

# REVIZNÍ ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 016788/2024

ZHOTOVITEL:

**Znalecká kancelář ESTIMMO s. r. o.**

Charlese de Gaulla 53 I/8, 160 00 Praha 6 - Bubeneč  
IČ: 49966375, DIČ: CZ49966375  
mob: +420 604 555 649  
e-mail: znaleckakancelar@estimmo.cz

ODBOR, ODVĚTVÍ,  
SPECIALIZACE:

Ekonomika, ceny a odhady,  
oceňování nemovitých věcí

*Znalecký posudek byl vypracován podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 5. 1. 2024.*

PŘEDMĚT:

určení obvyklé ceny nemovitých věcí  
- pozemků parc. č. 706/7, 706/9, 706/16, 707/3 a 707/4; vše zapsané na LV č. 1707 v k. ú. Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

ZADAVATEL:

**Městská část Praha-Zbraslav**

Zbraslavské náměstí 464  
156 00 Praha-Zbraslav  
IČ: 002 41 857 DIČ: CZ00241857

ČÍSLO JEDNACÍ:

Neuvedeno;  
na základě písemné objednávky č. O-0001//2024/VHČ ze dne 8. 1. 2024.  
V rámci znaleckého posudku se přezkoumává znalecký posudek č. 068246/2023 ze dne 30. 11. 2023, který vypracovala znalecká kancelář: Equity Solutions Appraisals s.r.o.

POČET STRAN:

50 stran včetně titulního listu a příloh

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

**2 / 3.** Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele.

DATUM:

dne 29. 1. 2024

SEZNAM PŘÍLOH:

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí  
Příloha č. 2: Snímek z katastrální mapy  
Příloha č. 3: Mapy oblasti, ortofotomapa  
Příloha č. 4: Fotodokumentace nemovitých věcí

# OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

1.	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	4
1.1.	ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE.....	4
1.2.	ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU .....	4
1.3.	SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU .....	4
2.	VÝČET PODKLADŮ .....	4
2.1.	POPIS POSTUPU ZNALECKÉ KANCELÁŘE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT.....	4
2.2.	VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS.....	4
2.3.	VĚROHODNOST ZDROJE DAT .....	6
3.	NÁLEZ .....	7
3.1.	POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT.....	7
3.1.1.	POSTUP SAMOTNÝ.....	7
3.1.2.	PROHLÍDKA NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	7
3.1.3.	DATA ZÍSKANÁ O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI.....	7
3.1.3.1.	Poloha a vnější vlivy .....	7
3.1.3.2.	Základní popis pozemků; soulad skutečného způsobu využití s právním stavem .....	8
3.1.3.3.	Územní plán.....	10
3.1.3.4.	Metropolitní plán.....	11
3.1.3.5.	Povodňový plán ČR.....	12
3.1.3.6.	Rizika související s nemovitou věcí.....	12
3.1.4.	STANOVENÍ KRITÉRIÍ VÝBĚRU .....	14
3.1.5.	METODY APLIKOVANÉ V OCENĚNÍ.....	14
3.1.6.	SROVNÁVACÍ METODA .....	16
3.1.7.	VÝČET SROVNATELNÝCH POZEMKŮ.....	17
3.1.8.	POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT .....	19
3.1.9.	VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT .....	20
4.	POSUDEK .....	21
4.1.	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT .....	21
4.1.1.	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY OBVYKLÉ.....	21
4.1.1.1.	Obvyklá cena.....	21
4.1.1.2.	Tržní hodnota .....	21
4.1.1.3.	Srovnávací metoda.....	21
4.1.2.	VLIV ZÁVAD NA TRŽNÍ HODNOTU .....	28
4.1.3.	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ.....	28
4.1.3.1.	Zjištěná cena.....	28
4.1.4.	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT .....	30

4.1.4.1.	Analýza dat pro určení tržní hodnoty a obvyklé ceny nájemného.....	30
4.1.4.2.	Analýza dat pro určení ceny zjištěné.....	31
5.	ODŮVODNĚNÍ.....	34
5.1.	INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY.....	34
5.1.1.	INTERPRETACE VÝSLEDKŮ PRO URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY A OBVYKLÉ CENY NÁJEMNÉHO.....	34
5.1.2.	INTERPRETACE VÝSLEDKŮ PRO URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ.....	35
5.2.	KONTROLA POSTUPU.....	35
5.3.	REVIZE POSTUPU PŘEZKOUMÁVANÉHO ZNALECKÉHO POSUDKU.....	36
6.	ZÁVĚR.....	38
6.1.	CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY.....	38
6.2.	ODPOVĚĎ.....	38
6.3.	PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST.....	38
7.	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	50

