

Znalecký posudek

071012/2024

číslo položky zápisu v evidenci posudků

Znalec: Rödl & Partner Consulting & Valuation, s.r.o.

Sídlo: Platnéřská 191/2, 110 00 Praha 1

IČO: 257 24 231

Obor/Odvětví/Specializace: **Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí**

Zadavatel: Česká pošta, s.p.

Sídlo: Politických veznu 909/4, 225 99 Praha 1

IČO: 47114983

Číslo jednací: N/A

Předmět: určení zjištěné ceny podle cenového předpisu a obvyklé ceny nemovité věci v místě a čase, a to nemovité věci (s veškerým příslušenstvím): pozemek parc. č. 3485/4 o výměře 735 m², zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Libeň, obec Praha, LV č. 235, KÚ pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Číslo vyhotovení: 1/2

Datum vyhotovení: 05.09.2024

Znalecký posudek obsahuje celkem 63 stran vč. příloh

Seznam příloh: uveden na poslední straně

Seznam kapitol: uveden na dalších stranách

Obsah

1	<u>ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....</u>	1
1.1	ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	1
1.2	ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	1
1.3	SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRŮ POSUDKU.....	1
2	<u>VÝČET PODKLADŮ</u>	3
2.1	POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	3
2.2	VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS	3
2.3	VĚROHODNOST ZDROJE DAT.....	5
3	<u>NÁLEZ.....</u>	6
3.1	POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	6
3.2	POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	6
3.2.1	NÁKLADOVÉ OCENĚNÍ	9
3.2.2	VÝNOSOVÉ OCENĚNÍ.....	10
3.2.3	POROVNÁVACÍ OCENĚNÍ	12
3.2.4	METODIKA STANOVENÍ CENY NÁJMU	13
3.3	VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	14
4	<u>POSUDEK.....</u>	15
4.1	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	15
4.2	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	16
4.2.1	POPIS LOKALITY.....	16
4.2.2	POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	17
4.2.3	ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	19
4.2.4	ODHAD OBVYKLÉ CENY	20
4.2.5	URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ	26
4.2.6	PROVĚŘENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ.....	30
4.2.7	VĚCNÁ PRÁVA.....	31
4.2.8	REKAPITULACE A ZÁVĚREČNÁ REKONCILIACE	31
5	<u>ODŮVODNĚNÍ.....</u>	32
5.1	INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	32
5.2	KONTROLA POSTUPŮ.....	33
6	<u>ZÁVĚR.....</u>	34
6.1	CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	34

Obsah

6.2	ODPOVĚĎ	34
6.3	PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST	35
6.4	OTISK ZNALECKÉ PEČETI:	39
6.5	DATUM A PODPIS:	39

Zkratky

k.ú.	Katastrální území
KN	Katastr nemovitostí
KN	Katastr nemovitostí
KP	Katastrální pracoviště
KÚ	Katastrální úřad
LPIS	Land Parcel Identification Systém ≈ Evidence využití půdy podle uživatelských vztahů. Veřejný registr půdy MZE ČR.
LV	List vlastnictví
OC	Vyhláška č. 441/2013 Sb. vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
parc. č.	Parcelní číslo
ÚP	Územní plán.
ZDP	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.
ZOM	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Data z katastru nemovitostí – Pozemek v druhu zastavěná plocha a nádvoří	19
Tabulka č. 2 – Vzorky použité pro odhad obvyklé ceny	23
Tabulka č. 3 – Valuační vícekritériální matice	24
Tabulka č. 4 – Rekapitulace hodnot získaných z valuační matice	25
Tabulka č. 5 – Odhad obvyklé ceny	25
Tabulka č. 6 – Určení ceny zjištěné	29
Tabulka č. 7 – Odvození ceny pozemku z ceny pozemků zanesených do cenové mapy	29
Tabulka č. 8 – Rekapitulace ceny pozemku	32

Seznam grafů / obrázků

Obr. 1 – Výřez z katastrální mapy zobrazující Pozemek v druhu zastavěná plocha a nádvoří	19
Obr. 2 – Výřez z ortofotomapy zobrazující Pozemek v druhu zastavěná plocha a nádvoří	20
Fotodokumentace tvoří nedílnou součást příloh znaleckého posudku	

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka Zadavatele

Na základě žádosti zástupce Zadavatele, státního podniku Česká pošta, s.p., se sídlem Politických veznu 909/4, 225 99 Praha 1, je úkolem Znalce v tomto znaleckém posudku zpracovat ocenění na bázi zjištěné ceny podle cenového předpisu a o obvyklé ceny v místě a čase nemovitosti (s veškerým příslušenstvím). Předmětem ocenění je pozemek parc. c. 3485/4 o výměře 735 m², zastavená plocha a nádvoří, k. ú. Libeň, obec Praha, LV č. 235, KÚ pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Zadavatel v rámci odborné otázky dále žádá o prověření inženýrských sítí.

Ocenění bude provedeno na úrovni obvyklé ceny a ceny zjištěné definované v části 3.2 tohoto znaleckého posudku.

1.2 Účel znaleckého posudku

Účelem odhadu obvyklé ceny a ceny zjištěné je poskytnout přiměřený podklad pro zvažovaný záměr vlastníka nemovité věci. Posudek slouží jako podklad pro prodej nemovité věci. Podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích při úplatném převodu hmotné věci se sjedná cena nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Kupní cena je stanovena tedy nejméně ve výši, která je v souladu se zákonem v daném místě a čase obvyklá. Předkládaný znalecký posudek slouží jako podklad pro návrh obvyklé ceny. Dále je v tomto znaleckém posudku určena na žádost Zadavatele též cena zjištěná. Cena zjištěná podle ZOM a OC zpravidla slouží pro účely fiskální politiky státu, tedy pro účely správy daní.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Zadavatel nesdělil Znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku¹. Znalec vychází z podkladů a dokumentace poskytnutých mimo jiné Zadavatelem a z podkladů získaných vlastním šetřením v dané věci. Dále byly použity podklady získané z veřejných rejstříků, zejména z katastru nemovitostí, sbírky listin obchodního rejstříku apod. Podklady a dokumenty považuje Znalec za přiměřené z hlediska nároků na posuzování přesnosti závěrů znaleckého posudku.

¹ Dle § 40 odst. 1 písm. c); § 40 odst. 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti je nutno uvést i fakt, že zadavatel žádné skutečnosti znalci nesdělil.

Ocenění je provedeno na žádost Zadavatele v cenové úrovni k datu vyhotovení znaleckého posudku, resp. k datu provedení prohlídky nemovité věci. Místní šetření bylo provedeno za účasti zástupce vlastníka (pana Jaroslava Nedvěda, stavebního technika z technické správy majetku) a zástupce Znalce (pana ing. Martina Koldinského) prohlídkou předmětných nemovitých věcí z vnějších prostor.

Znalci nebyla zpřístupněna stavba jiného vlastníka² nacházející se na předmětném pozemku. Při posuzování způsobu využití pozemku s přihlédnutím ke stavbě, která se na něm nachází, jsme vycházeli z poznatků získaných okulometrickým šetřením provedeným z vnějších prostor.

² vlastníkem stavby č.p. 2234 nacházející se na pozemku parc. č. 3485/4, v k.ú. Libeň, je spol. Charlton a.s., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 11000 Praha 1.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec postupuje při výběru zdrojů dat podle odborných doporučení a v souladu s nároky kladenými na výkon znalecké činnosti. Data jsou opatřena z několika zdrojů. Významný objem dat je získán vlastním šetřením v dané věci, z dokumentace poskytnuté Zadavatelem a z informací veřejně dostupných. Odborná literatura rovněž představuje nezanedbatelný zdroj dat a kvalifikovaných podkladů pro splnění zadaného úkolu.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Znalec postupoval při výběru zdrojů dat podle stupně jejich relevance ve vztahu k zadané odborné otázce. Je kladen důraz na vyváženost jednotlivých zdrojů z hlediska jejich vlivu na závěry znaleckého posudku.

Zpracování předkládaného znaleckého posudku je provedeno zejména, nikoliv však výlučně, na základě níže uvedených podkladů poskytnutých Zadavatelem.

- Specifikace pozemku určeného k ocenění.
- Půdorysný plán budovy služebné nemovitosti.
- Objednávka č. 4710124862 ze dne 19.08.2024.
- Geometrický plán č. 5314-3/2024 pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, vypracovaný Ing. Vitem Krejčím, dne 7. března 2024.
- Návrh na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí ze dne 09.04.2024.
- Prohlášení o zřízení věcného břemene – služebnosti číslo 2024/01185, bez uvedení data.

Podklady opatřené Znalcem zahrnují následující:

- Poznámky z místního šetření.
- Barevná fotodokumentace k datu ocenění.
- Výřez za mapového portálu cenových map a územního plánu hl. města Prahy.
- Cenová mapa hl. města Prahy č. 24.

Dále byly pro zpracování znaleckého posudku použity následující zdroje dat získané z veřejně přístupných informačních kanálů.

- Údaje z nahlížení do katastru nemovitostí získané dálkovým přístupem, který je dostupný z URL <https://nah.cuzk.cz/>,

- Investiční portál obchodníka s cennými papíry Patria Online, a.s. dostupné z URL <http://www.patria.cz/>,
- Internetová prezentace Českého statistického úřadu, cenové indexy, časové řady, dostupná z URL <https://www.czso.cz/>,
- Internetové stránky České národní banky, veřejná databáze ARAD dostupné z URL <http://www.cnb.cz/cs/index.html>,
- Internetová prezentace Statistického úřadu Evropské unie dostupná z URL <http://ec.europa.eu/eurostat/home>,
- Internetové stránky Ministerstva spravedlnosti ČR URL <http://www.justice.cz/>,
- Internetová prezentace Ministerstva průmyslu a obchodu ČR dostupná z URL <http://www.mpo.cz/>,
- Internetové stránky České komory odhadců majetku dostupné z URL <http://www.ckom.cz/>,
- Internetové stránky Veřejného registru půdy, Ministerstva zemědělství ČR, dostupné z URL <https://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>,
- Prezentace Ministerstva zemědělství dostupná z URL <https://eagri.cz/>.
- Údaje o realizovaných cenách, nabývací tituly a informace o vkladových řízeních získané z katastru nemovitostí.

Při zpracování znaleckého posudku byly využity též zdroje dat obsažené v odborné literatuře, jejíž přiměřený výčet je uveden v následujících odrážkách.

- BRADÁČ, Albert a kolektiv. Soudní inženýrství. Brno: vydavatelství Brno: CERM, 1999. 725 s. ISBN 80 7204-133-9.
- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630;
- BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, AKADEMICKÉ VYDAVATELSTVÍ CERM®, s.r.o. Brno, 2021; 807 s. ISBN 978-80-7623-066-8;
- BRADÁČ, Albert a kolektiv. Věcná břemena od A do Z. 4. aktualiz. vyd. Linde, 2010, 364 s. ISBN: 978-80-7201-761-4;
- BRADÁČ, Albert a kol. Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech po 01.01.2021. vyd. AKADEMICKÉ VYDAVATELSTVÍ CERM®, s.r.o. Brno, 2021; 322 s. ISBN 978-80-7623-061-3;
- ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitosti, vyd. I, EKOPRESS – Praha 2006, 318 s. ISBN: 978-80-86929-14-0;

- ORT, Pavel a kolektiv: Cenové mapy České republiky, vyd. Verlag Dashöfer nakladatelství, 2013-2017
- BRADÁČ, Albert a kolektiv. Soudní inženýrství. Brno: vydavatelství Brno: CERM, 1999. 725 s. ISBN 80 7204-133-9.

Právní předpisy vztahující se k dané problematice zahrnují zejména následující zákony a vyhlášky:

- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.
- Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví.

Další doplňující údaje a podrobnější informace k předmětu znaleckého posudku byly získány od Zadavatele písemně, elektronickou formou či ústně.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Vybrané zdroje dat považuje Znalec za věrohodné. Znalec nemohl z důvodu současné míry znalostí vědního oboru a úrovně poznání v dané oblasti ověřit věrohodnost všech zdrojů dat, neboť tyto prochází neustálým vývojem a zdokonalováním. Odborná literatura se často neshodne v některých dílčích principech a přístupech oceňování, často poskytuje několik možností řešení daného úkolu, přičemž tato řešení nevedou ke shodným výsledkům. Úkolem oceňovatele je provést vhodnou kombinaci několika oceňovacích přístupů, a pokud to metodika umožní, na podkladě dosažených výsledků provést závěrečnou rekonsiliaci.

Pokud byl v dané věci předložen spisový materiál, Znalec předpokládá správnost a věrohodnost zde obsažených datových údajů, naopak Znalec neměl možnost ověřovat jejich věrohodnost, neboť se jedná o data sebraná a interpretovaná Znalci neznámými osobami.

Limitující podmínky správnosti závěrů jsou uvedeny v prohlášení Znalce, v závěru předkládaného znaleckého posudku a/nebo nad znaleckou doložkou.

3 Nález

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr a tvorba dat podléhají pravidlům používaným při výkonu znalecké činnosti v oblasti oceňování. Hlavním zdrojem dat jsou zejména veřejně dostupné rejstříky, jako např. katastr nemovitostí, obchodní rejstřík a další. Podstatným zdrojem dat jsou internetové servery státních institucí a úřadů. Detailní zdroje dat představují dokumenty poskytnuté Zadavatelem. Zpravidla jde o vlastníka předmětu ocenění, který disponuje poměrně detailní znalostí vlastního majetku. Tyto zdroje dat mohou být uspořádány do účetních sestav, pasportů majetku, majetkových knih, technických listů, projektové dokumentace a dalších listin a dokumentů.

Data jsou opatřena z několika zdrojů. Získaná data jsou navzájem konfrontována a validována, případné odchylky jsou blíže analyzovány a v případě pochybností jsou data obsahující odchylky vyloučeny z okruhu znaleckého posuzování.

Data jsou následně uspořádána v návaznosti na požadavky vyplývající z aplikace jednotlivých metodických postupů.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Základní oceňovací terminologie nutná pro správné pochopení znaleckého postupu při zpracování dat zahrnuje tyto pojmy.

Cena je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží, nebo službám jednotlivými kupujícími a (nebo) prodávajícími v jednotlivých situacích. Vlivem okolností na straně jako kupce nebo prodávajícího jako jsou finanční omezení, vlastní motivace, specifické zájmy apod. může být realizovaná cena aktiva odlišná od jeho hodnoty.

Nákladem je částka potřebná k pořízení nebo vytvoření aktiva. Cena placené kupcem za pořizované aktivum se stává jeho nákladem.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není - na rozdíl od ceny - skutečnost, ale odhadem ohodnocené zboží a služba v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti odhadnuté hodnoty (hodnotu lze také chápat také jako nejpravděpodobnější cenu aktiva v případě směny aktiva).

Obvyklá cena je cenou, která by byla dosažena při prodejkch 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 ze sjednaných cen porovnáním (viz. § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, 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.

Tržní hodnota podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je 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.

Dle Maříka³ (odkazujícího na IVS 2005) je **Tržní hodnota** odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

V souvislosti s tržní hodnotou dále upozorňuje⁴ na požadavek „Nejpravděpodobnějšího užití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku“.

Zjištěná cena je cenou určenou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a dle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění platných předpisů.

³ MAŘÍK, Miloš. *Metody oceňování podniku: proces ocenění - základní metody a postupy*. 3., upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-67-5. str. 22.

⁴ Tamtéž, str. 24.

Trh je prostředí, v kterém je zboží nebo služba směňována mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Koncept trhu předpokládá, že zboží nebo služba je mezi kupujícími a prodávajícími směňována bez nepatřičných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkově – poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, jakož i na vlastní chápání relativní užitečnosti zboží nebo služby, a vlastní individuální potřeby a přání (International Valuation Standards, 2013). K vymezení trhu může být použita řada kritérií, např. z pohledu charakteru zboží či služby, z pohledu distribučních omezení nebo z geografického hlediska. Ačkoliv lze z pohledu omezeného časového úseku trhu vnímat jako izolované, v delším časovém horizontu se vzájemně ovlivňují. Trhy neoperují vždy v úrovni rovnováhy, tržní mechanismus je vystaven řadě omezením, nedokonalostem, asymetriím a trhy se tak mohou nacházet ve stavu nerovnováhy.

