

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5785 - 17/2022

---

**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 posudku:**

Městská část Praha 22  
Nové náměstí 1250, 104 00 Praha 114

**Číslo jednací:**

Objednávka: MC22-R-OSM00027/2022

**Stručný popis předmětu znaleckého posudku:**

**Znalecký posudek o obvyklé ceně nově odděleného pozemku p.č. 1049/17 z pozemku p.č. 1049/2 v katastrální území Uhřetěves, obec Praha, okres Hlavní město Praha.**

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

18. 02. 2022

**Datum místního šetření:**

18. 02. 2022

**Datum vypracování posudku:**

09. 03. 2022

**Obsah a počet vyhotovení:**

**vyhotovení číslo 1/3**

Posudek obsahuje 29 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 - výpis z katastru nemovitostí
- Příloha č. 3 - geometrický plán pro rozdělení pozemku
- Příloha č. 4 - kopie katastrální mapy

---

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

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

ZP ceny obvyklé prodej pozemku pod TS u Normy nově na pozemku parc.č. 1049/17, v k.ú. Uhříněves, dle GP – žadatel PReDis. Narovnání nedostatku.

### **1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU**

Účelem znaleckého posudku je určení ceny nemovité věci pro účely převodu vlastnických práv.

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

Zástupcem zadavatele znaleckého posudku paní Hanou Nozarovou je sděleno, že na pozemek p.č. 1049/17 je provedená přípojka vedení elektrické energie. Dále je poskytnutý geometrický plán pro vyznačení budovy a kolaudace stavby na předmětném pozemku.

Další zásadní informace mající vliv na přesnost závěru posudku nejsou poskytnuté.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

(POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT, VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS, VĚROHODNOST ZDROJE DAT)

### **2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT, TZN. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ**

Místní šetření bylo provedeno znalcem Ing. Taťanou Holoušovou, CSc. dne 18.02.2022 bez účasti zástupce zadavatele posudku. Při místním šetření je provedená fotodokumentace.

### **2.2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU**

- Výpis z katastru nemovitostí. Katastrální úřad pro hlavní město, Katastrální pracoviště Praha, list vlastnictví 1396 katastrální úřad Uhřetěves, dne 22.2.2022.
- Geometrický plán pro vyznačení budovy. Vyhotovitel Geodetická kancelář Nedoma & Řezník, s.r.o., číslo plánu 3435-132/2019, kat. území Uhřetěves, ověřil Ing. Jan Nedoma dne 14.6.2019 číslo 175/2019, souhlas s očíslováním parcel KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha dne 18.6.2019 pod č. PGP-2901/2019-101, stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr Ing. Martin Nedoma dne 2.12.2021 číslo 343/2021.
- Kopie katastrální mapy. Nahlížení do katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu.
- Kolaudační rozhodnutí. Obvodní úřad pro Prahu 10 odbor výstavby č.j.výst. 333/91/Ša ze dne 4.6.1991, nabytí právní moci dne 12.7.1991.
- 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., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- 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.

- Kupní smlouvy zaregistrované v katastru nemovitostí (přesná identifikace v oddíle ocenění nemovité věci) a realitní server.
- Informace získané z Katastrální úřad pro hlavní město, Katastrální pracoviště Praha.
- Informace zástupcem zadavatele posudku paní Hanou Nozarovou.
- Skutečnosti zjištěné na místě při místním šetření.

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

Data 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, kupní smlouvy, katastrální mapa), z cenové mapy stavebních pozemků, z územního plánu, z oceňovací vyhlášky, získané informace z místního šetření.

Zadavatelem posudku je 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 pozemku je uvažována podle geometrického plánu pro vyznačení budovy.

### 3. N Á L E Z

(POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT, PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT, VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT)

---

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

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 2.2):

- místní šetření na místě samém,
- dodání podkladů zadavatelem posudku,
- podklad a informace z veřejné instituce - Katastrální úřad pro hlavní město Prahu,
- dostupné informace z komerčních zpráv věnující se trhu s nemovitostmi,
- vlastní průzkum dostupné odborné literatury, zákonů a vyhlášek.

#### 3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Jednotlivá data jsou možným a dostupným postupem ověřena a jednotlivě zanesena do posudku.

V rámci své činnosti znalec provedl zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Je provedená analýza trhu a následně pro ocenění je provedená komparace, na základě které je stanovena obvyklá cena nemovité věci ve smyslu ustanovení platné oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů.

#### 3.3. VÝČET SEBRANÝCH DAT VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

- a) Výpis z katastru nemovitostí. Katastrální úřad pro hlavní město, Katastrální pracoviště Praha, list vlastnictví 1396 katastrální území Uhříněves, dne 22.2.2022.

Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Uhřetěves

Číslo listu vlastnictví: 1396

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo:

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

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

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

Vlastnictví pozemku

- parcelní číslo 1049/2 - výměra 1142 m<sup>2</sup>
- druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří
- způsob využití společný dvůr

**b) Geometrický plán pro vyznačení budovy.** Vyhotovitel Geodetická kancelář Nedoma & Řezník, s.r.o., číslo plánu 3435-132/2019, kat. území Uhřetěves, ověřil Ing. Jan Nedoma dne 14.6.2019 číslo 175/2019, souhlas s očíslováním parcel KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha dne 18.6.2019 pod č. PGP-2901/2019-101, stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr Ing. Martin Nedoma dne 2.12.2021 číslo 343/2021.

Dosavadní stav - parcelní číslo 1049/2 - výměra 1142 m<sup>2</sup>  
- druh pozemku zast.pl.  
- způsob využití spol.dvůr

Nový stav - parcelní číslo 1049/2 - výměra 1108 m<sup>2</sup>  
- druh pozemku zast.pl.  
- způsob využití spol.dvůr  
- parcelní číslo 1049/17 - výměra 34 m<sup>2</sup>  
- druh pozemku zast.pl.  
- způsob využití bez čp/čet tech.vyb.

Porovnání se stavem evidence právních vztahů

- parcelní číslo 1049/2 - číslo listu vlastnictví 1396 - výměra dílu 1108 m<sup>2</sup>
- parcelní číslo 1049/2 - číslo listu vlastnictví 1396 - výměra dílu 34 m<sup>2</sup>

### 3.4 OBSAH - PŘEDMĚT OCENĚNÍ

a) Nově oddělený pozemek p.č. 1049/17 z pozemku p.č. 1049/2

### 3.5 OBVYKLÁ CENA, TRŽNÍ HODNOTA

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 prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.“

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, resp. tržní hodnoty 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. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, resp. tržní hodnotě, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Problematicku odhadu obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty 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 sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitost vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny, odhadnuté tržní hodnoty nebo od ceny, která je předpokládána prodávajícím. Stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty porovnávací metodou je vyhodnocení cen porovnatelných nemovitých věcí na základě nabídky a poptávky, tak i skutečné, které byly již realizovány. Na odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty 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. Každá nemovitá věc je jedinečná. Z uvedeného výkladu vyplývá závěr, že znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu, nelze přesně stanovit.

#### **Stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty:**

- Používání jednotlivých metod pro stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty má své klady a zápory. Obvyklá cena se stanovuje na základě oceňovacích metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR pro daný charakter majetku a nejlépe vystihují jeho obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu. Obvyklá cena, resp. tržní hodnota 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.
- Porovnávací metoda pro ocenění nemovité věci je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly realizovány na trhu, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovité věci.
- V případě, že se jedná o stanovení tržní hodnoty nemovité věci jsou využitelné i nabídky realitního trhu, s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat kriticky vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.
- Obvykle se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Cena nemovité věci se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce



je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty.

### **3.6. VÝČET VYTVOŘENÝCH DAT**

#### **3.6.1 SITUOVÁNÍ A ANALÝZA OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI**

##### **Situování nemovité věci**

Nemovitá věc nově oddělený pozemek p.č. 1049/17 z pozemku p.č. 1049/2 se nachází v intravilánu, u centra městské části, u ulice Přátelství, v katastrálním území Uhříněves a městské části Praha 22, v hlavním městě Praze. Katastrální území, resp. městská část Uhříněves se nachází mimo sídelní část města Prahy, stavebně na ni nenavazující (s prolukou), ačkoliv se nachází na jejím správním území. V městské části Uhříněves 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. Městská část Uhříněves se nachází na okraji města, tzn. autem je bezproblémový příjezd, resp. výjezd mimo město Prahu, resp. směr dálnice a Pražský okruh. Podle povodňového plánu České republiky nemovitá věc nepatří do zóny s rizikem povodně.

##### **Analýza ocenění**

- V širším okolí nemovité věci se nachází převážně zástavba pro bydlení, nákupní středisko Norma, nezastavěné pozemky.
- Pozemek není oplocený, je volně přístupný.
- Na pozemku p.č. 1049/17 se nachází objekt technického vybavení bez č.p./č.e. (trafostanice ozn. TS 2346) jiného vlastníka než předmětný pozemek, stavba není předmětem ocenění.
- Negativní účinky od dopravy vzhledem ke způsobu využití pozemku jsou bezvýznamné.
- V ulici se nachází inženýrské sítě, podle sdělených informací k pozemku p.č. 1049/1 do objektu trafostanice bez č.p./č.e. je provedená přípojka vedení elektrické energie.
- Na pozemku se nenachází trvalé porosty, venkovní úpravy.
- Z hlediska obchodního je pozemek podle současného způsobu užití, tzn. pozemek zastavěný stavbou jiného vlastníka je problematický, neboť má význam pro stavbu na pozemku.
- Vlivy na cenu je lokalita, využití pozemku, charakter pozemku, přístupnost pozemku, vlastnické vztahy, právní vztahy, širší vztahy (např. zátěž, vliv životního prostředí, vlivy okolí, povodňové riziko), infrastruktura.
- Cena nemovité věci je věcí poptávky, může se měnit vzhledem k vývoji realitního trhu.