## SEZNAM TABULEK

Tabulka 1:	Kritéria pro výběr srovnatelných sjednaných transakcí.....	14
Tabulka 2:	Srovnávané pozemky – reprezentanti č. 1 – 4.....	18
Tabulka 3:	Srovnávané pozemky – reprezentanti č. 5 – 8.....	19
Tabulka 4:	Rekapitulace předmětu ocenění – výčet zpracovaných dat.....	20
Tabulka 5:	Srovnávací metoda – reprezentanti č. 1 – 4.....	23
Tabulka 6:	Srovnávací metoda – reprezentanti č. 5 – 8.....	25
Tabulka 7:	Statistické údaje a stanovení srovnávací hodnoty.....	30
Tabulka 8:	Simulované nájemné.....	30
Tabulka 9:	Rekapitulace ocenění a určení obvyklé ceny.....	34
Tabulka 10:	Rekapitulace a určení obvyklé ceny nájemného.....	34
Tabulka 11:	Porovnání závěrů znaleckých posudků.....	37

## SEZNAM POUŽÍVANÝCH ZKRATEK

KN – katastr nemovitostí; LV – list vlastnictví; ALV – vlastnické právo; BLV – nemovitě věci; BPEJ – bonitované půdně ekologické jednotky; k. ú. – katastrální úřad; KP – katastrální pracoviště; č. j. – číslo jednací; č. – číslo; parc. č. – parcelní číslo; č. p. – číslo popisné; oc.nem. – oceňovaná nemovitá věc; ÚP – územní plán; poz. – pozemek; KM – katastrální mapa

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

## 1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Určete obvyklou cenu, obvyklou cenu nájemného a zjištěnou cenu nemovitých věcí:

- pozemků parc. č. 706/7, 706/9, 706/16, 707/3 a 707/4; vše zapsané na LV č. 1707 v k. ú. Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha, a to dle oceňovacích předpisů, k datu 5. 1. 2024.

## 1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek bude použit jako podklad pro rozhodování o prodeji / pronájmu.

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

Všechny skutečnosti, ať sdělené zadavatelem či zjištěné zhotovitelem, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, jsou zohledněny.

Znalecká kancelář při vypracování znaleckého posudku pracovala s předanými podklady přesně specifikovanými v kapitole „výčet podkladů“.

Znalecký posudek je vypracován ke konkrétnímu datu, a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku zohledněny.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. POPIS POSTUPU ZNALECKÉ KANCELÁŘE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat vycházela z:

- ✚ Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
- ✚ Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- ✚ Archivu realitních kanceláří o prodejích srovnatelných pozemků
- ✚ Informací od zadavatele
- ✚ Místního šetření

## 2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Zadavatelem byly poskytnuty tyto podklady:

- ✚ Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1707 ze dne 4. 4. 2023 a 31. 10. 2023, k. ú. Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha – vyhotoveno dálkovým přístupem – (viz. příloha č. 1)
- ✚ Základní informace o oceňovaných nemovitých věcech
- ✚ Objednávka č. O-0001//2024/VHČ ze dne 8. 1. 2024, zadavatel: Městská část Praha-Zbraslav
- ✚ Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2721 ze dne 4. 4. 2023, k. ú. Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha

- ✚ Výpis z katastru nemovitostí LV č. **4279** ze dne **4. 4. 2023**, k. ú. **Zbraslav**, obec **Praha, okres Hlavní město Praha**
- ✚ Dodatek č. 3 ke smlouvě o nájmu nemovitostí (pozemků) ze dne 28. 4. 2000, ze dne 22. 1. 2004
- ✚ Dodatek č. 4 ke smlouvě o nájmu nemovitostí (pozemků) ze dne 28. 4. 2000, ze dne 31. 5. 2004
- ✚ Smlouva o zřízení věcného břemene č. VV/G33/10370/1428147 ze dne 22. 9. 2015
- ✚ Smlouva o zřízení věcného břemene č. ev. G33200/4905/08/5249 ze dne 26. 5. 2009
- ✚ Smlouva o zřízení věcného břemene č. 14509/VB1/FTTS-000/2020 ze dne 5. 2. 2021
- ✚ Znalecký posudek č. 068246/2023 ze dne 30. 11. 2023, zhotovitel: Equity Solutions Appraisals s.r.o.