Reální hodnota (mezi dvěma),⁵ je odhadnutá cena, za kterou by došlo k převodu aktiva či závazku mezi identifikovanými známými a ochotnými stranami, která reflektuje zájmy těchto stran.

Investiční hodnota je hodnota pro konkrétního investora pro stanovené investiční cíle. Tento subjektivní pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem, s určitými investičními cíli a kritérii. Investiční hodnota majetkového aktiva může být vyšší nebo i nižší než je tržní hodnota tohoto majetkového aktiva.

Zvláštní (special) hodnota je hodnota, která reflektuje specifické vlastnosti aktiva, které jsou však cenné pouze pro specifického kupce.

Synergická hodnota je dodatečná hodnota vznikající kombinací dvou a více aktiv (celková hodnota aktiv v kombinaci je vyšší než součet jejich individuálních hodnot).

Tržním přístup k ocenění je přístupem, který dochází k hodnotě daného aktiva prostřednictvím porovnání s jiným identickým nebo podobným aktivem, jehož cena je známa.

Výnosový přístup k ocenění je přístupem, který pro určení současné hodnoty vychází z převodu předpokládaných budoucích peněžních toků, které aktivum bude generovat, na současnou hodnotu.

Nákladový přístup k ocenění vychází z představy, že potencionální kupec aktiva nebude platit více, než kolik by ho stálo pořízení jiného aktiva se stejným užitkem, ať nákupem nebo vlastní činností (např. výstavbou).

Objektivizovaná hodnota představuje typizovanou a jinými subjekty přezkoumatelnou výnosovou hodnotu. Tato hodnota vychází z předpokladu, že podnik bude pokračovat v nezměněném konceptu

⁵ Odlišné od fair value užívané v kontextu účetnictví.

s využitím realistických očekávání a rámci tržních možností, rizik a dalších vlivů působících na hodnotu podniku.⁶ Objektivizovaná hodnota je tedy částkou, při jejímž výpočtu byly dodrženy určité zásady a postupy. Podnik se oceňuje v tzv. současné hodnotě „jak stojí a leží“. Berou se v úvahu jen všeobecně uznávaná fakta, relevantní k datu ocenění a pro předpokládaný vývoj v budoucnu. Tržní hodnota pak může být chápána jako určitá forma typizace. Jinou možností je ocenění na základě určitých uzancí.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud zákon č. 151/97 Sb. nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Datum ocenění je datum, které je považováno za rozhodné pro shromažďování informací o stavu majetku, majetkoprávních vztazích, stavu tržního prostředí a ostatních důležitých informací pro ocenění majetku. Datum ocenění je okamžik, ke kterému se ocenění (odhadnutá hodnota) vztahuje.

Znalec postupuje při zpracování dat v souladu s odbornou literaturou, která pro splnění daného úkolu definuje několik oceňovacích přístupů. Tyto oceňovací přístupy jsou blíže popsány v následujících kapitolách.

3.2.1 Nákladové ocenění

Ke zjištění nákladové ceny neboli věcné hodnoty, či časové ceny lze využít v současné době oceňovací vyhlášku č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Tato vyhláška upravuje poměrně detailní způsob určení ceny, za kterou by bylo možné nemovitost pořídit v době ocenění. Zohlednit lze pomoci uvedeného cenového předpisu též příslušné opotřebení. Pokud oceňovatel vyhodnotí kladně i koeficienty trhu a polohy předepisované uvedenou oceňovací vyhláškou pro jednotlivé lokality a typy

⁶ MAŘÍK, Miloš. *Metody oceňování podniku: proces ocenění - základní metody a postupy*. 3., upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-67-5. str. 27.

nemovitostí, lze jejich aplikací získat cenu, která se bude velmi pravděpodobně blížit tržní hodnotě. Tento postup lze ovšem doporučit jen po důkladné analýze všech prodejních vlivů v daném místě a čase. Základním účelem uvedené vyhlášky je však určení ceny pro výkon fiskální (daňové) politiky státu.

Efektivnější a časově méně náročný postup stanovení věcné hodnoty spočívá v použití tzv. Rozpočtových ukazatelů stavebních objektů (RUSO). Jde o ceníky vydávané spol. ÚRS Praha, které zachycují srovnatelné nákladové ceny podle druhů jednotlivých objektů v členění dle JKSO za jednotku jejich objemu, délky či plochy. Stačí tak znát obestavěný prostor, zastavěnou plochu či délku oceňované nemovité věci a je možné pomocí RUSO stanovit její nákladovou cenu. Nevýhodou je nemožnost podrobnějšího zohlednění odlišného provedení oceňované stavby a nutnost spokojit se s cenou, která odpovídá tzv. etalonu. Jde o věc přiměřeného stáří, odpovídajícího běžného opotřebení a standardního provedení.

3.2.2 Výnosové ocenění

Tento metodický přístup je vyjádřením schopnosti nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti. Tato metodika uvažuje s budoucími příjmy z pronájmu nemovitosti, které diskontuje (odúročuje) na současnou hodnotu pomocí odpovídající míry výnosnosti.

Výnosová hodnota je představována jistinou, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z majetku (nemovitosti, či jiného aktiva), nebo je možné tuto částku investovat na finančním trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Očekávaný výnos se u nemovitosti zjistí z dosaženého popř. z dosažitelného ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti se sníží o náklady na provoz nemovitosti. Jde zejména o náklady na průměrnou roční údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí a pojištění, náklady na správu nemovitosti. Zahrnutí či nezahrnutí odpisů mezi náklady pro výpočet výnosové hodnoty je velmi diskutovaným tématem majícím podstatný vliv na výsledné hodnoty. Brněnská škola reprezentovaná prof. Bradáčem striktně zahrnuje opisy mezi náklady související s provozem nemovitostí. Argumentem je předpoklad, že by se mělo jednat o částku v ročním vyjádření, kterou by si měl každý majitel nemovitosti pravidelně odkládat, aby si zajistil dostatečné zdroje na nové pořízení nemovitosti po skončení její životnosti.

Jiné zdroje se opírají o argument, že v případě odpisů se nejedná o skutečně vydávanou částku, která by snižovala příjmy z pronájmu, že jde více o účetní či daňovou položku nežli o oprávněný výdaj a nepočítají s ním ve výpočtu výnosové hodnoty nemovitostí.

Zahrnutí či nezahrnutí odpisů do výpočtu výnosové hodnoty má výrazný dopad na získané výsledky výnosového oceňování.

Dalším důležitým bodem při stanovení tržní hodnoty nemovitosti či jiného aktiva je stanovení diskontní sazby. Míra kapitalizace, či tzv. yield má na výnosovou hodnotu investice do nemovitosti obrovský vliv. Odborná literatura uvádí, že v podmínkách České republiky by se konstrukce míry kapitalizace měla odvíjet od následujících složek:

- bezriziková míra výnosnosti,
- přírážka za riziko.

Jako bezrizikovou míru výnosnosti lze doporučit výnos z dlouhodobých státních dluhopisů.

Přirážky k bezrizikovému výnosu se dle našeho názoru pojí s riziky, které lze u nemovitostí shrnout do tří, resp. čtyř bodů:

- Přirážka za rizika spojená s technickým stavem nemovitosti:

Procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice dokáže zohlednit případnou nutnost vynaložit peněžní prostředky na opravy či nutné investice, s nimiž nebylo dříve kalkulováno v propočtu nákladů. Úkolem znalce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu a zohlednit případné riziko s tím spojené. Přirážku lze vyjádřit v intervalu 0 – 2 pct.

- Přirážka spojená s ekonomickými riziky nemovitosti:

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží potenciální nejistotu, zda bude možné nemovitost pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájemní, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv, zda jsou uzavřeny na dobu určitou či neurčitou, aplikace valorizačních doložek a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou pronajaty v odpovídajícím termínu. Je možné zde zohlednit též případné výpadky v příjmech z pronájmu, pokud tyto nebyly dostatečně zohledněny v riziku nedosažení úplného pronájmu. Dále se zohledňuje bonita nájemců a jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že po skončení ekonomické životnosti nemovitosti přestane být o ni zájem. Přirážku lze vyjádřit v intervalu 0 – 2 pct.

- Přirážka za rizika spojená s právní úrovní nemovitosti:

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitostí spjatá věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva apod. Přirážku lze vyjádřit v intervalu 0 – 2 pct.

- Ostatní přirážky:

V rámci této kapitoly lze uplatnit případná další rizika, která nejsou ošetřena ve výše uvedených přirážkách.

Základní vztah pro výpočet výnosové hodnoty je založen na vztahu mezi současnou (PV) a budoucí (FV) hodnotou peněz. Důležitou proměnnou je též roční úroková sazba „p“ v procentech.

- Výnosová hodnota (present value) $PV = FV/p \cdot 100$

Ve složitějších případech lze uvažovat s různou modifikací tohoto základního modelu výpočtu výnosové hodnoty. V úvahu přichází metodika odložené věčné renty, metodika diskontovaných cash flow, atd.

3.2.3 Porovnávací ocenění

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje či nabídky by měly být starší než max. 1 rok. To proto, že v delším časovém horizontu údaje ztrácí svoji vypovídací schopnost. Ve specifických případech lze však použít i cenové vzorky z prodejů starších než jeden rok. Takové vzorky je však nutné upravit indexem změny cenové hladiny nemovitých věcí. Použitý cenový index byl měl vycházet z údajů zveřejňovaných uznávanou institucí, např. ČSÚ anebo ČNB.

Uvedené srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocení údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledování aukcí a dražeb, konzultací s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je stanovení potenciální prodejní ceny za současné situace na trhu při zohlednění cen srovnatelných nemovitostí.

Je pochopitelné, že výsledky dle porovnávací metody jsou ovlivněny (zatíženy) různou úrovní vstupních informací i jistým subjektivním přístupem hodnotitele. Pro daný případ porovnávacího oceňování se předpokládá, že potenciální budoucí cena se bude pohybovat v určitém rozpětí kolem prezentované hodnoty. V určitém, předem daném intervalu, se s velkou pravděpodobností bude nacházet obvyklá cena oceňované nemovitosti v daném a čase a místě. Část odborné veřejnosti se z uvedeného důvodu kloní k vyjádření tržní hodnoty formou intervalu, ve kterém se bude případná budoucí cena s velmi velkou pravděpodobností vyskytovat.

Uvážíme-li, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než které jsou nakonec dosaženy (skutečná realizovaná kupní cena nabízených nemovitostí se pohybuje zhruba o 5-10 nebo i více procent níže než nabídková cena – v závislosti na lokalitě, druhu nemovitosti a poměru nabídky a poptávky v daném čase), bývá inzerovaná cena referenčních nemovitostí upravena o koeficient redukce na pramen ceny v odpovídající výši.

Při realizaci průzkumu realitního trhu je vhodné zaměřit se na nalezení srovnatelných, neboli referenčních nemovitostí v takovém počtu, který umožní smysluplné statistické vyhodnocení. Literatura pro oceňování nemovitostí pracuje nejčastěji se třemi srovnatelnými nemovitostmi. Větší počet srovnatelných nemovitostí lze využít u velmi dobře obchodovatelných a snadno porovnatelných nemovitostí, jako jsou zejména byty, nebytové prostory a výjimečně též rodinné domy. U polohové nebo typově výjimečných nemovitostí se oceňovatel musí spokojit s použitím menšího počtu referenčních nemovitostí, případně musí porovnávací metodiku ze souboru použitelných metod

vyloučit. Obtížně srovnatelné jsou výrobní a průmyslové areály, netypové rodinné domy, polohově nebo technicky velmi diferencované administrativní, obchodní či jiné komerční nemovitosti.

Referenční nemovitosti jsou porovnávány s oceňovanou nemovitostí za použití odpovídajících korekčních kritérií. Při standardním porovnání se vychází nejčastěji ze čtyř hodnotících kritérií, vyjádřených ve výsledku korekčními koeficienty K1 až K4. Koeficienty vyjadřují jakou měrou je daná referenční nemovitost hodnocena lépe (koef. vyšší než 1,0) anebo hůře (koef. nižší než 1,0) než oceňovaná nemovitost. Výsledný koeficient K je součinem všech použitých hodnotících koeficientů. Srovnatelná hodnota se stanoví poměrem vstupní hodnoty a příslušného součinu korekčních koeficientů.

Nejčastěji používanými korekčními koeficienty v závislosti na typu nemovitostí jsou: koef. úpravy dle obslužnosti, lokality, využitelnosti, technického stavu, velikosti nemovitosti, úvahy znalce, atd. Posuzovaných koeficientů může být teoreticky neomezené množství. Výsledný index odlišnosti je pak upraven následujícím vztahem:

Index odlišnosti.....IO = $(K1 * K2 * ... * Kn)$

Jednou z porovnávacích metod je Multikriteriální metoda přímého porovnání podle prof. Bradáče, která spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní hodnota oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Při ocenění s využitím porovnávací metodiky se můžeme též setkat s koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje schopnost daného aktiva být předmětem směny na trhu za předem daných podmínek cenových i časových. Koeficient prodejnosti je často vyjádřen pomocí zlomku, kde v čitateli jsou průměrné dosahované prodejní ceny a ve jmenovateli odpovídající průměrné časové ceny.

3.2.4 Metodika stanovení ceny nájmu

Nájemným rozumíme úplatu, za kterou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání⁷. Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek. Z uvedeného ustanovení je patrné, že cena nájmu je určována dohodou stran. Není-li dohoda, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny. Dohodu stran lze s jistou mírou rizika simulovat kvalifikovaným odhadem výsledku dohody jednotlivých subjektů působících na daném trhu. Nicméně nahradit

⁷ § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

dohodu stran nemůže žádný kvalifikovaný odhad ani jiný odborný postup používaný oceňovatelem vedoucí k odhadu obvyklé ceny.

Obvyklá cena je v souladu s definicí uvedenou v § 2, odst. 2 ZOM určena ze sjednaných cen porovnáním. Tímto postupem lze určit cenu takových druhů majetků a služeb, které se vyznačují významnou homogenitou, jsou dobře navzájem porovnatelné a je s nimi s dostatečnou četností obchodování na volném trhu. Takové ceny se zpravidla vyznačují menší volatilitou. Se snižující se intenzitou obchodování se stává samotné porovnání obtížnějším. Určení obvyklé ceny vyžaduje dostupnost údajů o realizovaných cenách. V případě určení obvyklé ceny nájmu se oceňovatel potýká s velmi malou četností uzavřených obchodů, vysokou volatilitou cen, obtížnou srovnatelností jednotlivých vzorků (tyto se liší lokalitou, umístěním, stavebně technickým provedením, životností, vybavením, dopravní dostupností, skladbou nájemců, atd.) a zejména s velmi omezenou dostupností dat o sjednaných cenách. Tyto obtíže znemožňují určení obvyklé ceny. V těchto případech oceňovatel přistupuje k odhadu tržní hodnoty v souladu s § 2, odst. 3 ZOM.

Tržní hodnota je stanovena na podkladě porovnávacího přístupu ocenění při zvážení všech okolností, které mají na její výši vliv. Porovnávací přístup ocenění je popsán v předešlé kapitole. Základem porovnávacího přístupu je hodnota pozemku chápaného jako jeden funkční celek. Z této hodnoty je dále odvozena jednotková tržní hodnota nájmu (Kč/m²) postupem blíže upraveným v kap. 4.2.7.

Vedle obvyklé ceny nájmu existují další kategorie jako jsou nákladové nájemné, ekonomické nájemné, hrubé a čisté nájemné. Nákladové nájemné pokryje výhradně náklady spojené s vlastnictvím a pronájmem věci. Ekonomické nájemné pokryje vedle nákladů spojených s vlastnictvím a pronájmem věci i přiměřený výnos z kapitálu vloženého do pořízení dané věci.