**Omezení vlastnických práv**

- Podle výpisu z katastru nemovitostí je zjištěno, že by na pozemku p.č. 1049/2 je vázáno věcné břemeno. Podle informací pracovníka Katastrálního úřadu pro hlavní město, Katastrálního pracoviště Praha nově oddělený pozemek p.č. 1049/17 z pozemku p.č. 1049/2 k.ú. Uhřetěves není dosud v evidenci KN zapsán. Podle náhledu je břemeno znázorněné těsně k hranici budoucí parcely 1049/17, tzn. přesně nelze potvrdit.
- O jiných omezení vznikající přímo ze zákonů nebo popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, není známo.

**3.6.2. IDENTIFIKACE NEMOVITÉ VĚCI****3.6.2.1 NOVĚ ODDĚLENÝ POZEMEK P.Č. 1049/17 Z POZEMKU P.Č. 1049/2**

Nově oddělený pozemek p.č. 1049/17 z pozemku p.č. 1049/2 se nachází v zastavěném území města, v katastrálním území Uhřetěves, 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.

Pozemek je rovinný. Negativní účinky od automobilové dopravy vzhledem ke způsobu využití pozemku jsou bezvýznamné. V ulici se nachází inženýrské sítě, podle sdělených informací k pozemku p.č. 1049/1 do objektu trafostanice bez č.p./č.e. je provedená přípojka vedení elektrické energie.

**Druh a způsob využití pozemku:**

- 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.
- **Druh pozemku p.č. 1049/2** v katastru nemovitostí je označen jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití společný dvůr.
- **Podle skutečnosti** nově oddělený pozemek p.č. 1049/17 z pozemku p.č. 1049/2 má charakter zastavěné plochy objektem trafostanice ozn. TS 2346 bez č.p./č.e. jiného vlastníka než předmětný pozemek.

**Územní plán obce a předmětný pozemek:**

- V územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy pozemek se nachází v území s funkčním využitím SV – všeobecně smíšené.

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

- Pro hl. město Prahu je vypracována cenová mapa stavebních pozemků, resp.

---

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

- parcelní číslo 1049/2 - výměra 1142 m<sup>2</sup>

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

- Podle geometrického plánu pozemek p.č. 1049/2 je rozdělen na pozemek p.č. 1049/2, p.č. 1049/17.
- Podle geometrického plánu pro rozdělení pozemku má nově oddělený pozemek p.č. 1049/17 z pozemku p.č. 1049/2 výměru 34 m<sup>2</sup> (viz příloha).

#### **4. ZNALECKÝ POSUDEK OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI**

(POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT, VÝSLEDKY ANALÝZY DAT, ODŮVODNĚNÍ, INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY, KONTROLA POSTUPU)

##### **4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT**

Při analýze dat jsou využity předcházející postupy, které jsou v souladu s oceňovacím předpisem.

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnání provádí.

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.

##### **4.2. OBVYKLÁ CENA, RESP. TRŽNÍ HODNOTA**

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

Vlivy na cenu je lokalita, 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).

###### **a) Obvyklá cena porovnávací metodou:**

- 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 o oceňování majetku. 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 ke dni ocenění.
  - Porovnávací metoda pro ocenění nemovité věci je založena na porovnání předmětné 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 prodeji stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku podle definice obvyklé ceny podle zmíněného ustanovení a postupu.
  - 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.

**b) Tržní hodnota:**

- V případě, kdy nejsou porovnatelné nemovité věci k dispozici nebo není možné získat na základě kupních smluv objektivní a dostatečné informace pro stanovení obvyklé ceny, jsou využitelné nabídky realitního trhu, kdy se bude jednat o náhradní metodiku, tzv. tržní hodnotu.
- 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.

- Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován, tzn. jsou využitelné nabídky realitního trhu, s tím, že k získaným informacím je třeba přistupovat kriticky vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. Nabídková, resp. požadovaná cena je upravená objektivizačním faktorem vzhledem k tomu, že v ceně je uvažována provize, právní servis, cena je k jednání, cena je nabídková, délka trvání nabídky. Nabídky srovnávacích nemovitých věcí jsou upravené pomocí objektivizačního koeficientu a upravená základní cena o vlivy cenových faktorů pomocí koeficientů na tržní hodnotu.
- Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

#### 4.2.1. POROVNÁVACÍ METODA - POROVNATELNÉ NEMOVITOSTI

- **Ceny porovnatelných nemovitých věcí jsou průměrně v odpovídající v cenové relaci k datu ocenění.**

##### Nemovitá věc č. 1

- kupní smlouva, datum vkladu smlouvy 12/2021 (V-97164/2021-101)
- umístění: Praha, katastrální území Chodov, ulice Valentova a Ke Stáčírně pozemek p.č. 3198
- Popis: Druh pozemku je zastavěná plocha stavbou technického vybavení bez č.p/č.e. jiného vlastníka (v současnosti nefunkční, možná změna účelu užití stavby), výměra 135 m<sup>2</sup>. V ulici všechny inženýrské sítě s možností napojení. V okolí převážně domy pro bydlení. Příjezd k pozemku z veřejné komunikace se zpevněným povrchem. Podle územního plánu obce funkční využití pozemku OV-všeobecně obytné.