**Znaleckou kancelář byly opatřeny tyto podklady:**

- ✚ Barevná fotodokumentace pořízená při místním šetření (**viz. příloha č. 4**)
- ✚ Záznam z prohlídky nemovitých věcí

**Dále byly znaleckou kancelář opatřeny informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:**

- ✚ Údaje z katastru nemovitostí o sjednaných (realizovaných) cenách (z kupních smluv stažených z internetu) a informace z RÚIAN /registru územní identifikace, adres a nemovitostí / (technicko-ekonomické atributy staženy z internetu) - [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- ✚ Malý lexikon obcí ČR 2023, databáze o počtu obyvatel k roku 2022 (údaje staženy z internetu)
- ✚ Kopie katastrální mapy, katastrální území **Zbraslav** – dálkový náhled ze dne 13. 12. 2023 (**viz. příloha č. 2**)
- ✚ Územní plán obce Prahy ze dne 13. 12. 2023
- ✚ Mapy oblasti a ortofotomapa ze dne 13. 12. 2023 (**viz. příloha č. 3**)
- ✚ Digitální technická mapa Prahy
- ✚ Návrh metropolitního plánu Prahy ze dne 13. 12. 2023
- ✚ Cenová mapa stavebních pozemků hlavního města Prahy pro rok 2024
- ✚ Databáze realizovaných obchodů s nemovitými věcmi
- ✚ Povodňový plán ČR ([www.dppcz.cz](http://www.dppcz.cz)) ze dne 13. 12. 2023
- ✚ [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.ceskereality.cz](http://www.ceskereality.cz) a další webové stránky realitních kanceláří, realitní noviny, informace z realitních kanceláří, konzultace s realitními makléři, jinými znaleckými ústavy, kanceláři a znalci.
- ✚ Skutečně realizované transakce
- ✚ Srovnávací nemovité věci pro porovnávací metody

**Znaleckou kancelář byly požadovány e-mailem ze dne 24. 12. 2023) podklady:**

- ✚ Výpis z katastru nemovitostí LV 1707
- ✚ Výpis z katastru nemovitostí – id. LV z přílohy doloženého znaleckého posudku v originálu (případně můžeme použít naskenované z přílohy ZP)
- ✚ Nájemní smlouvu na pozemky vč. dodatků
- ✚ Smlouvy o zřízení věcných břemen vč. geometrického plánu – pro: PREdistribuce, a.s. (2009 a 2015), T-Mobile (2021), případně jiné, které nejsou uvedeny v LV

- ✚ Smlouvu o zřízení věcného předkupního práva ze dne 22. 1. 2004
- ✚ Předmět ocenění předpokládáme stejný, jako v doloženém znaleckém posudku, případně prosíme o upřesnění
- ✚ Předpokládáme, že veškeré stavby vč. venkovních úprav jsou ve vlastnictví třetí osoby a nejsou předmětem ocenění. Případně prosíme o informaci, které stavby jsou předmětem ocenění.
- ✚ Kontaktní osoba pro případné technické dotazy
- ✚ Informace, kdo je objednatelem, fakturační údaje a adresu, kam vypracovaný znalecký posudek zaslat
- ✚ Znalecký posudek bude vypracován k datu místního šetření, nebo si přejete jiné datum, ke kterému by měl být znalecký posudek vypracován?

Poslední relevantní podklady pro zpracování znaleckého posudku byly získány dne 26. 1. 2024 o rozsahu předmětu ocenění.

### 2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc - data o nemovité věci zjišťoval znalec při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.

Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

#### *Prohlášení:*

Znalecká kancelář prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znaleckého posudku.

#### *Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem:*

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jako obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být redukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro použití v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného zhotovitele.

#### *Předpoklady:*

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalecká kancelář neprováděla žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalecká kancelář při ocenění vycházela, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Pokud by se objevily nové skutečnosti s vlivem na výslednou obvyklou cenu (případně tržní hodnotu) a zjištěnou cenu, které nejsou v tomto ocenění uvedeny, tak je potřeba provést aktualizaci znaleckého posudku a toto ocenění tím ztrácí svoji platnost.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiný účel.

#### *Věcná omezení:*

S výslednou obvyklou cenou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v zadání znaleckého úkolu. V případě použití výsledné obvyklé ceny pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalecká kancelář za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné obvyklé ceny zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních

stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

#### *Časové omezení:*

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

### **3.NÁLEZ**

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

##### **3.1.1. POSTUP SAMOTNÝ**

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Tento znalecký posudek je proveden pouze na základě informací zjištěných při místním šetření, ze získaných dokumentů a z veřejně dostupných zdrojů.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitých věcí ke dni místního šetření.