V oceňovatelské praxi se vychází z předpokladu, kdy nájemné je vždy v určitém poměru k hodnotě věci. Pokud dokážeme vyjádřit hodnotu věci, dokážeme z ní odvodit i hodnotu nájmu. Pokud je daná věc bezcenná, potom bude patrně cena nájmu rovna nule.

Při odhadu hodnoty nájmu tak přichází v úvahu v zásadě toliko porovnávací přístupy ocenění. Tyto přístupy vycházející z porovnání obdobných pronájmů a nebo z hodnoty dané věci s následným odvozením hodnoty nájmu.

3.3 Výčet zpracovaných dat

Sebraná a vytvořená data jsou v posudkové části uspořádána do jednotlivých kapitol členěných podle použitých způsobů ocenění.

4 Posudek

4.1 Popis postupu při analýze dat

Při každém posuzování tržní hodnoty nemovité věci je nutné přijmout fakt, že se vždy bude jednat ze strany oceňovatele o odhad hodnoty. Na základě simulace chování trhu lze učinit přiměřený odhad hodnot, který lze nejlépe vyjádřit ve formě intervalu. V tomto intervalu by se měla s přiměřenou mírou jistoty nacházet sjednaná cena. V souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění platných předpisů, jsou ceny dle § 2 sjednávány dohodou stran. Uvedený zákon dále též řeší mj. způsob regulace cen, usměrňování cen, cenovou evidenci, cenové informace, atd.

Pokud jsou ceny regulovány, potom se vychází z cenového výměru MF č. 01/“příslušný rok,“ kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. V daném případě však nejde o regulované ceny, proto nezbývá než přistoupit k simulaci tržních podmínek a provést odborný odhad obvyklé ceny. Následně je aplikován postup vedoucí k určení tzv. ceny zjištěné.

V rámci analýzy postupů vedoucích k určení obvyklé ceny v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů lze použít toliko jednu metodu. Uvedené ustanovení požaduje určit cenu ze sjednaných cen porovnáním. S odkazem na uvedené ustanovení je přípustný pouze jediný postup vedoucí k určení obvyklé ceny, a to porovnávací oceňovací přístup.

Z definice obvyklé ceny uvedené v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění vyplývá, že obvyklá cena se stanoví porovnáním. V závěru tohoto ustanovení zákona o oceňování je uvedeno, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Obvyklou cenu pozemku lze určit výhradně ze sjednaných cen. Pokud nejsou k dispozici sjednané ceny, případně nejsou tyto ceny vhodné pro porovnání z důvodu existence vlivů vyloučených definicí obvyklé ceny, lze využít ocenění na bázi tržních hodnot.

Tento metodický postup označovaný jako simulace tržní hodnoty dané věci může vycházet z nabídkových i sjednaných cen, případně z jejich kombinace. Vždy je však nutné dodržet hlavní principy vymezené v definici tržní hodnoty dle v § 2, odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění (viz výše).

S ohledem na charakter nemovitosti a druh oceňovaných pozemků bylo provedeno porovnávací ocenění (s cílem určit obvyklou cenu). Jedná se o zastavěný pozemek stavbou jiného vlastníka. Stavba není předmětem ocenění.

Pro určení obvyklé ceny slouží nalezené relevantní cenové vzorky získané z uzavřených smluv s obdobným předmětem prodeje. Protože jsou známy realizované ceny, lze přistoupit k určení obvyklé

ceny pozemku v souladu s ust. § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Dále je na žádost Zadavatele určena zjištěná cena v souladu s jednotlivými ust. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a vyhl. č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů.

Zhotovitel je přesvědčen, že zvolená metodika dostatečně zohledňuje nároky kladené na postupy vedoucí k odhadu obvyklé ceny a k určení ceny zjištěné.

4.2 Výsledky analýzy dat

Na podkladě získaných dat z jednotlivých shora uvedených zdrojů lze uvést následující dílčí výsledky analýzy, které zahrnují popisné charakteristiky předmětu znaleckého posudku doplněné navazujícím zpracování samotného ocenění s využitím shora uvedených oceňovacích přístupů.

Významné zdroje dat představují cenové informace získané z listin uložených v katastru nemovitostí. Na cenových údajích získaných z těchto dokumentů je založen porovnávací přístup vedoucí k určení obvyklé ceny (viz. kap. 4.2.4).

4.2.1 Popis lokality

Předmětné nemovitosti se nachází v hl. městě Praze v katastrálním území Jinonice. Praha je největším městem ČR a 14. největším městem EU. Leží přibližně ve středu Čech na řece Vltavě uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale není jeho součástí. Hl. město Praha je samostatným samosprávným celkem na úrovni kraje. Je sídlem velké části státních institucí a množství dalších organizací a obchodních korporací. Sídli zde prezident republiky, parlament, vláda, ústřední státní orgány a jeden ze dvou vrchních soudů. Mimoto je Praha sídlem řady dalších úřadů, jak ústředních, tak i územních samosprávných celků; sídlí zde též ústředí většiny politických stran, hnutí a iniciativ a centrály téměř všech církví, náboženských a dalších sdružení s celorepublikovou působností registrovaných v ČR.

Praha je v porovnání se zbytkem ČR výrazně bohatším regionem a svojí ekonomickou silou převyšuje evropský průměr. Praha je třetím nejbohatším regionem Evropské unie. Vyplyvá to z nejnovějších údajů Eurostatu, které úřad zveřejnil v r. 2011. Hrubý domácí produkt na obyvatele vyjádřený ve standardu kupní síly, který umožňuje mezinárodní srovnání, činil v české metropoli 205 procent průměru Evropské unie. V hlavní městě jsou dostupné veškeré úřady a služby občanské vybavenosti. Je zde dostatek pracovních příležitostí.

Libeň je městská čtvrť a katastrální území, tvořící jižní část pražské městské části Praha 8 a zasahující i do městských částí Praha 7 a Praha 9. Sousedí s Karlínem, Trojou, Kobylisy, Střížkovem, Prosekem, Vysočany a Žižkovem. Od Holešovic Libeň odděluje řeka Vltava. Tvoří severní a severovýchodní

rozšíření centra metropole hlavního města Prahy, nazývané širší centrum. Na území Libně bylo založeno a provozováno několik významných průmyslových firem, např. Automobilka Praga Libeň, dále ČKD. V současné době se zde nachází celá řada dnes již převážně rezidenčních a kancelářských projektů. Postupem reurbanizací získává Libeň novou podobu. Na území této městské čtvrti se nachází významné vlakové nádraží na dráze Olomouc – Praha. K dispozici je komplexní nabídka služeb veřejné dopravy zahrnující metro, tramvaje, autobusy, trolejbusy, ale také vodní dopravu v podobě přívozu.

Předmětný pozemek se nachází ve vnitrobloku budov na ul. Sokolovská (č.or. 143 a 145). Přístup je zajištěn z veřejné komunikace a dále věcným břemenem služebností chůze a jízdy. Věcné břemeno zajišťuje přístup z veřejné komunikace přes pozemek jiného vlastníka. Příjezd je možný z městského okruhu, dále ulicemi Spojovací a Sokolovská. V docházkové vzdálenosti od pozemku se nachází kompletní občanská vybavenost vč. všech možností hromadné dopravy.

4.2.2 Popis nemovitých věcí

Oceňovaný pozemek parc. č. 3485/4 o výměře 735 m² je z hlediska evidence KN veden v druhu zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku se nachází stavba jiného vlastníka, pozemek je zapsán u KÚ Hl. město Prahu, k. ú. Libeň, obec Praha, LV č. 235. Stavba jiného vlastníka je evidována v KN pod č.p. 2234 jako jiná stavba, LV č. 10128, k.ú. Libeň, obec Praha.

Pozemek se nachází v rovinatém terénu, je prakticky zcela zastavěn stavbou č.p. 2234, jiná st., LV 10128. Stavba není předmětem ocenění provedeném tímto znaleckým posudkem. Lze tedy shrnout, že hlavním a prakticky jediným způsobem využití pozemku je jeho zastavění stavbou. Menší část pozemku slouží pro přístup k uvedené stavbě a je využívána jako zpevněná a komunikační plocha.

Tvar pozemku je pravidelný, odpovídající přibližně obdélníku. Přístup z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemek státního podniku Česká pošta, s.p. formou věcného břemene služebností chůze a jízdy v režimu „in rem.“ Služebnost je sjednána ve prospěch každého vlastníka panující nemovitosti a jeho právních nástupců. Práva odpovídající služebnosti spojená s vlastnictvím panující nemovitosti přecházejí s vlastnictvím panující nemovitosti na jejího nabyvatele. Panující nemovitostí je oceňovaný pozemek parc. č. 3485/4 o výměře 735 m². Služebnou nemovitostí je pozemkem parc. č. 3485/1 o výměře 1213 m², jehož součástí je i stavba č.p. 260.

Územní plán

Pozemek je v platném územním plánu zanesen v plochách ozn. T1. Závaznou textovou částí územního plánu je definováno následující hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití.

T1 - zařízení pro přenos informací

Hlavní využití:

Plochy sloužící pro stavby a zařízení elektronických komunikací.

Přípustné využití:

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu elektronických komunikací, související s hlavním využitím. Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: administrativní zařízení, ubytování a služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: občanské vybavení v rámci staveb pro přenos informací, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Výřez z územního plánu tvoří nedílnou součást příloh znaleckého posudku.

Metropolitní plán

Nový územní plán pořizovaný pro celé území hl. města Prahy označovaný jako Metropolitní plán zahrnuje oceňovanou parcelu pod společnou plochu ozn. jako O24 / Libeň. Způsoby využití definované metropolitním plánem uvažují s touto lokalitou z hlediska funkčního jako „zastavitelná stavební.“ Typ struktury je bloková, způsob využití obytná zástavba.

Cílový charakter lokality sleduje posílení charakteru ploch zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Libeň se strukturou blokovou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Libeň je vymezena jako lokalita s blokovou strukturou. Výřez z metropolitního plánu je vložen do příloh znaleckého posudku.

Současný stav využití

Nejdůležitějším dokladem prokazujícím skutečné využití pozemku představuje mapový podklad současného stavu využití. Dle mapového podkladu získaného z aplikace Geoportál je současné využití předmětné parcel pro objekty polyfunkční, rodinné domy a bytové domy (Ozn. BQ). Skutečný způsob využití pozemky byl ověřen rovněž v průběhu místního šetření provedeného zástupci Zadavatele a Znalce. Při nesouladu mezi stavem evidence a skutečným stavem, se při oceňování vždy vychází ze skutečného stavu.⁸

Výřez z mapového podkladu současného využití tvoří nedílnou součást příloh znaleckého posudku.

⁸ Viz. § 3, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

4.2.3 Údaje z katastru nemovitostí

Dle evidence v katastru nemovitostí je předmětem ocenění následující pozemek vedený jako zastavěná plocha a nádvoří.

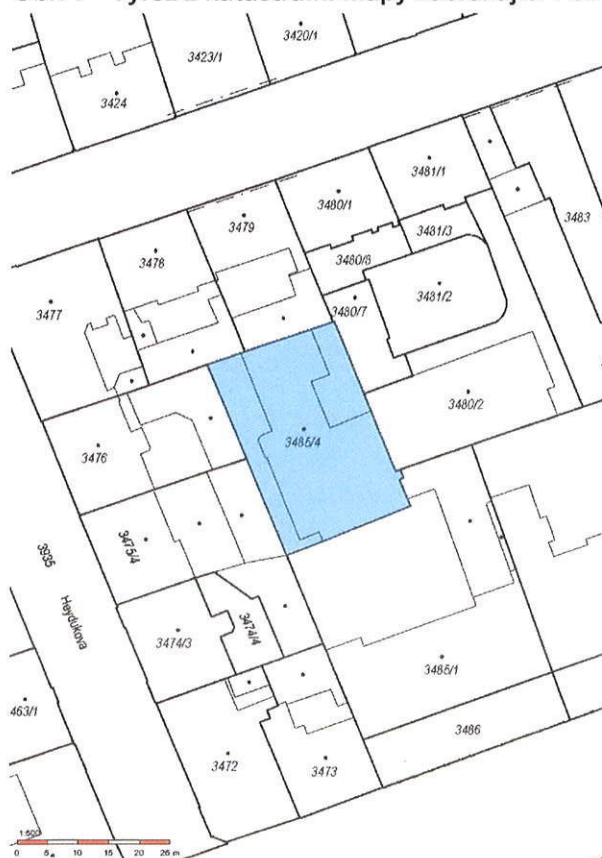
Tabulka č. 1 – Data z katastru nemovitostí – Pozemek v druhu zastavěná plocha a nádvoří

Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	730891 Libeň
Číslo LV:	235
Parcelní číslo:	3485/4
Výměra [m2]:	735
Typ parcely:	PKN
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	S-JTSK
Druh pozemku:	ZPN

Zdroj: Údaje KN.

Pozemek parc. č. 3485/4 je zastavěn stavbou jiného vlastníka, jde o stavby vedenou v KN jako Libeň, č.p. 2234, jiná st., LV 10128. Pozn.: PKN – parcela katastru nemov., DKM – digitální katastr. mapa, S-JTSK – Souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální, ZPN – zast. plocha a nádvoří.

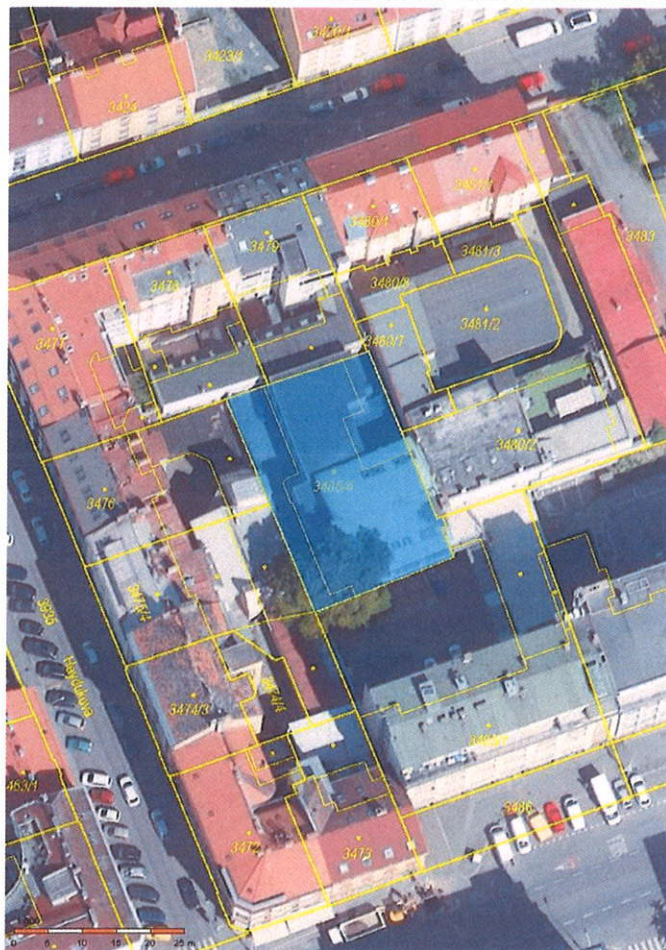
Obr. 1 – Výřez z katastrální mapy zobrazující Pozemek v druhu zastavěná plocha a nádvoří



Zdroj: Údaje a data KN.

Jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří o výměře 735 m². Pozemek je z velké části zastavěn stavbou jiného vlastníka. Poměr zastavěné plochy vůči celkové výměře pozemku je patrný ze soutisku katastrální a ortofotomapy přiloženém na nás. straně.

Obr. 2 – Výřez z ortofotomapy zobrazující Pozemek v druhu zastavěná plocha a nádvoří



Zdroj: Údaje a data KN.