##### Analýza porovnání srovnávacího a předmětného pozemku:

- Jednotka porovnání je výměra Kč/m<sup>2</sup>.
- Současný účel užití srovnávacího pozemku srovnatelný jako u předmětného pozemku.
- Vzhledem ke způsobu využití možnost připojení na inženýrské sítě je identická.
- Charakteristiky pozemku srovnatelné u oceňovaného a srovnávacího pozemku.

- Srovnávací a oceňovaný pozemek se nenachází v záplavovém území.
- Srovnatelný pozemek je zastavěná plocha stavbou bez č.p./č.e. jiného vlastníka.

Úprava sjednané ceny vzhledem k odlišnosti pomocí korekcí:

(stanovení výše korekčního koeficientu vzhledem k oceňovací vyhlášce)

- celková cena před úpravou: bez DPH 965.250,- Kč
- cena 1 m<sup>2</sup> pozemku před úpravou koeficienty: po zaokrouhlení 7 150,- Kč/m<sup>2</sup>
- koeficient úpravy polohy: upravené 1,459
- koeficient úpravy na účel užití: srovnatelné 1,0
- koeficient na vytvoření funkční celku s pozemkem a budovou: srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy na vybavenost (inženýrské sítě): srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy na záplavové území: srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy vzhledem k územnímu plánu: OV – možná změna 1,25
- koeficient úpravy na právní vztahy, vlastnické vztahy: srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy zohledňující cenové faktory: nejsou 1,0
- koeficient úpravy na pramen zjištění ceny (redukční koeficient): kupní sml. 1,0
- koeficient celkový: 1,824
- cena 1 m<sup>2</sup> po úpravě koeficienty: po zaokrouhlení 3 920,- Kč/m<sup>2</sup>

**Pozemek č. 2**

- kupní smlouva, datum vkladu smlouvy 08/2021 (V-59464/2021-101)
- umístění: Praha, katastrální území Lipence, ulice Boudova  
pozemek p.č. 2239/20
- Popis: Druh pozemku je zastavěná plocha stavbou technického vybavení bez č.p./č.e. (trafostanice TS 5823) jiného vlastníka, výměra 16 m<sup>2</sup>.  
V ulici inženýrské sítě s možností napojení. Příjezd k pozemku z veřejné komunikace se zpevněným povrchem. Podle územního plánu obce funkční využití pozemku OB-čistě obytné.

Analýza porovnání srovnávacího a předmětného pozemku:

- Jednotka porovnání je výměra Kč/m<sup>2</sup>.
- Účel užití srovnávacího pozemku srovnatelný jako u předmětného pozemku.
- Vzhledem ke způsobu využití možnost připojení na inženýrské sítě je identická.
- Charakteristiky pozemku srovnatelné u oceňovaného a srovnávacího pozemku.
- Srovnávací a oceňovaný pozemek se nenachází v záplavovém území.
- Srovnatelný pozemek je zastavěná plocha stavbou trafostanice bez č.p./č.e. jiného vlastníka, tzn. stejný účel užití jako u porovnávacího pozemku.

Úprava sjednané ceny vzhledem k odlišnosti pomocí korekcí:

(stanovení výše korekčního koeficientu vzhledem k oceňovací vyhlášce)

- celková cena před úpravou: 63 200,- Kč
- cena 1 m<sup>2</sup> pozemku před úpravou koeficienty: 3 950,- Kč/m<sup>2</sup>
- koeficient úpravy polohy: srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy na účel užití: srovnatelné 1,0
- koeficient na vytvoření funkční celku s pozemkem a budovou: srovnatelné 1,0

- koeficient úpravy na vybavenost (inženýrské sítě): srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy na záplavové území: srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy vzhledem k územnímu plánu: bez vlivu 1,0
- koeficient úpravy na právní vztahy, vlastnické vztahy: srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy zohledňující cenové faktory: nejsou 1,0
- koeficient úpravy na pramen zjištění ceny (redukční koeficient): kupní sml. 1,0
- koeficient celkový: 1,0
- cena 1 m<sup>2</sup> po úpravě koeficienty: po zaokrouhlení 3 950,- Kč/m<sup>2</sup>

### Pozemek č. 3

- kupní smlouva, datum vkladu smlouvy 11/2021 (V- 88085/2021-101)
- umístění: Praha, katastrální území Hostivař, v areálu u ulice K Pérovně  
pozemek p.č. 2610/8, p.č. 2610/9
- Popis: Výměra pozemků celkem 494 m<sup>2</sup>. Druh pozemku p.č. 2610/8 je ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha (funkční celek zastavěná plocha bez č.p./č.e. jiného vlastníka), výměra 66 m<sup>2</sup>. Druh pozemku p.č. 2610/9 je zastavěná plocha bez čp / č.ev., průmyslový objekt jiného vlastníka, výměra 428 m<sup>2</sup>. V ulici všechny inženýrské sítě s možností napojení. Pozemky v rámci uzavřeného areálu, přístup přes pozemek jiného vlastníka. Oba tyto pozemky jsou součástí průmyslového areálu spol. LUKOR invest s.r.o. Podle územního plánu obce funkční využití pozemku VS-výroby, skladování a distribuce.