##### **3.1.2. PROHLÍDKA NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena při místním šetření konaném dne 5. 1. 2024 bez přítomnosti zástupce zadavatele. Pozemky jsou veřejně přístupné, místní šetření tak mohlo být provedeno v plném rozsahu.

##### **3.1.3. DATA ZÍSKANÁ O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**

###### **3.1.3.1. Poloha a vnější vlivy**

###### *Popis polohy:*

Oceňované nemovité věci se nachází v Praze 5, v okrajové městské části a katastrálním území Zbraslav, v souvisle zastavěné části obce, v intravilánu.

Konkrétně se jedná o roh ulic Žabovřeská a Pod Třešňovkou.

Centrum městské části (Zbraslavské náměstí) je vzdáleno cca 1,2 km.

Absolutní centrum Prahy (Václavské náměstí) je vzdáleno cca. 15,2 km severním směrem.

Zbraslav leží na jihu Prahy mezi levým břehem řeky Vltavy a pravým břehem řeky Berounky. Díky blízkosti centra Prahy, potřebné občanské vybavenosti v docházkové vzdálenosti, veškeré občanské vybavenosti v dojezdové vzdálenosti MHD a dostatku pracovních příležitostí se jedná o žádanou lokalitu pro bydlení.

###### *Okolní zástavba:*

Jedná se o tradiční lokalitu bydlení, v nejbližším okolí převažuje původní zástavba rodinných a bytových domů, přes ulici je MŠ, v sousedství je také fotbalové hřiště. Nejbližší les je vzdálen cca 440 m, k vodě (řeka Vltava) je to cca 1,9 km.

###### *Občanská vybavenost:*

V docházkové vzdálenosti je k dispozici potřebná občanská vybavenost – poliklinika, lékárna, úřad městské části Praha-Zbraslav, supermarket, restaurace, penzion, bankomat, ZŠ, MŠ, knihovna, muzeum, divadlo, galerie, městská policie, sportoviště, kostel, aj. Veškerá občanská vybavenost je v dosahu MHD v rámci Prahy.

#### *Dopravní dostupnost:*

Lokalita je dobře dostupná osobní i veřejnou dopravou, západní obchvat městské části tvoří silnice č. I/4 Strakonická (Praha – Písek). Nájezd na Pražský okruh v Lahovicích (dálnice D0 – exit 10) je vzdálen cca 2 km jízdy autem.

Nejbližší zastávka autobusů MHD je vzdálen cca 120 m, frekventovanější je vzdálena cca 500 m – dobré spojení ke stanici metra linky B Smíchovské nádraží (čas jízdy cca 15 minut). Nejbližší vlaková stanice je vzdálena cca 1,8 km pěší chůzí a 2,2 km jízdy autem (trať Praha – Dobříš).

#### *Přístup a příjezd k nemovitým věcem:*

Pozemky jsou přístupné po zpevněné veřejné komunikaci, z ulice Žabovřeská, z pozemku parc. č. 3164/1 (druh pozemku: ostatní plocha; způsob využití: silnice; vlastník: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA) a z ulice Pod Třešňovkou, z pozemku parc. č. 708 (druh pozemku: ostatní plocha; způsob využití: ostatní komunikace; vlastník: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA). Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

#### *Parkovací možnosti:*

Parkování je možné na vlastním pozemku i na okolním veřejném prostranství.

#### *Inženýrské sítě:*

Z inženýrských sítí jsou v místě k dispozici elektřina, vodovod, kanalizace, plyn i komunikační síť. Stavby na pozemku jsou na všechny uvedené inženýrské sítě napojeny.

### **3.1.3.2. Základní popis pozemků; soulad skutečného způsobu využití s právním stavem**

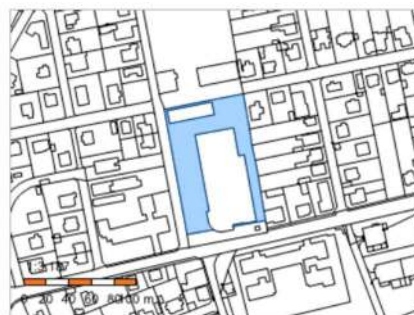
Pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku jsme měli k dispozici podklady, které uvádíme v bodě č. 2.2. tohoto znaleckého posudku, popř. při nesouladu skutečného stavu s doloženými dokumenty se vychází ze skutečného užití nemovitých věcí.