4.2.4 Odhad obvyklé ceny

V rámci této kapitoly je aplikována metodika porovnávacího ocenění (z hlediska obecných postupů popsána v kap. 3.2.3), která vede k určení obvyklé ceny. Obvyklá cena Pozemku je určena v souladu s její definicí uvedenou v § 2, odst. 2 ZOM porovnáním ze sjednaných cen. Nalezený soubor sjednaných cen byl podroben detailnímu zkoumání s cílem zajistit srovnatelnost vzorků s předmětným Pozemkem z hlediska všech významných cenotvorných kritérií. Pro porovnání jsou zvoleny důležité vlastnosti jako poloha, dopravní napojení, dostupnost parkování vozidel, vybavení technickou infrastrukturou a inž. sítěmi, atd. V rámci ostatních vlivů je zohledněn právní stav evidence v KN a s tím související vliv rozdílného vlastnictví pozemku a stavby a vliv zastavěnosti daného pozemku stavbou.

Správná aplikace porovnávacího přístupu předpokládá získání aktuálních cenových vzorků obdobných nemovitých věcí. Aktuálnost vzorků je posuzována z hlediska časového odstavu data ocenění a data realizace jednotlivých prodejů. Obecně se předpokládá, že cenové vzorky nebudou starší než cca 12 – 18 měsíců. V takovém případě lze při běžném vývoji realitního trhu zanedbat změnu cenové hladiny. Pokud však realitní trh vykazuje znaky výrazné recese anebo cenová hladina významně roste, případně pokud jsou použité vzorky staršího data (více než 18 měsíců před datem ocenění), potom je doporučováno upravit cenové údaje vlivem změny cenové hladiny nemovitých věcí.

V našem případě byly použity vzorky starší než 18 měsíců, proto byly všechny upraveny o vliv změny cenové hladiny nemovitých věcí⁹.

Soubor sjednaných cen obdobných pozemků zahrnující celkem 3 velmi dobře srovnatelné vzorky byl podroben bližšímu zkoumání z hlediska následujících kritérií:

- cenové vzorky a cenové údaje v nich obsažené byly vyhledány v lokalitách, které jsou z hlediska polohy, vybavenosti pozemků, dostupnosti inženýrských sítí, způsobu a možnosti využití a komunikačního napojení srovnatelné s předmětným Pozemkem.
- z jednotlivých řízení v KN byly identifikovány strany dané transakce. Cílem této části znaleckého zkoumání bylo vyloučit nežádoucí cenotvorné vlivy potenciálně se vyskytující u převodů a prodejů pozemků mezi spojenými osobami.
- v souboru sjednaných cen jsou ponechány prodeje týkající se výlučného, resp. úplného (100%) vlastnictví; dochází k vyloučení prodejů spoluvlastnických podílů. Cílem bylo vyloučit potenciálně se vyskytující nežádoucí cenotvorné vlivy u převodů a prodejů pozemků spoluvlastnických podílů na pozemcích.
- dochází k vyloučení vzorků zahrnujících pozemky vč. staveb (vč. budov). Vliv zastavěnosti pozemku stavbou jiného vlastníka je zohledněn v rámci korekce pomocí koeficientu.

Důvodem pro zavedení těchto výběrových kritérií, která ovlivní rozsah souboru sjednaných cen obdobných pozemků, je vyloučení nežádoucích cenotvorných vlivů. V případě prodeje podílů na nemovité věci zpravidla sjednaná cena neodpovídá cenám obvyklým při prodeji celku (odpovídajícímu 100 %). Duplicitní záznamy cen mohou negativně ovlivnit další statistické zpracování, proto byly ze souboru sjednaných cen tyto vzorky vyloučeny. Pokud se na pozemku nachází stavba, bylo nutné opět přistoupit k vyloučení takového vzorku ze souboru sjednaných cen, neboť stavba může mít negativní i pozitivní vliv na obvyklou cenu pozemku.

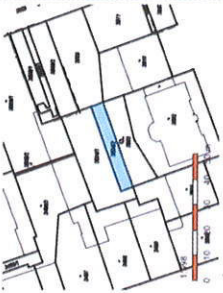

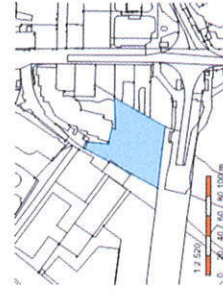



⁹ Úprava ceny byla provedena s využitím cenového indexu sledovaných druhů nemovitostí, zveřejňovaného ČNB na stránkách URL <https://www.cnb.cz/arad> v sekci /Statistická data /Všeobecná ekonomická statistika /Ceny /Ceny nemovitostí

Ostatní kritéria (jako např. poloha, vybavenost, dostupnost inženýrských sítí, komunikační infrastruktura, způsob a možnost využití apod.) byly zohledněny v rámci vícekritériální analýzy s využitím valuační matice. Podstatnou vlastností souboru vyhledaných sjednaných cen je, že všechny vzorky jsou srovnatelné s předmětným Pozemkem i navzájem mezi sebou. Jde o homogenní soubor cenových údajů, který lze použít pro odhad obvyklé ceny.

Cenové vzorky jsou posouzeny stran jednotlivých shora jmenovaných kritérií, následně jsou vstupní ceny upraveny pomocí korekčního koeficientu v úrovni 0,8 – 1,2. Zohledněn je rovněž vliv změny cenové hladiny na realitním trhu. Výsledné cenové údaje jsou podrobeny další analýze s cílem získat průměrnou a váženou průměrnou cenu. Doplnkově jsou vyjádřeny hodnota směrodatné odchylky cenových údajů, medián cen a průměrná cena snižená a zvýšená o směrodatnou odchylku. Vzhledem k počtu použitých vzorků je vypovídací hodnota směrodatné odchylky a mediánu považována toliko za informativní. Vypovídací hodnota směrodatné odchylky definované jako distribuční funkce náhodné veličiny udávající jak rychle ubývá výskyt pozorování, vzdálíme-li se určitý počet směrodatných odchylek od střední hodnoty je přímo závislá na počtu posuzovaných prvků.

Z údajů KN byla opatřena následující množina potenciálně vhodných vzorků sjednaných cen, určených pro porovnání s předmětným Pozemkem. Tato množina obsahuje celkem 3 vzorky sjednaných cen, které budou podrobeny v další textu důkladnější analýze. U každého vzorku je uveden odkaz na příslušné vkladové řízení (dle evidence příslušného KP a KÚ), dále je uvedena celková plocha pozemků v metrech čtverečních a celková i jednotková kupní cena v korunách českých.

Tabulka č. 2 – Vzorky použité pro odhad obvyklé ceny

Kritéria / Vzorky	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaný vzorek I	Srovnávaný vzorek II	Srovnávaný vzorek III
Označení	parc. č. 3485/5, LV č. 235, k.ú. Libeň	parc. č. 3504/2, LV č. 15764, k.ú. Libeň	parc. č. 2948/2, LV č. 1971, k.ú. Libeň	parc. č. 3646/1, LV č. 15861, k.ú. Libeň
Adresa	MČ Praha - Libeň, ul. Sokolovská, P 8	MČ Praha - Libeň, ul. Sokolovská, P 8	MČ Praha - Libeň, ul. Na Hrázi, P 8	MČ Praha - Libeň, ul. Libeňský most, P 8
Zdroj	-	Realizovaný prodej, V-80771/2018-101	Realizovaný prodej, V-52384/2019-101	Realizovaný prodej, V-23386/2018-101
Popis / Foto / Shímek KM / Výřez z ÚP	viz textová část posudku	Prodej části pozemku umístěného ve vnitrobloku budov na adrese Sokolovská 31/155. Jde o pozemek nacházející se za stavbou určenou pro administrativu. Na pozemku je zatravněná plocha a vzrostlá zeleň. V územním plánu je pozemek veden v plochách SV - všeobecně smíšené.	Prodej pozemku zpevněné plochy využívané jako parkoviště v blízkosti metra st. Palmovka. Jde o nepravidelný pozemek s asfaltovou a dlažďovou plochou, na pozemku je placené parkoviště, hřiště. V územním plánu je pozemek veden v plochách SV I - všeobecně smíšené.	Prodej pozemku umístěného na nároží Zenklova a Libeňský most, v blízkosti stanice metra Palmovka. Jde o pravidelný pozemek určený pro výstavbu. V územním plánu je veden z větší části v plochách SMJ I - plochy smíšené městského jádra a z menší části v plochách ZP - parky, historické hřbitovy, zahrady.
				
				
Výměra [m2]	735	177	670	6011
Zákl. cena [Kč/m2]	-	1 771 770	20 000 000	56 040 591
Jednotková cena [Kč/m2]	-	10 010	29 851	9 323
Úprava vlivem použitého cenového zdroje [koef.]	-	1,00	1,00	1,00
Jednotková cena po úpravě [Kč/m2]	-	10 010	29 851	9 323

Zdroj: Data a údaje KN, územní plán.

Tabulka č. 3 – Valuační vícekritériální matice

Název / Vzorky	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaný vzorek I	Srovnávaný vzorek II	Srovnávaný vzorek III
Srovnávací kritéria / cenotvorné vlivy				
Vliv polohy nemovitosti	-	1,00	1,20	1,20
Zdůvodnění	-	shodná poloha	poloha u zast. metra	poloha u zast. metra
Dopravní napojení, parkování	-	1,00	1,20	0,80
Zdůvodnění	-	obdobné	využívané jako parkoviště	z části zelená plocha
Technický stav (u pozemků nehodnocen)	-	1,00	1,00	1,00
Zdůvodnění	-	n/a	n/a	n/a
Vybavení inž. sítěmi a technickou infrastrukturou	-	1,00	1,20	1,20
Zdůvodnění	-	obdobné	přímé napojení na komunikace	přímé napojení na komunikace
Způsob využití (současný i budoucí)	-	0,95	1,20	1,20
Zdůvodnění	-	vnitroblok, nezastavěný pozemek	zp. plocha, parkoviště zplopatněné	z části nezastavitelná plocha
Vliv velikosti / příp. výměry pozemku	-	1,15	1,10	0,80
Zdůvodnění	-	výměra indikuje vyšší jedn. cenu	mírně menší výměra	výměra indikuje nižší jedn. cenu
Ostatní vlivy (právní stav, evidence KN)	-	0,95	1,00	1,00
Zdůvodnění	-	pozemek bez přístupu, vnitroblok	obdobná	obdobná
Vliv zastavění pozemku stavbou	-	1,15	1,15	1,15
Zdůvodnění	-	pozemek se stavbou jiného vlastníka	pozemek se stavbou jiného vlastníka	pozemek se stavbou jiného vlastníka
Index změny cenové hladiny (zdroj ČSÚ / ČNIB)	-	0,49	0,52	0,49
Zdůvodnění - rok realizace	-	2018	2019	2018
Koeficient úpravy ceny	-	0,59	1,36	0,62
Jednotková cena po úpravě cenotv. vlivy [Kč/m2]				
		17 108	21 942	14 954
Váha jednotlivých vzorků		3	1	2

Zdroj: Data a údaje KN, vlastní zpracování.

Tabulka č. 4 – Rekapitulace hodnot získaných z valuační matice

Průměrná cena [Kč/m ²]	18 001
Vážená průměrná cena [Kč/m ²]	17 196
Medián cen [Kč/m ²]	17 108
Maximální cena [Kč/m ²]	21 942
Minimální cena [Kč/m ²]	14 954
Směrodatná odchylka cen [Kč/m ²]	3 579
Průměrná cena snižená o sm. odch. [Kč/m ²]	14 423
Průměrná cena zvýšená o sm. odch. [Kč/m ²]	21 580
Indikativní jednotková cena [Kč/m ²]	17 200

Zdroj: Data a údaje KN, vlastní zpracování.

Za výslednou obvyklou cenu je považována průměrná hodnota cen srovnávacích vzorků upravená pomocí vah. Hodnota váženého průměru je dle našeho nejvíce vhodná pro následný odhad obvyklé ceny pozemku. S ohledem na shora uvedené závěry vícekritériálního porovnávání ocenění lze uvést následující závěr stran odhadu obvyklé ceny. V nás. tabulce je uvedena jednotková a celková cena předmětného pozemku po zaokrouhlení. Jednotková cena je zaokrouhlena na desetikoruny a celková cena na tisícikoruny.

Tabulka č. 5 – Odhad obvyklé ceny

Cenová báze	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Obvyklá cena	17 200	12 642 000

Obvyklá cena pozemku parc. c. 3485/4 o výměře 735 m², zastavená plocha a nádvoří, k. ú. Libeň, obec Praha, LV č. 235, KÚ pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha po splnění všech shora uvedených předpokladů, po zaokrouhlení na celé tisíce činí:

12 642 000 Kč

4.2.5 Určení ceny zjištěné

Pro určení zjištěné ceny je rozhodující způsob evidence předmětného pozemku v katastru nemovitostí, jeho skutečné využití a v neposlední řadě též způsob využití stavby nacházející se na pozemku. V dostupných dokladech lze shledat nesoulad mezi stavem evidence a stavem skutečným. Z hlediska územního plánu se jedná o pozemek vedený v plochách zařízení pro přenos informací (ozn. TI). V mapovém podkladu současného využití se jedná o plochy pro objekty polyfunkční, rodinné domy a bytové domy (Ozn. BQ). Dle poznatků získaných při místním šetření lze potvrdit skutečnost, že způsob evidence předmětného pozemku v mapových podkladech (zejména v územním plánu) se liší od skutečného způsobu využití.

Při nesouladu stavu evidence a skutečného stavu je nutné postupovat podle ustanovení § 3, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v rozhodnutí o povolení záměru, kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.

V souladu se shora uvedeným ustanovením zákona o oceňování jsme provedli následující výpočet ceny zjištěné. Cena dle cenového předpisu je určena podle skutečného účelu určení předmětného pozemku. Pozemek je dle mapového podkladu současného způsobu využití určen pro rezidenční zástavbu. Na základě poznatků získaných z místního šetření máme za to, že stavba je svým stavebně technickým uspořádáním vhodná též pro administrativní využití. Uvedené způsoby využití podmíněně připouští rovněž platný územní plán. Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: administrativní zařízení, ubytování a služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže.

V souladu se shora uvedeným jsme provedli ocenění pozemku dle § 3 a § 4, vyhlášky č. 441/2013, oceňovací vyhlášky v platném znění. Ocenění jsme provedli pro pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků, naopak předmětná parcela je zanesena v cenovém polygonu platné cenové mapy bez uvedení její ceny, jako parcela „Neoceněná.“ Tímto jsme tak vyloučili ocenění podle § 2 téže vyhlášky, kterým je upraveno ocenění pozemku dle cenové mapy.

Vzhledem k tomu, že se na pozemku nachází stavba jiného vlastníka, byla v indexu trhu ve znaku 2 (vlastnické vztahy) aplikována srážka z titulu rozdílného vlastnictví pozemku a stavby ve výši – 3 %.

Stejná srážka z ceny pozemku byla aplikována v rámci indexu omezujících vlivů ve znaku 4 z titulu polohy pozemky v ochranném pásmu památkově chráněného území.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

Pozemek na LV číslo 235 – § 4

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	-0,03
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,406$$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04

Rödl & Partner

9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,140$$

Pozemek na LV číslo 235 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Praha - oblast 9	
Základní cena pozemku	ZC	= 15 881,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I_T	= 0,970
------------	-------	---------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	II. Ochranné pásmo	-0,03
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Index polohy} \quad I_P = 1,140$$

$$\text{Index cenového porovnání} \quad I = I_T \times I_O \times I_P = 1,073$$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

$$\text{Základní cena upravená} \quad ZCU = ZC \times I = 17\,040,3130 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
3485/4	zastavěná plocha a nádvoří	735	12 524 630,05

Pozemek na LV číslo 235 – zjištěná cena 12 524 630,05 Kč

Výsledná cena

1. Pozemek na LV číslo 235	12 524 630,05 Kč
Výsledná cena činí celkem	12 524 630,05 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	12 524 630,- Kč

Tabulka č. 6 – Určení ceny zjištěné

Cenová hladina	Zjištěná cena [Kč/m ²]	Zjištěná cena [Kč]
2024	17 040	12 524 630

Zdroj: cenový předpis

Zjištěná cena pozemku, určená podle platného cenového předpisu, činí 17 040 Kč/m². V souladu § 10 ZOM se stavební pozemek oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec.