### Analýza porovnání srovnávacího a předmětného pozemku:

- Jednotka porovnání je výměra Kč/m<sup>2</sup>.
- Účel užití srovnávacího pozemku srovnatelný jako u předmětného pozemku.
- Vzhledem ke způsobu využití možnost připojení na inženýrské sítě je identická.
- Charakteristiky pozemku srovnatelné u oceňovaného a srovnávacího pozemku.
- Přístup ke srovnávacímu pozemku přes areál jiného vlastníka.
- Srovnatelný pozemek je zastavěná plocha stavbou bez č.p./č.e. jiného vlastníka a funkční celek se stavbou jiného vlastníka, tzn. obdobný účel užití jako u porovnávacího pozemku.

### Úprava sjednané ceny vzhledem k odlišnosti pomocí korekcí:

(stanovení výše korekčního koeficientu vzhledem k oceňovací vyhlášce)

- celková cena před úpravou: bez DPH 1.616.000,- Kč
- cena 1 m<sup>2</sup> pozemku před úpravou koeficienty: po zaokrouhlení 3 271,- Kč/m<sup>2</sup>
- koeficient úpravy polohy: úprava (k.ú. Hostivař stavebně srostlé) 1,178
- koeficient úpravy na účel užití: srovnatelné 1,0
- koeficient na vytvoření funkční celku s pozemkem a budovou: srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy na vybavenost (inženýrské sítě): srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy na záplavové území: srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy vzhledem k územnímu plánu: bez vlivu 1,0



- koeficient úpravy na právní vztahy, vlastnické vztahy: srovnatelné 1,0
- koeficient úpravy zohledňující cenové faktory: přístup přes pozemek v areálu 0,7
- koeficient úpravy na pramen zjištění ceny (redukční koeficient): kupní sml. 1,0
- koeficient celkový: 0,825
- cena 1 m<sup>2</sup> po úpravě koeficienty: po zaokrouhlení 3 965,- Kč/m<sup>2</sup>

#### 4.2.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT - REKAPITULACE (ODŮVODNĚNÍ, INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY)

##### Odůvodnění:

- 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 určené ceny i odlišovat. Cena nemovité věci je věcí poptávky. Obvyklá cena se může měnit vzhledem k vývoji realitního trhu.
- 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.

##### **Interpretace výsledků analýzy:**

- Výsledky analýzy byly interpretovány do znaleckého posudku

##### 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 Kč	váha	součin cena * váha
č. 1	3 920,- Kč/m <sup>2</sup>	1 (nefunkční trafostanice, možná změna účelu užití)	3920
č. 2	3 950,- Kč/m <sup>2</sup>	3 (srovnatelné)	11850
č. 3	3 965,- Kč/m <sup>2</sup>	2 (průmyslový areál, obdobné)	7930
<b>vážený průměr: <math>23700 / 6 = 3\,950,- \text{ Kč/m}^2</math></b>			

**Obvyklá cena:**

Obvyklá cena nemovité věci je na trhu v rozmezí od minimální ceny do maximální ceny dosažitelné na trhu podle dostupných zjištěných informací.

Minimální cena:  $3\,920,00 \text{ Kč/m}^2 * 34 \text{ m}^2 = 133\,280,00 \text{ Kč}$

Maximální cena:  $3\,965,00 \text{ Kč/m}^2 * 34 \text{ m}^2 = 134\,810,00 \text{ Kč}$

**Vážený průměr:**  $3\,950,00 \text{ Kč/m}^2 * 34 \text{ m}^2 = 134\,300,00 \text{ Kč}$

#### **4.3 ZJIŠTĚNÁ CENA PODLE PLATNÉHO CENOVÉHO PŘEDPISU K DATU OCENĚNÍ**

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. a vyhlášky č. 424/2021 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.

##### **4.3.1 NOVĚ ODDĚLENÝ POZEMEK P.Č. 1049/17 Z POZEMKU P.Č. 1049/2 - § 2**

Pro hlavní město Prahu je vypracována cenová mapa stavebních pozemků, resp. pro posuzovaný pozemek je stanovena cena v cenové mapě.

