves

List vlastnictví: 1396

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1059

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná SO 00114/2018 ze dne 01.08.2018.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2018 14:17:12. Zápis proveden dne  
13.11.2018.

V-72020/2018-101

Pořadí k 22.10.2018 14:17

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1059

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Jiná listina ze dne dohoda o předání nemovitosti ze dne 20.10.1991.

Pro: Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400 POLVZ:145/1992 Z-3100145/1992-101  
Praha 10 RČ/IČO: 00240915

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 a upřesnění žádosti zal. v pol. VZ 137/93.

Pro: Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400 POLVZ:114/1993 Z-3100114/1993-101  
Praha 10 RČ/IČO: 00240915

o Jiná listina ze dne dohoda o převodu  
pouze pozemky, stavby nebyly předmětem převodu ze dne 23.06.1993.

Pro: Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400 POLVZ:55/1994 Z-3100055/1994-101  
Praha 10 RČ/IČO: 00240915

o Smlouva o bezúplatném převodu (zák.č.92/1991 Sb.) ze dne 1.2.1997.

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 POLVZ:108/1999 Z-3100108/1999-101  
Praha 1 RČ/IČO: 00064581

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

Pro: Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400 POLVZ:36/2000 Z-3100036/2000-101  
Praha 10 RČ/IČO: 00240915

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §1.

Pro: Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400 POLVZ:81/2000 Z-3100081/2000-101  
Praha 10 RČ/IČO: 00240915



prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2023 12:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

at.území: 773425 Uhříněves

List vlastnictví: 1396

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

istina

› Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §1.

POLVZ:111/2000

Z-3100111/2000-101

Pro: Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400  
Praha 10

RČ/IČO: 00240915

› Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §1.

POLVZ:113/2000

Z-3100113/2000-101

Pro: Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400  
Praha 10

RČ/IČO: 00240915

› Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §1.

POLVZ:115/2000

Z-3100115/2000-101

Pro: Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400  
Praha 10

RČ/IČO: 00240915

› Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §1.

POLVZ:206/2000

Z-3100206/2000-101

Pro: Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400  
Praha 10

RČ/IČO: 00240915

› Notářský zápis o dohodě o narovnání NZ 2/2001 ze dne 5.3.01.

POLVZ:231/2001

Z-3100231/2001-101

Pro: Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400  
Praha 10

RČ/IČO: 00240915

› Jiná listina ze dne Vyhláška hl.m.P.

příloha č.1 k Usnesení ZHMP č.15/06 ze dne 17.01.2000.

POLVZ:253/2001

Z-3100253/2001-101

Pro: Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400  
Praha 10

RČ/IČO: 00240915

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.10.2023 12:47:15

státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

vyhotoveno dálkovým přístupem

podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poznámka: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