Předmětný pozemek není oceněn v cenové mapě stavebních pozemků. Okolní pozemky však oceněny jsou. Z hlediska polohy nejbližší pozemek (např. parc. č. 3476, 3475/4 a další) jsou oceněny cenovou mapou stavebních pozemků hl. města Prahy částkou 16 670 Kč/m². Na základě této skutečnosti bylo provedeno odvození ceny předmětného pozemku z ceny okolních pozemků zanesených do cenové mapy.

Tabulka č. 7 – Odvození ceny pozemku z ceny pozemků zanesených do cenové mapy

Cenová hladina	Odvozená cena z CM [Kč/m ²]	Odvozená cena z CM [Kč]
2024	16 670	12 252 450

Zdroj: Cenová mapa hl. města Prahy č. 24

Byť předmětný pozemek není zahrnut do platné cenové mapy v polygonu s určenou cenou, lze pro potřeby jeho ocenění přiměřeně využít ceny okolních pozemků. Tímto odvozeným způsobem ocenění (nejedná se o určení ceny podle cenového předpisu) lze dospět k závěru, že hodnota pozemku bude velmi pravděpodobně oceněna ve stejné výši jako sousední parcely, tedy částkou 16 670 Kč/m². Závěry ocenění vycházející z odvozené ceny z cenové mapy potvrzují závěry získané z ocenění podle cenového předpisu.

Cenová mapa je vydána vyhláškou č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. V současné době je platná vyhláška hl. města Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, č. 10/2023 Sb. vyhlášená dne 19.12.2023.

Výřez z cenové mapy st. pozemků hl. města Prahy platné od 3.1.2024 je vložen do příloh znaleckého posudku.

Zjištěná cena pozemku parc. c. 3485/4 o výměře 735 m², zastavená plocha a nádvoří, k. ú. Libeň, obec Praha, LV č. 235, KÚ pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, určená podle cenového předpisu, po splnění všech shora uvedených předpokladů, po zaokrouhlení na celé desetikoruny činí:

12 524 630 Kč

4.2.6 Prověření inženýrských sítí

Z mapových podkladů územního plánu a dále z informací získaných z Georeportu¹⁰ vyplývá, že bezprostředně na daném pozemku se nenachází technická infrastruktura v podobě rozvodů elektřiny, produktovodů, ropovodů, plynovodu, rozvodů tepla, vodovodů, kanalizace a elektronické komunikace. Výtah z Georeportu tvoří nedílnou součást příloh znaleckého posudku. Uvedené však neznámá, že by pozemek nebyl na některé uvedené prvky technické infrastruktury napojen. Nápojné body jednotlivých sítí mohou být umístěny u paty objektu, na hranici pozemku nebo mohou být součástí vzdušného vedení.

Při místním šetření byly předány informace a schématické zákresy ohledně průběhu přípojek elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Jde o zákres průběhu přípojek uvedených inž. sítí na půdoryse nádvoří a přilehlých objektů. Z nákrešů a ze zjištění na místě samém vyplývá, že jsou zde možnosti napojení na uvedené sítě. Vlastník stavby na předmětném pozemku (spol. Charlton a.s., V celnici 1031/4, Nové Město, 11000 Praha 1) tak patrně využívá všechny předmětné sítě, pokud jde o vodovod, kanalizaci, elektřinu a přívod zemního plynu pro vytápění. Skutečný rozsah využívání těchto sítí nebylo možné ověřit, dále však vycházíme z předpokladu, že předmětný pozemek má možnost napojení na tyto vyjmenované sítě. Jde o předpoklad připojení, nikoliv o závaznou informaci. Tímto nelze nahradit vyjádření správců a provozovatelů uvedených inž. sítí.

Kvalifikovanou informaci o existenci a poloze jednotlivých prvků technické infrastruktury mohou poskytnout jejich provozovatelé (na území hl. města jde zejména nikoliv však výlučně o PRE, PVK, CETIN, Pražská teplárenská, ČEZ, PODA, VODAFONE, a další).

Při prohlídce předmětné nemovitosti bylo zjištěno, že daný pozemek disponuje možností napojení na elektřinu, vodovod, kanalizaci, případně též na sdělovací kabely a další sítě dostupné technické infrastruktury. Možnost napojení je založena na skutečnosti, že se jedná o souvisle zastavěné území širšího centra města, v němž jsou běžné dostupné veškeré prvky technické infrastruktury. Možnost napojení nemusí nutně znamenat, že je předmětný pozemek na technickou infrastrukturu napojen.

V průběhu místního šetření a následně při zpracování znaleckého byly od pověřených osob získány násl. informace stran jednotlivých přípojek inženýrských sítí.

Vodovod: potrubní vedení zásobující přilehlý objekt pošty veřejným zdrojem vody je dle získaných poznatků z místního šetření využít i pro zásobování předmětné nemovitosti. Napojení vodovodu je tedy provedeno přes objekt pošty č.p./č.o. 260/143, Sokolovská ul.

¹⁰ Aplikace dostupná z URL <https://georeport.iprpraha.cz/> umožňující vyhledat k předmětnému pozemku mj. příslušné informace stran dostupnosti technické infrastruktury. Vedle toho obsahuje georeport též údaje o hlukové zátěži, památkové ochraně, kvalitě ovzduší, geologii, dopravě, atd.

Kanalizace: dle získaných poznatků v průběhu prohlídky je odvedení splaškových a dešťových vod patrně vedeno obdobným způsobem jako v předchozím bodě, tedy přes objekt pošty a dále do veřejné splaškové / dešťové kanalizační sítě pod správou PVK.

Elektřina: energetická přípojka je vedena ze sítě nízkého napětí nadzemními (zavěšenými) elektrickými kabely, které jsou uchyceny do fasády přilehlých objektů.

Budova jiného vlastníka č.p. 2234 na pozemku parc. č. 3485/4 (odlišné vlastnictví pozemku a stavby) nebyla při místním šetření zpřístupněna.

4.2.7 Věcná práva

Dle údajů získaných z předloženého výpisu z katastru nemovitostí a verifikovaných z náhledu do katastru nemovitostí není oceňovaná nemovitá věc zatížena věcnými právy.

V části B1 LV č. 235 je zapsáno věcné právo sloužící ve prospěch nemovitosti, jde o věcné břemeno (podle listiny) právo vstupovat (procházet) a vjíždět (projíždět) vozidly do váhy 3,5 t dle čl. 2. prohlášení v rozsahu vymezeném v příloženém půdorysném plánu budovy č.p. 260 a GP č. 5314-3/2024.

Na základě tohoto věcného břemene je zajištěn přístup k oceňovanému pozemku parc. č. 3485/4 z veřejné komunikace přes pozemek parc. č. 3485/1.

Uvedené věcné právo je zohledněno ve výsledku ocenění tak, že je předpokládán pokojný výkon práv založených na věcném břemeni chůze a jízdy ve prospěch oceňovaného pozemku.

4.2.8 Rekapitulace a závěrečná rekonceiliace

Porovnávací přístup založený na realizovaných cenách po přepočtu k datu ocenění indikuje jednotkovou obvyklou cenu pozemku v úrovni 17 200,- Kč/m². Cena určená podle cenového předpisu činí 17 040,- Kč/m². Cena odvozená z ceny okolních pozemků zanesených v cenové mapě stavebních pozemků hl. města Prahy činí 16 670,- Kč. Získáváme tak poměrně úzký interval pro odhad hodnoty pozemku. Maximální a minimální hodnoty daného intervalu se liší o méně než 5 %.

Podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů se při úplatném převodu hmotné věci sjedná cena nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá (dále jen „obvyklá cena“), pokud zvláštní právní předpis (např. § 3 až 7 a 9 až 10a zákona č. 526/1990 Sb.) nestanoví jinak. Z uvedeného vyplývá, že zde stanovená cena obvyklá je cenou minimální.

Tabulka č. 8 –Rekapitulace ceny pozemku

Cenová báze	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Obvyklá cena	17 200	12 642 000
Zjištěná cena	17 040	12 524 630
Cena odvozená z cen. mapy	16 670	12 252 450

Zdroj: Sjedenané ceny, cenový předpis, cenová mapa hl. města Prahy č. 24, vlastní zpracování

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Charakter předmětu ocenění představovaný nemovitými věcmi – pozemkem využívaným stavbou jiného vlastníka – umožňuje ve vztahu ke zvolené bázi použití porovnávací metodiky a metodiky upravené cenovým předpisem. Porovnávací metodika je založena na sjednaných cenách. Uvedený přístup vyhovuje požadavkům § 2, odst. 2 ZOM, který stanoví, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Sjedenané ceny jsou přepočteny na společnou cenovou hladinu roku 2024 proto, aby mohly být časově vzájemně srovnatelné.

Cena určená podle cenového předpisu vychází z postupu uvedeného v ZOM a OC. Jednotlivé aplikované paragrafy uvedených cenových předpisů jsou patrné z oceňovací části.

Doplňkovým způsobem ocenění je odvození ceny pozemku z cenové mapy stavebních pozemků hl. města Prahy. Předmětná parcela není cenovou mapou oceněna, proto bylo nutné přistoupit k přiměřenému využití cenového předpisu v tom duchu, že cena je odvozena od ceny sousedních parcel. Nejedná se tedy o přímé ocenění podle cenového předpisu, proto je tento přístup využít toliko doplňkově a jeho význam je výhradně informativní.

Pro určení zjištěné ceny pozemku cenou zjištěnou bylo vycházeno z díkce § 10 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a z ustanovení § 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb.

Zjištěná cena se přibližuje obvyklé ceně, u které byl shledán zanedbatelný rozdíl ve výši přibližně 118 tis. Kč, z čehož vyplývá, že konstrukce zjištěné ceny včetně jejích úprav je správně nastavená.

5.2 Kontrola postupů

Kontrola postupů použitých ve znaleckém posudku je průběžná. Metody ocenění jsou popsány v odborné literatuře a ve znaleckém posudku jsou náležitě aplikovány.

Při zpracování znaleckého posudku byla využita veřejně dostupná data, která lze kdykoliv přezkoumat a věrohodným způsobem reprodukovat. Zdroje dat jsou považována za věrohodná, neboť s nimi pracuje široká odborná veřejnost. Jde zejména o údaje získané z náhledu do veřejných rejstříků.

Kontrola byla provedena v souladu s ustanovením § 41 odst. 4 a § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

Pro určení ceny zjištěné:

- A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.
- B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům.
- C. Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.
- D. Postup při oceňování byl lege artis.
- E. Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena nemovité věci

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Odborná otázka Zadavatele spočívá ve stanovení obvyklé ceny a zjištěné ceny nemovité věci. Úkolem bylo zpracovat ocenění na bázi zjištěné ceny podle cenového předpisu a o obvyklé ceny v místě a čase nemovitosti (s veškerým příslušenstvím). Předmětem ocenění je pozemek parc. c. 3485/4 o výměře 735 m2, zastavená plocha a nádvoří, k. ú. Libeň, obec Praha, LV č. 235, KÚ pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Zadavatel v rámci odborné otázky dále žádá o prověření inženýrských sítí.

6.2 Odpověď

Odpověď na odbornou otázku Zadavatele je uvedena v následujícím výroku znalce.

Výrok znalce:

Obvyklá cena pozemku parc. c. 3485/4 o výměře 735 m2, zastavená plocha a nádvoří, k. ú. Libeň, obec Praha, LV č. 235, KÚ pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha po splnění všech shora uvedených předpokladů, po zaokrouhlení na celé tisíce činí:

12 642 000 Kč

(slovy: dvanáct milionů šest set čtyřicet dva tisíce korun českých).

Zjištěná cena pozemku parc. c. 3485/4 o výměře 735 m2, zastavená plocha a nádvoří, k. ú. Libeň, obec Praha, LV č. 235, KÚ pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, určená podle cenového předpisu, po splnění všech shora uvedených předpokladů, po zaokrouhlení na celé desetikoruny činí:

12 524 630 Kč

(slovy: dvanáct milionů pět set dvacet čtyři tisíce šest set třicet korun českých).

6.3 Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Na základě žádosti Zadavatele bylo úkolem Znalce provést ocenění nemovitých věcí, tedy určení obvyklé ceny a ceny zjištěné podle cenového předpisu. Zadavatelem je Česká pošta, s.p., se sídlem Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1. Ocenění je zpracováno jako podklad pro rozhodování, v jehož rámci se bude jednat o prodej nemovité věci.

Ocenění pozemku je zpracováno na bázi obvyklé ceny definované v § 2, odst. 2 ZOM. Ocenění zjištěnou cenou je provedeno v souladu s jednotlivými ustanoveními ZOM a OC. K datu ocenění nejsou známy okolnosti, které by měly vést ke změně ocenění a/nebo ke změně skutečností ovlivňujících přesnost závěrů bezprostředně po datu ocenění.

Při ocenění byly zohledněny veškeré informace a skutečnosti, které jsou ve vztahu k předmětu ocenění relevantní a Znalci t.č. dostupné. Při zpracování posudku byly použity podklady a informace poskytnuté zástupci Zadavatele, informace veřejně dostupné a informace z databáze Znalce.

Přijaté předpoklady uvažují se stávajícím způsobem využití předmětných pozemků, na nichž se nachází výrobní stavba jiného vlastníka. Oceněny jsou výhradně pozemky bez staveb a stavebních úprav. Stavba a pozemek jsou odlišného vlastníka.

Skutečnosti snižující přesnost závěrů znaleckého posudku existují pouze ve vztahu k uvedeným zdrojům dat použitým k objektivizovanému odhadu chování trhu. Vzhledem k tomu, že úkolem Znalce bylo stanovit obvyklou cenu, je nutné na zde uvedené závěry nahlížet s přiměřenou mírou rizika. Riziko představují případné nepřesnosti vyplývající z odhadu hodnoty.

Jakýkoliv odhad je z podstaty věci vždy zatížen jistou mírou nepřesnosti. Podkladem pro kvalifikovaný odhad tržní hodnoty jsou zpravidla výsledky několika oceňovacích přístupů. V daném případě bylo možné, s ohledem na charakter předmětu ocenění a požadavek na určení obvyklé ceny, aplikovat porovnávací přístup. Tento přístup vychází z realizovaných cen. Jiný metodický přístup (ocenění dle nabídkových cen, případně dle cenových map) byl vyloučen, neboť nepracuje s realizovanými cenami. Ocenění cenou zjištěnou vychází z platných oceňovacích předpisů.

Z hlediska běžně používaných metod se jedná o nejvhodnější postupy reflektující zvolenou bázi ocenění.

Doporučovanou formou vyjádření tržního ocenění je interval hodnot, nikoliv odhad jedné konkrétní hodnoty. Tzv. bodový odhad je však často vyžadován zadavatelem či uživatelem ocenění z důvodu jednoznačnosti poskytovaných závěrů. Výsledná dohoda smluvních stran bývá zpravidla vždy uskutečněna na základě bodového odhadu, kdy této dohodě může předcházet odhad intervalový.

Ocenění Pozemků zahrnuje výhradně hodnotu samotné půdy bez zahrnutí hodnoty povrchových úprav pozemků, bez zahrnutí hodnoty staveb, venkovních úprav, drobných staveb, porostů a/nebo dřevin potenciálně se vyskytujících na pozemku.

Předkládaný znalecký posudek je vypracován na základě níže uvedených obecných předpokladů a předem definovaných podmínek vytvářejících rámec pro posouzení věrohodnosti jednotlivých zdrojů.