**Pozemek oceněný podle cenové mapy**

Druh pozemku: zastavěná plocha

Parcelní číslo: nově oddělený pozemek p.č. 1049/17 z pozemku p.č. 1049/2

Výměra:  $34 \text{ m}^2$

**Ocenění**

**Základní cena:**  $3\,530,00 \text{ Kč/m}^2$  - mapový list č. 102

**Cena celkem:**  $34 \text{ m}^2 \text{ á } 3\,530,00 \text{ Kč/m}^2 = 120\,020,00 \text{ Kč}$

**Pozemek oceněný dle cenové mapy – cena celkem**  $= 120\,020,00 \text{ Kč}$

**Nově oddělený pozemek p.č. 1049/17 z pozemku p.č. 1049/2**

**- zjištěná cena celkem**  $= 120\,020,00 \text{ Kč}$

#### 4.3.3 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT - REKAPITULACE (ODŮVODNĚNÍ, INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY)

**Odůvodnění:**

- Zjištěná cena je stanovena podle ustanovení oceňovací vyhlášky.

**Interpretace výsledků analýzy:**

- Výsledky analýzy byly interpretovány do znaleckého posudku.

**Výsledky analýzy zjištěné ceny - rekapitulace:**

- Nově oddělený pozemek p.č. 1049/17 z pozemku p.č. 1049/2	120 020,00 Kč
--	---------------

Výsledná cena - celkem:	120 020,00 Kč
-------------------------	---------------

<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>120 020,00 Kč</b>
--	----------------------

Cena slovy: jednotodvacettisícdvacet Kč

#### 4.4. KONTROLA POSTUPU

- Identifikace zdroje dat pro ocenění pozemku je provedená 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 pozemku. K ocenění je přístupováno se zohledněním všech známých relevantních skutečností (cenotvorného charakteru).
- Z kupních cen podle dostupných informací obvyklá cena pozemku je určena porovnáním s podobnými pozemky a upravené o koeficienty odlišností na základě jednotlivých kritérií.  
Obvyklá cena je provedená porovnání s podobnými nemovitými věcmi na základě vyhodnocení více kupních smluv, ale ve znaleckém posudku jsou uvedené nemovité věci, které jsou nejvíce přibližné k předmětné nemovité věci.
- Pro hlavní město Prahu je vypracována cenová mapa stavebních pozemků, resp. pro posuzovaný pozemek je stanovena cena v cenové mapě.  
Cena pozemku p.č. 1049/17 je v cenové mapě stavebních pozemků oceněná částkou 3530,- Kč/m<sup>2</sup> (mapový list č. 102). Pozemek p.č. 1049/17 je zastavěný objektem trafostanice bez čp/če jiného vlastníka než předmětný pozemek, stavba není předmětem ocenění.
- Na trhu v případě obdobných pozemků se kupní cena pohybuje buď jako cena uvedená v cenové mapě stavebních pozemků nebo mírně vyšší podle individuálního posouzení vzhledem k současnému charakteru a způsobu využití pozemku.
- 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 (porovnání je zohledněno v korekčním koeficientu úpravy ceny).
  - 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**

ZP ceny obvyklé prodej pozemku pod TS u Normy nově na pozemku parc.č. 1049/17, v k.ú. Uhříněves, dle GP – žadatel PRedis. Narovnání nedostatku.

### **5.2 ODPOVĚĎ NA ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

- Cena nemovité věci nově odděleného pozemku p.č. 1049/17 z pozemku p.č. 1049/2 v katastrální území Uhříněves, obec Praha, okres Hlavní město Praha činí - rekapitulace výsledné ceny (zjištěná cena a obvyklá cena) nemovité věci ke dni ocenění 18.02.2022 po zaokrouhlení ve výši:

#### **5.2.1 ZJIŠTĚNÁ CENA PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU**

##### **Rekapitulace cen:**

- Nově oddělený pozemek p.č. 1049/17 z pozemku p.č. 1049/2	120 020,00 Kč
--	---------------

Výsledná cena - celkem:	120 020,00 Kč
-------------------------	---------------

<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>120 020,00 Kč</b>
--	----------------------

Cena slovy: jednostodvacettisícdvacet Kč

#### **5.2.2 OBVYKLÁ CENA**

rozmezí od minima 133.280,- Kč až do maxima 134.810,- Kč

průměr 134.300,- Kč

### 5.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU ZNALECKÉHO POSUDKU A SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESTNOST

- Cena nemovité věci pozemku je určená na základě lokality, využití a charakteru pozemku, širších vztahů apod.. Vlastní cena se tvoří až při konkrétním prodeji a může se od určené ceny i odlišovat. Cena nemovité věci je věcí poptávky a může se měnit vzhledem k vývoji realitního trhu.
- Předmětný pozemek p.č. 1049/17 k.ú. Uhřetěves má význam pro daný způsob využití (zastavěný pozemek objektem technického vybavení bez č.p./č.e., stavbou trafostanice ozn. TS 2346 jiného vlastníka než předmětný pozemek), tzn. vzhledem k současnému charakteru oceňovaného pozemku, je omezená možnost užívání nebo případná omezená možnost zástavby.
- Pro hlavní město Prahu je vypracována cenová mapa stavebních pozemků. Cena pozemku p.č. 1049/17 je v cenové mapě stavebních pozemků oceněná částkou 3.530,- Kč/m<sup>2</sup> (mapový list č. 102).
- Na trhu v případě obdobných pozemků se kupní cena pohybuje buď jako cena uvedená v cenové mapě stavebních pozemků nebo mírně vyšší podle individuálního posouzení vzhledem k současnému charakteru a způsobu využití pozemku.  
Převod pozemku s účelem využití zastavěná plocha stavbou jiného vlastníka se na trhu obchoduje v rámci narovnání vlastnických vztahů (jedná se o sjednocení a sloučení vlastnictví, majetkoprávní vypořádání).
- 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., vyhlášky č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- Vliv na cenu mohou mít i poplatky v rámci kupních smluv, což nelze přesně specifikovat.
- Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku.
- Určení ceny je provedeno z kupních cen podle dostupných informací. Určenou cenu pozemku 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 se stejným nebo obdobným účelem užití a odlišnosti jsou zohledněné v korekčním koeficientu úpravy ceny.
- Správnosti závěru určené obvyklé ceny ovlivňují vybrané srovnatelné skutečné převody pozemků.
- Podle výpisu z katastru nemovitostí je zjištěno, že by na pozemku p.č. 1049/2 je vázáno věcné břemeno. Podle informací pracovníka Katastrálního úřadu pro hlavní město, Katastrálního pracoviště Praha nově oddělený pozemek p.č. 1049/17 z pozemku p.č. 1049/2 k.ú. Uhřetěves není dosud v evidenci KN zapsán. Podle názoru je břemeno znázorněné těsně k hranici budoucí parcely 1049/17, tzn. přesně nelze potvrdit.

**Konzultant:**

- Konzultant nebyl přibrán.

**Znalečné**

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

**Doložka znalce**

- Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu ustanovení § 127a) občanského soudního řádu v platném znění.

**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 27. 6. 1995 č.j. ZT 2266 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5785-17/2022 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace č. 17/2022.



Praha, 09. 03. 2022

Ing. Taťana Holoušová, CSc.

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

Příloha č. 1 - fotodokumentace z místního šetření

Příloha č. 2 - výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 3 - geometrický plán pro rozdělení pozemku

Příloha č. 4 - kopie katastrální mapy







## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2022 13:22:37

0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

73425 Uhřetěves

List vlastnictví: 1396

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Právní vztah, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Právní vztah		
VLASTNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 00064581		
00 Praha 1		

Správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
049/2	1142	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	

Práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Přehled

Břemeno (podle listiny)

Smlouva, provozování a užívání kabelového vedení s právem vstupu a vjezdu - dle čl. smlouvy, v rozsahu G.P. č. 1753-109/2007 a k p.č. 604/1 též dle GP č. 1744-2007

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1049/2

Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.07.2009.

V-33655/2009-101

Adí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Břemeno (podle listiny)

Smlouva o zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení, blíže specifikováno v článku III. smlouvy, dle g. pl. 3035-37/2015

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1049/2

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2015 09:52:27. Zápis proveden dne 27.01.2016.

V-93754/2015-101

Adí k 11.12.2015 09:52

Břemeno vedení

Smlouva o zřízení elektronických komunikací dle přiložené smlouvy čl. III., v rozsahu technického plánu č. GP 3412-44/2019

Oprávnění pro

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

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2022 13:22:37

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 773425 Uhřetěves

List vlastnictví: 1396

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vztahu

Oprávnění pro

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov,  
14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Povinnost k

Parcela: 1049/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná sml. č. 108474-000-00 ze dne  
24.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2019 15:19:35. Zápis proveden  
dne 04.10.2019.

V-56609/2019-101

Pořadí k 11.09.2019 15:19

známky a další obdobné údaje

vztahu

ěna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1049/2

y a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

na

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

POLVZ:145/1992

Z-3100145/1992-101

o: Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400 RČ/IČO: 00240915  
Praha 10

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

POLVZ:114/1993

Z-3100114/1993-101

o: Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400 RČ/IČO: 00240915  
Praha 10

á listina ze dne dohoda o převodu

ze pozemky, stavby nebyly předmětem převodu ze dne 23.06.1993.

POLVZ:55/1994

Z-3100055/1994-101

o: Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400 RČ/IČO: 00240915  
Praha 10

ik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:315/1996

Z-3100315/1996-101

o: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581  
Praha 1  
Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400 00240915  
Praha 10

ik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:36/2000

Z-3100036/2000-101

o: Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400 RČ/IČO: 00240915  
Praha 10

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

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

strana 2

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2022 13:22:37

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 773425 Uhřetíněves

List vlastnictví: 1396

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

tina

znik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §1.

POLVZ:81/2000

Z-3100081/2000-101

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

RČ/IČO: 00240915

znik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §1.