- Rozsah znaleckého posudku či samotný předmět posouzení byl definován Zadavatelem formou znaleckého / odborného úkolu.
- Výrok ve znaleckém posudku se vztahuje k uvedenému datu ocenění.
- Předkládaný znalecký posudek byl vyhotoven výhradně za uvedeným účelem a jeho použití v jiné souvislosti je plně v zodpovědnosti Zadavatele. Znalec nenese žádnou garanci při použití znaleckého posudku pro jiný účel, než je zde výslovně uveden.
- Znalec nepřebírá odpovědnost za změny, které mohou nastat po datu, ke kterému byl znalecký posudek vyhotoven. Znalec zohlednil veškeré známé skutečnosti k datu vyhotovení znaleckého posudku, pokud není uvedeno jinak.
- Případná omezení vlastnického práva založená zejména na smluvních vztazích upravujících věcná břemena nebo práva odpovídající věcným břemenům, upravujících zástavní práva nebo práva obdobná a jakákoliv případná věcná práva zatěžující nemovitosti nebyla předmětem posouzení ani předmětem ocenění provedeným v rámci tohoto znaleckého posudku, pokud není dále uvedeno jinak.
- Úkolem Znalce není provádět šetření ve věci právního popisu nebo právních náležitostí vlastnického práva. Znalci nepřísluší provádět hodnocení důkazů a řešit právní otázky¹¹.
- Výrok ve znaleckém posudku vychází z předpokladu pravdivosti a úplnosti obsažených údajů zejména v listinách a dokumentech předkládaných Zadavatelem a jinými subjekty, pokud o nich Znalec posudku nemá pochybnosti.
- Případný drobný nesoulad v přepočítávání zde uvedených částek může být způsoben použitým zaokrouhlováním.
- Ohledání předmětných nemovitých věcí bylo provedeno v období blízkém datu vyhotovení znaleckého posudku. Tímto byl zachycen aktuální stav předmětu posouzení. V případech, kdy je vyžadováno ocenění k historickému datu lze vycházet toliko z údajů získaných ze spisového materiálu anebo z výpovědi účastníků. Pokud nejsou tyto časově relevantní údaje k dispozici, je provedeno ocenění podle stavu k aktuálnímu datu se zavedením předpokladu, dle kterého nedošlo v období od data ocenění k datu

¹¹ dle ustanovení § 1 odst. 3 a 4, zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech se nemůže znalec vyjadřovat k otázkám mimo rozsah jeho znaleckého oprávnění; znalec se nemůže vyjadřovat k právním otázkám.

vyhotovení znaleckého posudku k takovým změnám, které by měly podstatný vliv na závěry znaleckého posudku.

Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy ve společnostech a ani v podniku (obchodním závodě), ani jiné zájmy ve vztahu k majetkovým hodnotám, které jsou předmětem tohoto ocenění nebo posouzení a zároveň neexistuje osobní zájem, nebo zaujatost Znalce vzhledem k závěrům tohoto znaleckého posudku.

Přílohy

Příloha č. 1 - Údaje z náhledu do katastru nem. – k.ú. Libeň, LV č. 235.	2xA4
Příloha č. 2 - Výpis z katastru nem. – k.ú. Libeň, LV č. 235.	2xA4
Příloha č. 3 - Výřez z katastrální mapy a ortofotomapy.	2xA4
Příloha č. 4 - Geometrický plán č. č. 5314-3/2024.	1xA4
Příloha č. 5 - Výřez z územního plánu hl. města Prahy	2xA4
Příloha č. 6 - Textová část územního plánu hl. města Prahy	1xA4
Příloha č. 7 - Výřez z metropolitního plánu hl. města Prahy	1xA4
Příloha č. 8 - Výřez z mapového podkladu současného využití	3xA4
Příloha č. 9 - Georeport hl. města Prahy – technická infrastruktura	2xA4
Příloha č. 10 - Výřez z cenové mapy st. pozemků hl. města Prahy	1xA4
Příloha č. 11 - Index změny ceny pozemků (ČNB).	2xA4
Příloha č. 12 - Fotodokumentace pořízení při místním šetření.	1xA4

Přílohy celkem

19xA4

Ke zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna / náhrada nákladů:

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování obchodních závodů, oceňování nemovitých věcí a odvětví účetnictví, specializace posuzování souladu vykazovaných údajů s předmětem účetnictví. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **071012/2024**.

Znalec:

Ing. Jaroslav Chovanec, Ph.D., znalec v oboru Ekonomika.

6.4 Otisk znalecké pečeti:



6.5 Datum a podpis:

05.09.2024

Ing. Jaroslav Chovanec, Ph.D.
prokurista

Příloha č. 1

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	235
Katastrální území:	Libeň [730891]

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1	

Pozemky

Parcelní číslo
3485/1; součástí pozemku je stavba
3485/4

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

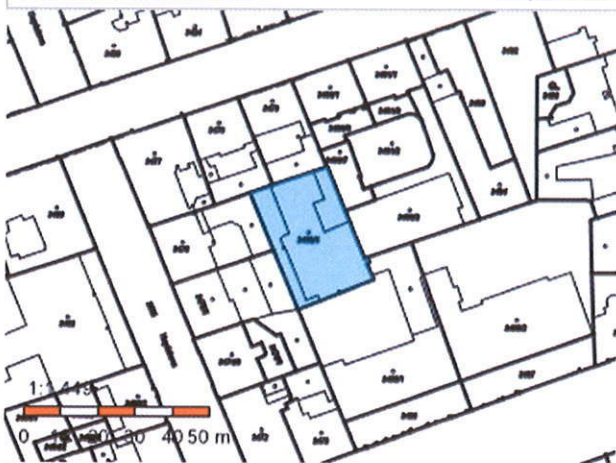
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3485/4
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Libeň [730891]
Číslo LV:	235
Výměra [m ²]:	735
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2234



[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Příloha č. 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2024 14:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730891 Libeň List vlastnictví: 235

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 47114983
11000 Praha 1

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

3485/1

1213 zastavěná plocha a
nádvoří

památkově chráněné
území

Součástí je stavba: Libeň, č.p. 260, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 3485/1

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupovat (procházet) a vjíždět (projíždět) vozidly do váhy 3,5 t
dle čl. 2. prohlášení v rozsahu vymezeném v příloženém půdorysném plánu budovy č.p. 260
a GP č. 5314-3/2024

Oprávnění pro

Parcela: 3485/4

Povinnost k

Parcela: 3485/1

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti č. sml. 2024/01185 ze dne
13.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2024 14:27:50. Zápis proveden
dne 12.07.2024.

V-35681/2024-101

Pořadí k 19.06.2024 14:27

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení o příslušnosti nemovitosti k organizační jednotce INV-1015/2001 ze dne
05.11.2001.

Z-21122/2001-101

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000
Praha 1

47114983

o Pozemková kniha kn.vl.778(zal v POLVZ 242/94).

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 12.07.2024 14:15:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 235

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Z-21122/2001-101

ŘČ/IČO: 000000001-001

47114983

F 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.

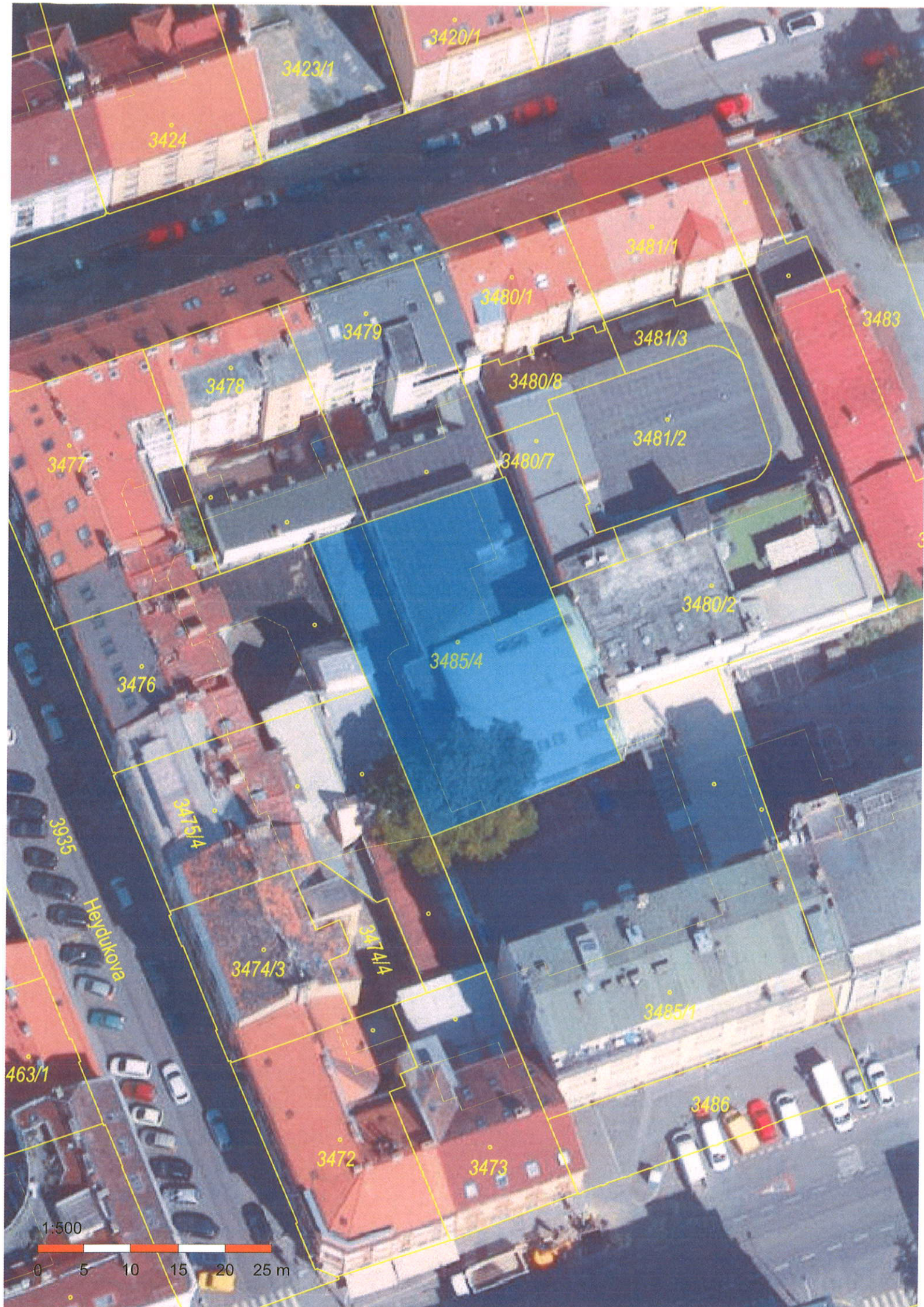
Vyhotoveno: 12.07.2024 14:23:28

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Poučení: 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 o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Příloha č. 3





Příloha č. 4

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. čísel	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. čísel	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	Způsob využití	Způsob využití			Díl přechází z pozemku označeného v							Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
			ha		m ²	ha	m ²	katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	ha	m ²					
3485/1												3485/1		235		

Druh věcného břemene: dle listiny

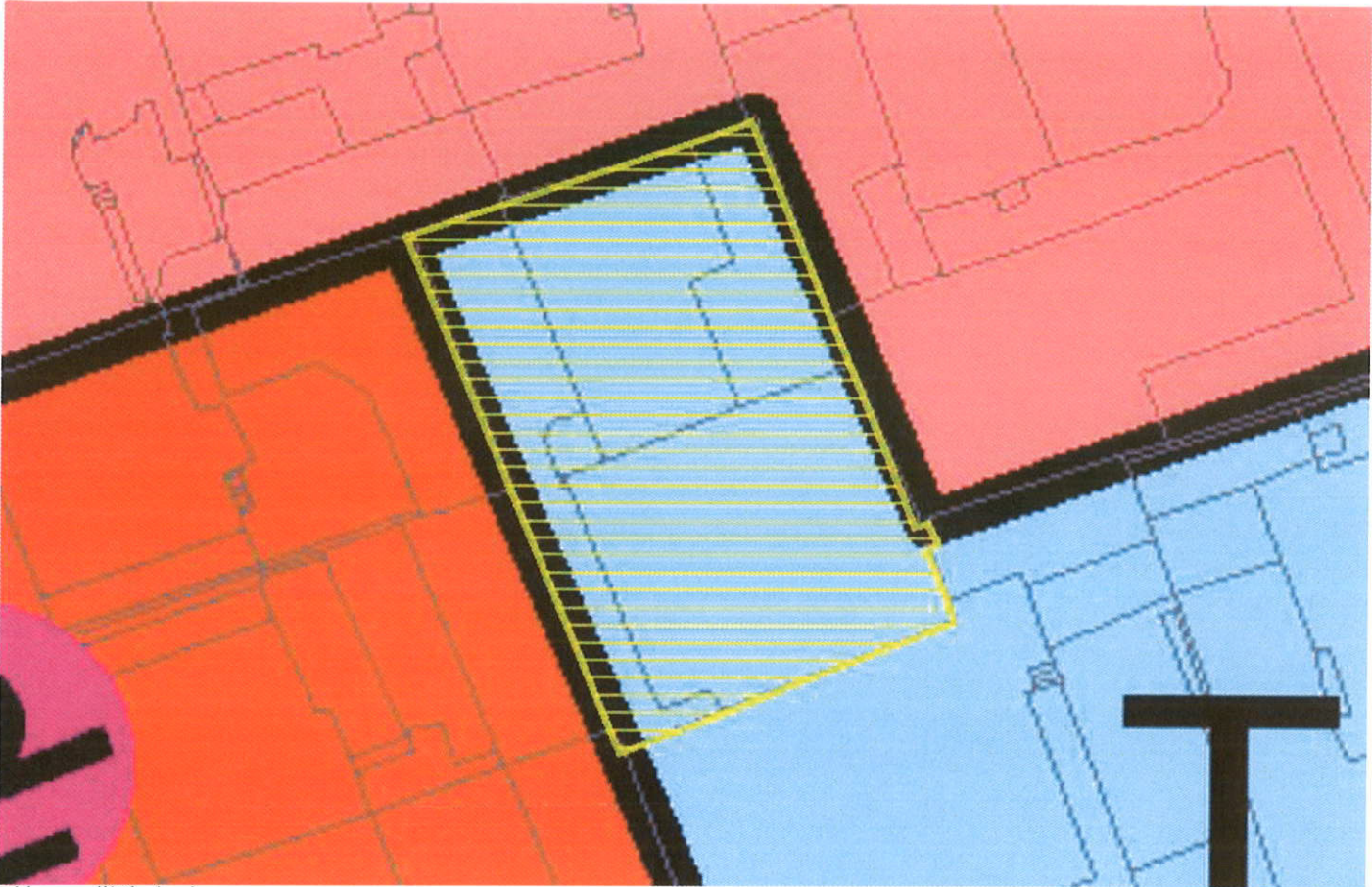
Oprávněný: dle listiny



GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Vrt Krejčí</i>		Jméno, příjmení: <i>Ing. Vít Krejčí</i>	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>1309/1995</i>		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>1309/1995</i>	
	Dne: <i>7. března 2024</i> Číslo: <i>146/2024</i>		Dne: <i>13. března 2024</i> Číslo: <i>146/2024</i>	
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právní předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: <i>Kateřina Horáková</i> <i>Nádražní 2923/75</i> <i>702 00 Ostrava 1</i> <i>IČ: 09531459, tel: 731866906</i> Číslo plánu: <i>5314-3/2024</i> Okres: <i>Praha</i> Obec: <i>Praha</i> Kat. území: <i>Úber</i> Mapový list: <i>Praha 5-0/43</i> Dosaďadím vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.	Katastrální úřad souhlasí s označováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
	<i>Pavla Nováková</i> <i>KÚ pro Hlavní město Prahu</i> <i>KP Praha</i> <i>PGP-1212/2024-101</i> <i>2024.03.13 16:41:43 +01'00'</i>			

Příloha č. 5

ÚZEMNÍ PLÁN HL. M. PRAHY



Plán využití ploch

ZÁVAZNÉ PRVKY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

OBYTNÉ

- OB ČISTĚ OBYTNÉ
- OV VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

SMÍŠENÉ

- SV VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ
- SMJ SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO JÁDRA

VÝROBY A SLUŽEB

- VN NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB
- VS VÝROBY, SKLADOVÁNÍ A DISTRIBUCE

SPORTU A REKREACE

- SP SPORTU
- SO1-SO7 ODDECHU

ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- ZOB OBCHODNÍ
- ZVS VYSOKOŠKOLSKÉ
- ZKC KULTURA A CÍRKEV
- ZVO OSTATNÍ

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

- VV VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
- VVA ARMÁDA A BEZPEČNOST

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- SD,S1,S2,S4 VYBRANÁ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ
- DZ TRATĚ A ZAŘÍZENÍ ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY, VLEČKY A NAKLADOVÉ TERMINÁLY
- DL DOPRAVNÍ, VOJENSKÁ A SPORTOVNÍ LETIŠTĚ
- DGP GARÁŽE A PARKOVIŠTĚ
- DH PLOCHY A ZAŘÍZENÍ VEŘEJNÉ DOPRAVY PARKOVIŠTĚ P + R
- DP PŘÍSTAVY A PŘÍSTAVIŠTĚ, PLOVEBNÍ KOMORY
- DU URBANISTICKY VÝZNAMNÉ PLOCHY A DOPRAVNÍ SPOJENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- — — — — TRASY VYSOKORYCHLOSTNÍCH TRATÍ (VRT)
- □ □ □ □ TRASY A STANICE METRA
- ● ● ● ● LANOVKY

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- TVV VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
- TVE ENERGETIKA
- TI ZAŘÍZENÍ PRO PŘENOS INFORMACÍ
- TVO ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

TVV	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
TVE	ENERGETIKA
TI	ZARÍZENÍ PRO PŘENOS INFORMACÍ
TVO	ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

TĚŽBA SUROVIN

TEP	TĚŽBA SUROVIN
-----	---------------

VODNÍ PLOCHY A SUCHÉ NÁDRŽE (POLDRY)

VOP	VODNÍ TOKY A PLOCHY, PLAVEBNÍ KANÁLY
SUP	SUCHÉ NÁDRŽE (POLDRY)

PŘÍRODNÍ, KRAJINNÁ A MĚSTSKÁ ZELEN

LR	LESNÍ POROSTY
ZP	PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY A HRBITOVY
ZMK	ZELEN MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
IZ	IZOLAČNÍ ZELEN
NL	LOUKY A PASTVINY
●	ZELEN VYŽADUJÍCÍ ZVLÁŠTNÍ OCHRANU

PĚSTEBNÍ PLOCHY

PS	SADY, ZAHRADY A VINICE
PZA	ZAHRADNICTVÍ
PZO	ZAHRÁDKY A ZAHRÁDKOVÉ OSADY
OP	ORNÁ PUHA, PLOCHY PRO PĚSTOVÁNÍ ZELENINY

PŘEKRYVNÁ ZNAČENÍ

IT'	PLOCHA S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ O ROZLOZE MENŠÍ NEŽ 2500 m ² V RAMCI JINÉ PLOCHY
zp	PLOCHA S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ BEZ SPECIFIKACE ROZLOHY A PŘESNÉHO UMÍSTĚNÍ V RAMCI JINÉ PLOCHY
—	VYMEZENÍ ÚSES
—	ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č. 254/2001 Sb.)
—	VELKÁ ROZVOJOVÁ ÚZEMÍ
—	VELKÁ ÚZEMÍ REKREACE
—	NEROZVOJOVÁ ÚZEMÍ
—	CELOMĚSTSKÝ SYSTÉM ZELENĚ

ÚZEMNÍ REZERVY

OP/SD	ZÁVAZNÝ NÁVRH / ÚZEMNÍ REZERVA
-------	--------------------------------

PROSTOROVÁ REGULACE

...A-K,S	KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
● ● ● ● ●	HRANICE ÚZEMÍ SE ZÁKAZEM VÝŠKOVÝCH STAVEB
—	HISTORICKÁ JÁDRA BÝVALÝCH SAMOSTATNÝCH OBCÍ

LIMITY

OCHRANNÁ PÁSMA A CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ

— — — —	OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA HLAVNÍCH ENERGETICKÝCH LNI OVÝCH STAVEB (VE SMYSLU ZÁKONA č.458/2000 Sb.)
- - - - -	OCHRANNÁ PÁSMA TELEKOMUNIKAČNÍCH ZARÍZENÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.127/2005 Sb.)
— — — —	HRANICE OCHRANNÉHO PÁSMA DÁLNIC, MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ A OSTATNÍCH SILNIC I.TŘIDY (VE SMYSLU ZÁKONA č.13/1997 Sb.)
— — — —	OCHRANNÁ PÁSMA VYSOKORYCHLOSTNÍCH TRATÍ
— — — —	OCHRANNÁ PÁSMA LETIŠŤ S VÝŠKOVÝM OMEZENÍM - DO VÝŠKY VNITRNÍ VODOROVNĚ PLOCHY (VE SMYSLU ZÁKONA č. 49/1997 Sb.)
- - - - -	OCHRANNÁ HLUKOVÁ PÁSMA LETIŠŤE - ZÓNA A
- - - - -	OCHRANNÁ HLUKOVÁ PÁSMA LETIŠŤE - ZÓNA B
— — — —	HRANICE BILANCOVANÝCH VÝHRADNÍCH LOŽISEK VEDENÝCH V EVIDENCI ZÁSOB (VE SMYSLU ZÁKONA č.44/1988 Sb.)
— — — —	HRANICE BILANCOVANÝCH NEVÝHRADNÍCH LOŽISEK VEDENÝCH V EVIDENCI ZÁSOB (VE SMYSLU ZÁKONA č.44/1988 Sb.)
— — — —	HRANICE OSTATNÍCH NEBILANCOVANÝCH LOŽISEK (VE SMYSLU ZÁKONA č.44/1988 Sb.)
— — — —	HRANICE CHRÁNĚNÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.44/1988 Sb.)
▼ ▼ ▼ ▼ ▼	HRANICE DOBÝVACÍCH PROSTORŮ (VE SMYSLU ZÁKONA č.44/1988 Sb.)
↑ ↑ ↑ ↑ ↑	HRANICE PAMÁTKOVÝCH REZERVACÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.20/1987 Sb.)
↑ ↑ ↑ ↑	OCHRANNÁ PÁSMA PAMÁTKOVÝCH REZERVACÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.20/1987 Sb.)
— — — — —	PAMÁTKOVÉ ZÓNY (VE SMYSLU ZÁKONA č.20/1987 Sb.) - VYHLÁŠENÉ
○ ○ ○ ○ ○	ARCHEOLOGICKÉ LOKALITY (VE SMYSLU ZÁKONA č.20/1987 Sb.)
— — — — —	CHRÁNĚNÁ KRAJINNÁ OBLAST ČESKÝ KRAS (VE SMYSLU ZÁKONA č.114/1992 Sb.)
■ ■ ■ ■ ■	ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.114/1992 Sb.)
— — — — —	OCHRANNÁ PÁSMA ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÝCH ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.114/1992 Sb.)
— — — — —	PŘÍRODNÍ PARKY (VE SMYSLU ZÁKONA č.114/1992 Sb.)
— — — — —	REGISTROVANÝ VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK (VE SMYSLU ZÁKONA č.114/1992 Sb.)

PRVKY MAPOVÉHO DÍLA

— — — — —	HRANICE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ
— — — — —	HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ

INFORMATIVNÍ VÝPIS

VYTVOŘENO DNE: 30-05-2024 | 1:7

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2024

<http://georeport.iprapraha.cz>

Příloha č. 6

NÁVRHOVÝ HORIZONT

Výčet funkčních ploch s kódem míry využití území

OV, SV, TI

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněné přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Pro podmíněné přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněné přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelské. Pro podmíněné přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

TI - zařízení pro přenos informací

Hlavní využití:

Plochy sloužící pro stavby a zařízení elektronických komunikací.

Přípustné využití:

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu elektronických komunikací, související s hlavním využitím. Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, technická infrastruktura.

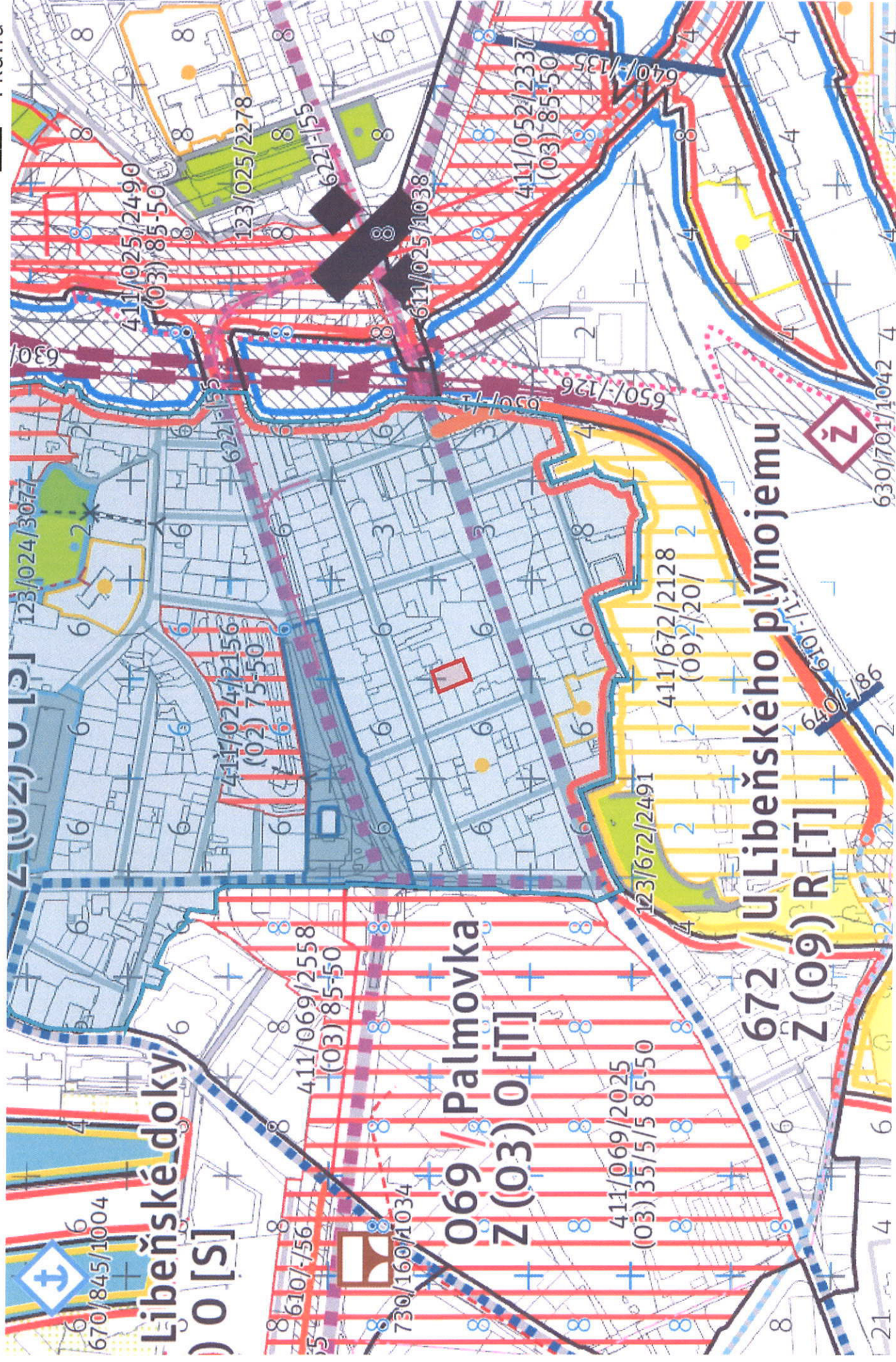
Podmíněné přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: administrativní zařízení, ubytování a služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: občanské vybavení v rámci staveb pro přenos informací, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID. Pro podmíněné přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

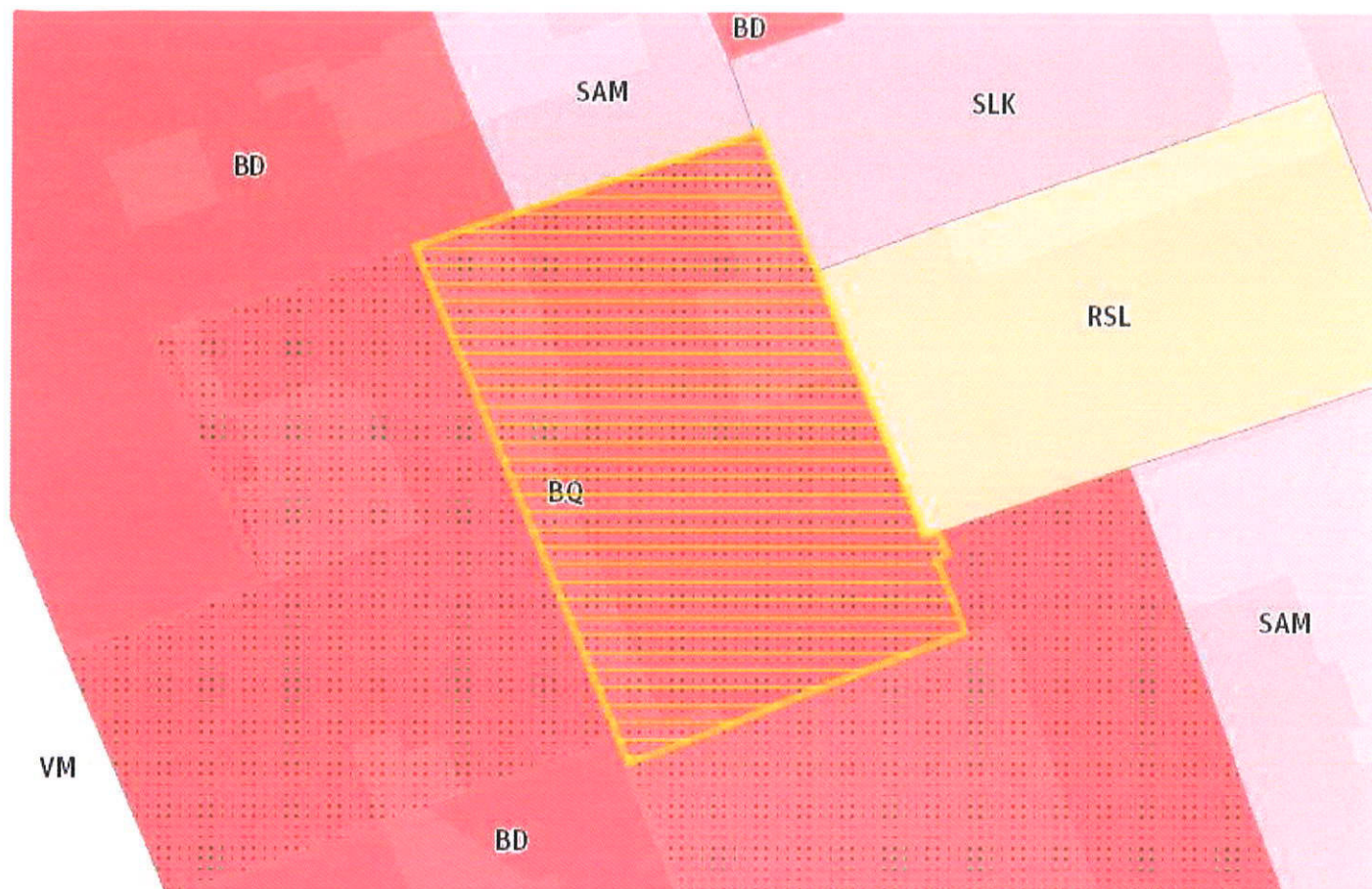
Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Příloha č. 7