POLVZ:111/2000

Z-3100111/2000-101

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

RČ/IČO: 00240915

znik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §1.

POLVZ:113/2000

Z-3100113/2000-101

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

RČ/IČO: 00240915

znik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §1.

POLVZ:115/2000

Z-3100115/2000-101

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

RČ/IČO: 00240915

znik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §1.

POLVZ:206/2000

Z-3100206/2000-101

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

RČ/IČO: 00240915

tářský 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, Uhřetíněves, 10400  
Praha 10

RČ/IČO: 00240915

ná listina ze dne Vyhláška hl.m.P.

iloha č.1 k Usnesení ZHMP č.15/06 ze dne 27.01.2000.

POLVZ:253/2001

Z-3100253/2001-101

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

RČ/IČO: 00240915

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

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

ovil:

Vyhotoveno: 22.02.2022 13:22:38

trální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

vá Jana

s, razítko:

Řízení PÚ: 22/4/2022



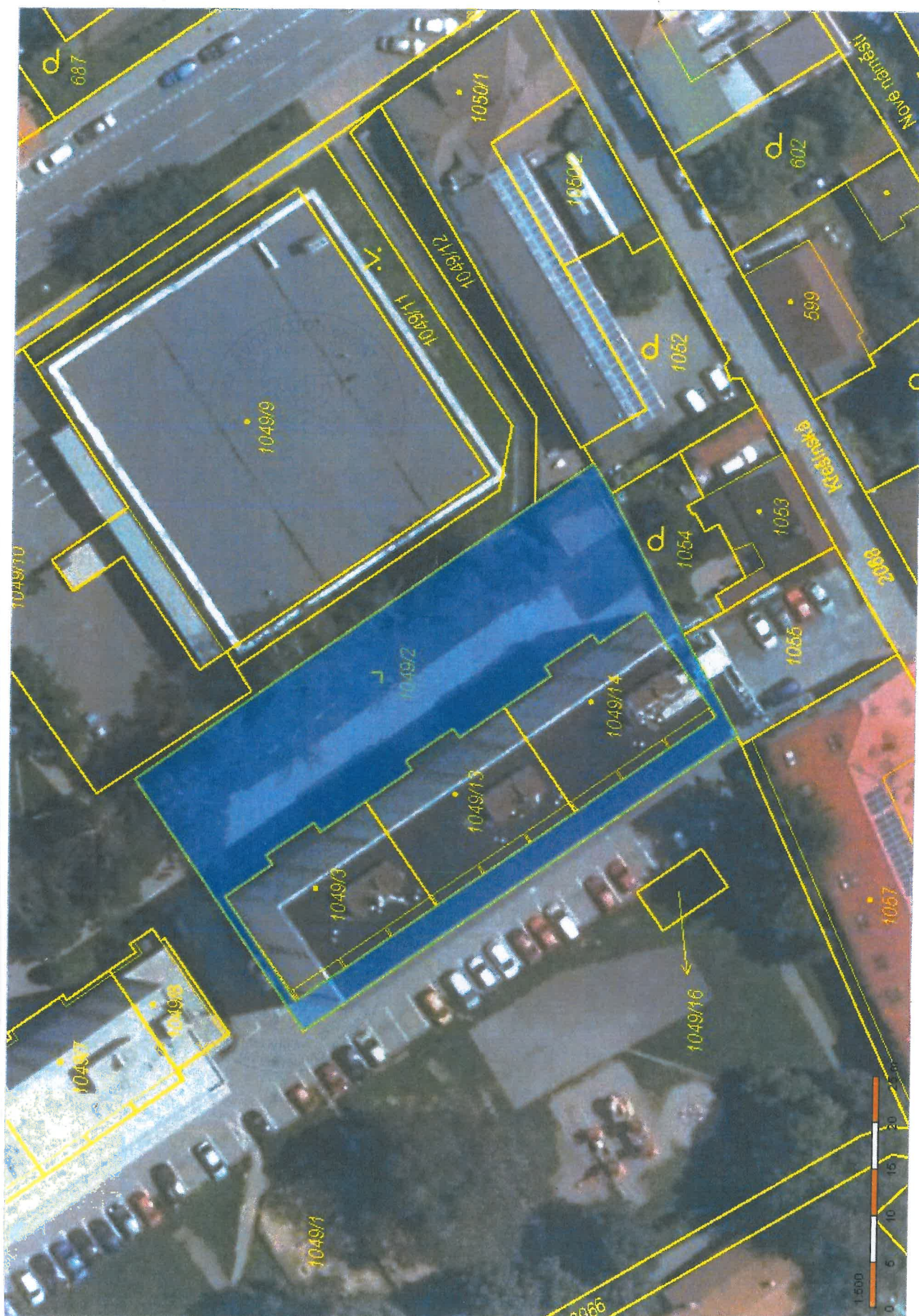
22-02-2022

22-02-2022

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









*[Handwritten signature]* /



*[Handwritten signature]* /