Příloha č. 8



ZL louky, pastviny, travnatá lada	RPU parkově upravené plochy
ZA zahradnictví	RAP rekreační areály přírodní
ZSZ zahrady	RAS rekreační areály sportovní
ZSV vinice	RAZ rekreační a zahrádkové osady
ZSP sady produkční	RAG golfová hřiště
ZSO sady opuštěné	RV rekreační areály vzdělávací - ZOO, botanická zahrada
ZHB zahrady rodinných domů a činžovních vil	RSL sportovní areály lokální
ZHV zahrady a hřiště občanské vybavenosti	RSM sportovní areály městské
NZS nelesní porosty dřevin zapojené se stromy	OZA polikliniky, ordinace
NZK nelesní porosty dřevin zapojené s keři	OZH hygienické stanice
NZO nelesní porosty dřevin zapojené se stromy a keři	OZN nemocnice
NNS nelesní porosty dřevin nezapojené se stromy	OBZ záchranná služba
NNK nelesní porosty dřevin nezapojené s keři	OBH hasiči
NNO nelesní porosty dřevin nezapojené se stromy a keři	OBP policie
NM mokřadní porosty bez dřevin	OBQ integrovaný záchranný systém
ND doprovodná vegetace	OBA armáda
LRO lesy	OBV věžeňství
LRR lesoparky	OUO místní správa
RPP parky	
RPH hřbitovy	

pokračování na další straně

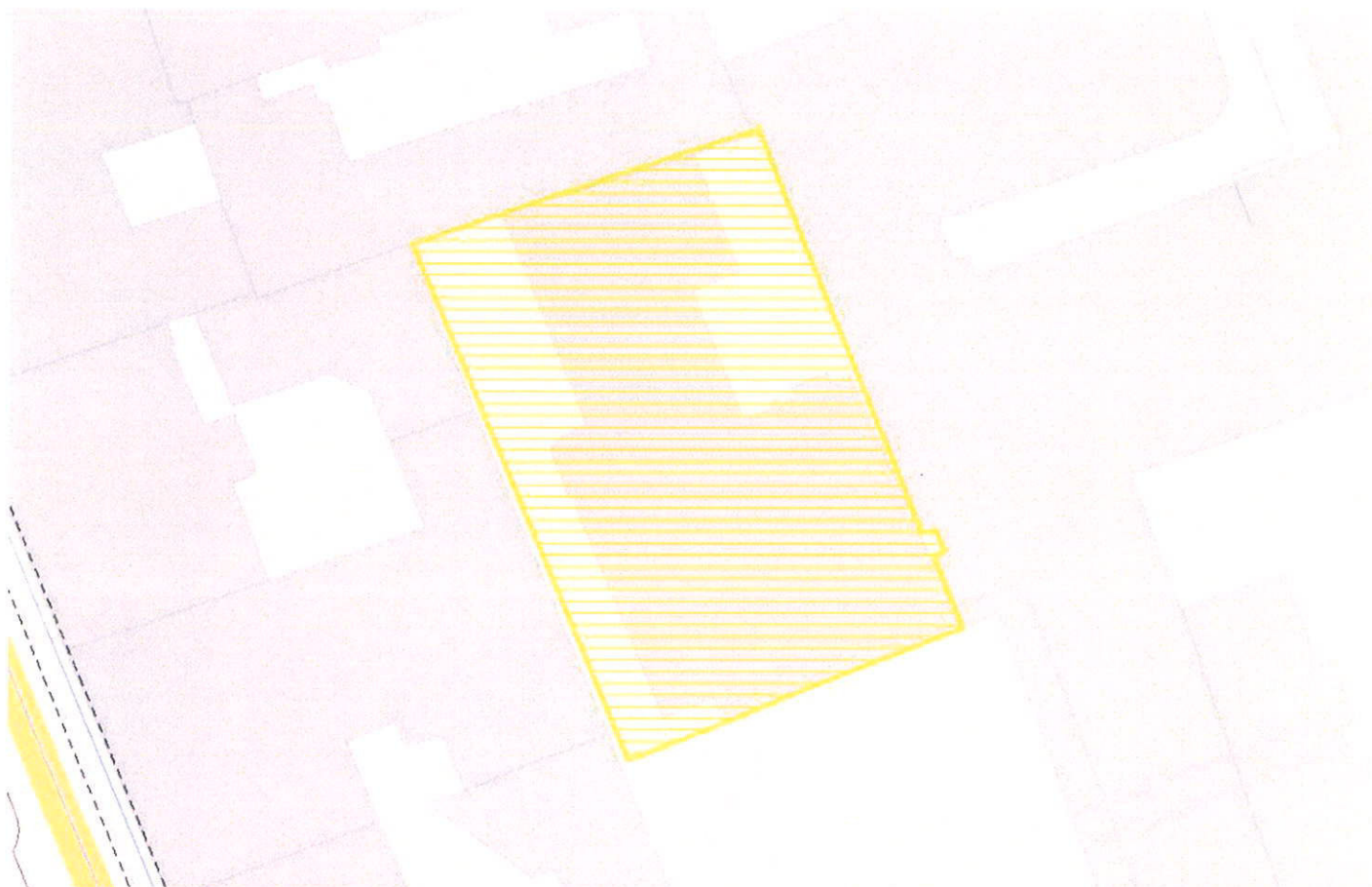
OUM	městská správa	DPV	parkoviště vybraná
OUS	státní správa	DPR	parkoviště P+R
OUZ	zastupitelské úřady a rezidence	DOS	servisní a provozní dopravní plochy a zařízení
OKM	veřejnoprávní média, klubová zařízení apod.	DOB	čerpací stanice pohonných hmot
OKU	kultura	DK	dálnice, Pražský okruh
OKC	církev	DV	doprava vodní
OVY	věda, výzkum	DLO	plochy s objekty Letiště Praha / Ruzyně
OVV	vysoké školy - výuka	DLO	plochy Letiště Praha / Ruzyně
OVK	vysoké školy kampusy	DAO	plochy s objekty vojenských letišť
OVU	vysoké školy ubytování	DAO	plochy vojenských letišť
OSS	školy střední, vyšší, speciální a ostatní školská zařízení	DSO	plochy s objekty ostatních letišť
OSZ	školy mateřské a základní	DSO	plochy ostatních letišť
OSQ	školní areály víceúčelové	DZO	plochy s objekty železnice
OPA	sociální služby ambulantní	DZP	plochy železnice
OPP	sociální služby pobytové	DZV	železniční vlečky
OQ	polyfunkční veřejné služby	DZT	nákladní terminály ve vazbě na železniční dopravu
BRR	rodinné domy	PRR	průmyslová výroba, rušicí nevýrobní provozy
BRV	čínžovní vily	PRZ	zemědělská výroba
BD	bytové domy	PRS	skladování a distribuce
BQ	polyfunkční rodinné a bytové domy	TVV	zásobování vodou
SLU	ubytování	TVK	odkanalizování
SLR	stravování	TVC	čistírna odpadních vod
SLK	služby komunální	TVD	dešťová usazovací nádrže
SLP	pošty	TET	zásobování teplem
SLZ	veterinární kliniky, zvířecí útulky	TEE	zásobování elektrickou energií
SOL	obchody lokální	TEP	zásobování plynem
SOS	obchody - stavebniny, autobazary	TI	přenos informací
SAM	administrativa, komerční služby	TQ	polyfunkční technická infrastruktura
SOK	obchodní centra	TOL	nakládání s odpady - sběrný, sběrné dvory
SAK	administrativní centra	TOS	nakládání s odpady - spalovny
SSY	výstaviště	PO	nakládání s odpady - skládky
SSK	kongresová centra	PT	těžba surovin
SSM	multifunkční arény a stadiony	PLP	pole produkční
SQ	polyfunkční občanské vybavení	PLU	pole - úhor
PND	nerušící výroba, dílny, drobné sklady	HY	vodní toky a plochy
PNP	podnikatelské parky	VN	významné ulice, silnice
DHO	plochy a zařízení hromadné dopravy	VM	významné ulice, silnice
DHT	tramvajové vozovny	VC	cesty
DHA	autobusová nádraží	VPP	pěšiny
DHM	depa metra	VPN	pěší prostranství
DHG	garáže autobusů		
DPG	garáže		

pokračování na další straně








VPM plochy manipulační a obslužné
XS staveniště
XD devastovaná území bez staveb, deponie
XP nevyužívané plochy
XO nevyužívané objekty a plochy s objekty
XZ nevyužívané plochy s nálety dřevin
IX nezjištěno

Příloha č. 9











TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA











Elektřina

-  transformovny VVN/VN včetně ochranných pásem
-  ochranná pásma nadzemních vedení VVN
-  ochranná pásma nadzemních vedení VN
-  nadzemní vedení NN
-  ochranná pásma podzemních vedení VVN
-  ochranná pásma podzemních vedení VN
-  podzemní vedení NN





Plyn, produktovody a ropovody

-  regulační stanice VVTL včetně bezpečnostních pásem
-  regulační stanice VTL včetně bezpečnostních pásem
-  plynárenská zařízení včetně ochranných pásem
-  bezpečnostní pásma ostatních plynárenských zařízení
-  bezpečnostní pásma VVTL plynovodů
-  bezpečnostní pásma VTL plynovodů
-  ochranná pásma STL plynovodů
-  ochranná pásma NTL plynovodů
-  ochranná pásma produktovodů
-  ochranná pásma ropovodů






Teplo

-  teplárny
-  výtopny
-  spalovny
-  blokové kotelny, okrskové kotelny, kotelny
-  tepelné zdroje včetně ochranných pásem (teplárny, výtopny, kotelny)
-  ochranná pásma tepelných napáječů
-  ochranná pásma vysílacích zařízení
-  ochranná pásma leteckých radionavigačních zařízení letiště Praha/Ruzyně

Elektronická komunikační zařízení

-  elektronická komunikační zařízení
-  elektronická komunikační vedení včetně ochranných pásem
-  ochranná pásma metalických sítí
-  ochranná pásma optických sítí

Vodovody a kanalizace

-  ochranná pásma zdrojů vody
-  vodárenská zařízení
-  ochranná pásma vodovodních řadů
-  kanalizační zařízení
-  ochranná pásma kanalizačních stok a sběračů

Elektřina

Ⓐ Transformovny VVN/VN včetně ochranných pásem	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma vedení VVN (400, 220, 110 kV) a VN (22 kV)	nevyskytuje se
Ⓐ Elektrické vedení nízkého napětí	nevyskytuje se

Plyn, produktovody a ropovody

Ⓐ Regulační stanice VVTL, VTL včetně bezpečnostních pásem	nevyskytuje se
Ⓐ Bezpečnostní pásma ostatních plynárenských zařízení	nevyskytuje se
Ⓐ Bezpečnostní a ochranná pásma plynovodů	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma produktovodů	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma ropovodů	nevyskytuje se

Teplo

Ⓐ Tepelné zdroje včetně ochranných pásem	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranné pásma tepelných napáječů	nevyskytuje se

Elektronické komunikace

Ⓐ Elektronická komunikační zařízení včetně ochranných pásem	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma leteckých radionavigačních zařízení letiště Praha Ruzyně	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma vysílacích zařízení	nevyskytuje se
Ⓐ Elektronická komunikační vedení včetně ochranných pásem	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma optických sítí	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma metalických sítí: 6.3 m ²	

Vodovody

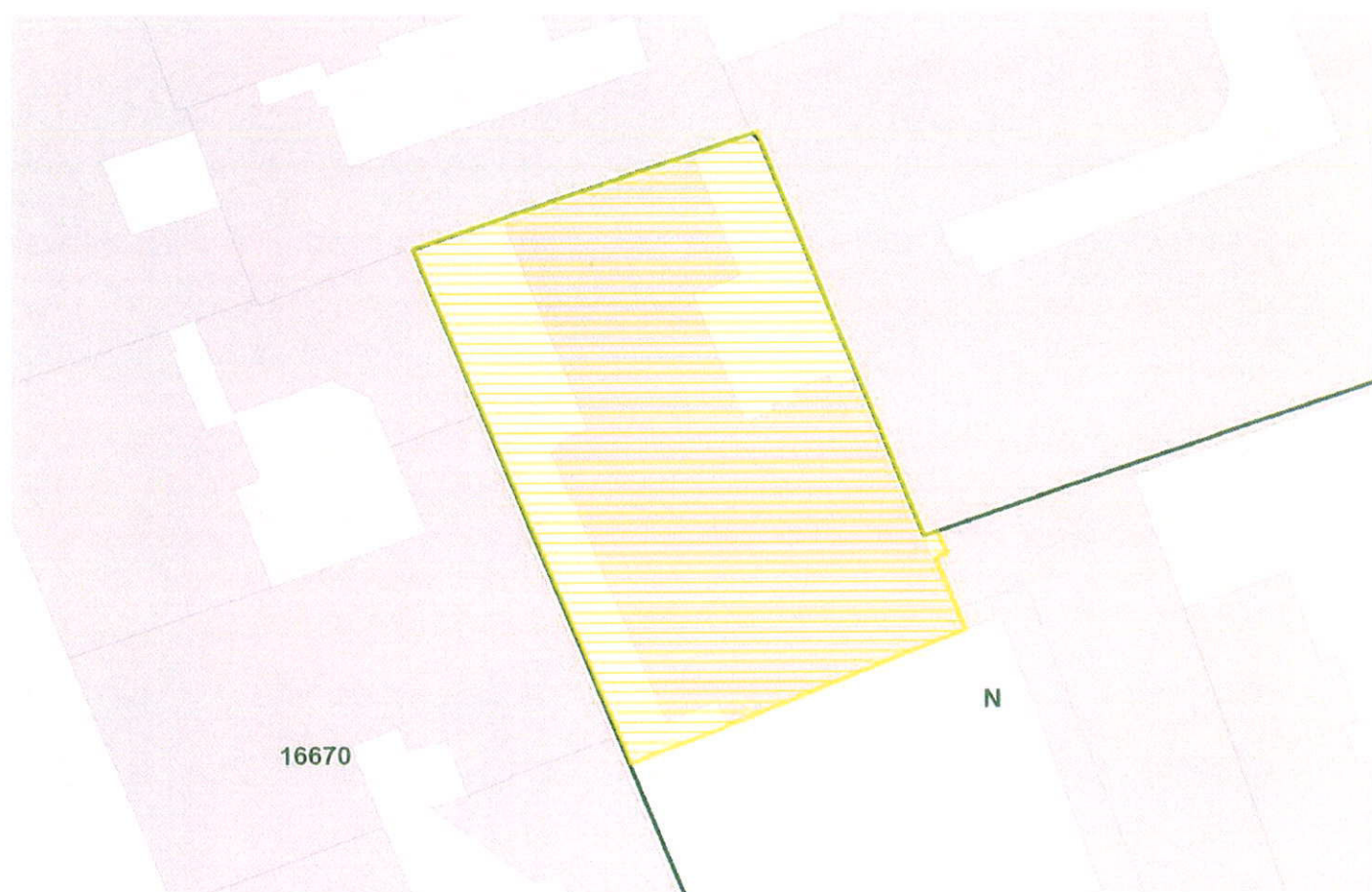
Ⓐ Zařízení včetně ochranných pásem	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma vodovodních řadů	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma zdrojů vod	nevyskytuje se

Kanalizace

Ⓐ Zařízení včetně ochranných pásem	nevyskytuje se
Ⓐ Ochranná pásma kanalizačních stok a sběračů	nevyskytuje se

Příloha č. 10

CENOVÁ MAPA PRAHY



1:348

Minimální cena pozemků na vybraném území: 16670 Kč/m²

Maximální cena pozemků na vybraném území: 16670 Kč/m²

Ceny pozemků na vybraném území v Kč/m²
16670

Příloha č. 11

Export ze systému ČNB ARAD - www.cnb.cz/arad

Exportováno: 02.08.2024 09:34:24

Vybrané ukazatele

	Index cen stavebních pozemků - samostatných: Čtvrtletní, 2010 * (-)
31.03.2024	316,60
31.12.2023	310,40
30.09.2023	315,10
30.06.2023	308,70
31.03.2023	297,00
31.12.2022	287,90
30.09.2022	276,40
30.06.2022	256,20
31.03.2022	232,60
31.12.2021	222,70
30.09.2021	214,00
30.06.2021	202,90
31.03.2021	195,30
31.12.2020	188,40
30.09.2020	183,50
30.06.2020	175,40
31.03.2020	171,70
31.12.2019	167,30
30.09.2019	164,20
30.06.2019	161,80
31.03.2019	159,80
31.12.2018	155,20
30.09.2018	153,20
30.06.2018	150,10
31.03.2018	148,50

Příloha č. 12