Výměry pozemků byly převzaty z podkladů z evidence katastru nemovitostí a nebyly podrobně ověřovány.

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 706/7, 706/9, 706/16, 707/3 a 707/4, které jsou zapsané na LV č. 1707 ze dne 4. 4. 2023 i ze dne 31. 10. 2023 pro k. ú. Zbraslav, okres Hlavní město Praha. Obvyklá cena trvalých porostů, je zohledněna v určené obvyklé ceně. Výměry pozemků byly převzaty z podkladů z evidence katastru nemovitostí a nebyly podrobně ověřovány.

#### *Pozemek parc. č. 706/7*

Parcelní číslo:	706/7
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Zbraslav [791733]
Číslo LV:	1707
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4289
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Pozemek je rovinný, obvod pozemku je cca obdélníkový, obklopuje stavby na pozemku. Povrch pozemku je zpevněný z betonové dlažby, travnatý, vyštěrковaný nebo hliněný, pozemek slouží převážně jako parkovací plocha, komunikace pro pěší a zeleň. Na pozemku se také nachází beach volejbalové kurty, 4 výdejní boxy (alza, zásilkovna, ppl, penguin). V severní části pozemku se taktéž nachází dřevostavba

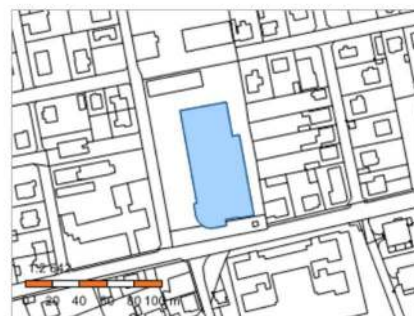


z trámků a dřevotřísky s rozměry cca 6 m x 2,5 m, která pravděpodobně není pevně spojena se zemí, a proto není v ocenění zohledněna. Při východní straně haly je na pozemku taktéž stavební materiál a několik stavebních buněk.

U pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

#### Pozemek parc. č. 706/9

Parcelní číslo:	<a href="#">706/9</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Zbraslav [791733]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1707</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3303
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">rozestav.</a>

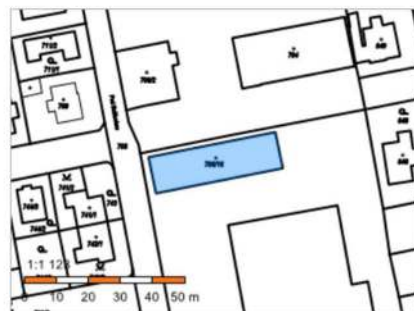


Pozemek je rovinný, má nepravidelný tvar a je zcela zastavěn cizí stavbou sportovní haly – podle katastru nemovitostí se jedná o rozestavěnou stavbu – kolaudace objektu nebyla doložena.

U pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

#### Pozemek parc. č. 706/16

Parcelní číslo:	<a href="#">706/16</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Zbraslav [791733]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1707</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	461
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. ev. 234</a>

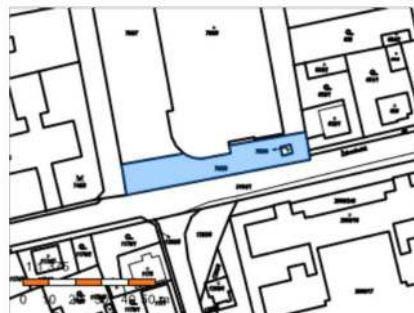


Pozemek je rovinný, má pravidelný obdélníkový tvar, je zcela zastavěn cizí jinou stavbou č. ev. 234, ve které sídlí např. anglická mateřská školka.

U pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

### Pozemek parc. č. 707/3

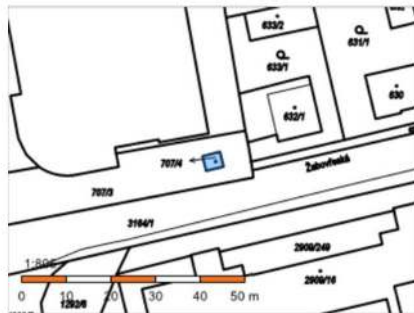
Parcelní číslo:	707/3
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Zbraslav [791733]
Číslo LV:	1707
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	727
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Pozemek je rovinný, má přibližně obdélníkový tvar, slouží jako předzahrádka s posezením, chodník a zeleň. Pozemek užívají pěší při cestě podél areálu, k hlavnímu vchodu do sportovní haly a návštěvníci restaurace. Na zahrádce restaurace je pískoviště a vzrostlé stromy (1x smrk, 1x borovice a 2x lipa). U pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

### Pozemek parc. č. 707/4

Parcelní číslo:	707/4
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Zbraslav [791733]
Číslo LV:	1707
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	13
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev. stavba technického vybavení



Pozemek je rovinný, má pravidelný obdélníkový tvar, je obklopen pozemkem parc. č. 707/3, je zcela zastavěn cizí stavbou technického vybavení bez čp/če (trafostanice).

U pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

### 3.1.3.3. Územní plán

Podle územního plánu obce Prahy se oceňované pozemky nachází v území vymezeném jako SP – sportu.

#### Hlavní využití:

Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

#### Přípustné využití:

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nespolečného využití nepřekročí 20% plochy SP. Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

#### Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a



odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

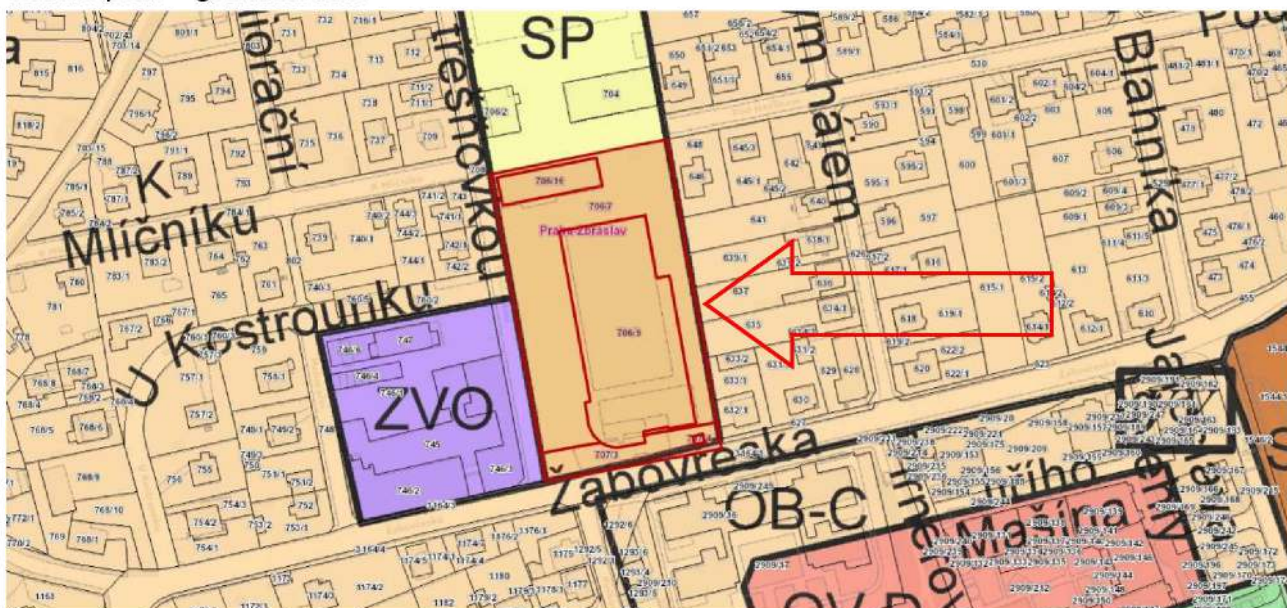
Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepříjemnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nesporného charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně 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.

#### **Územní plán – grafická část**



#### **3.1.3.4. Metropolitní plán**

Podle návrhu metropolitního plánu obce Prahy se oceňované pozemky nachází v území vymezeném jako **391 Žabovřesky-rekreační vybavenost**.

#### **CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY:**

- Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Žabovřesky se strukturou zahradního města. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina povltavských lesů.
- Lokalita Žabovřesky je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné sítě veřejných prostranství, osou které jsou ulice Žabovřeská – K Pelužce.



## Metropolitní plán – grafická část



### 3.1.3.5. Povodňový plán ČR

Dle povodňového plánu České republiky [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz) se nejedná o záplavové území.

### 3.1.3.6. Rizika související s nemovitou věcí

#### Věcná břemena - oprávnění

Vě prospěch oceňovaných nemovitých věcí nejsou dle výpisu z katastru nemovitosti (sekce B I – LV) zřízena žádná věcná břemena, která by zvyšovala obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.

#### Věcná břemena - povinnosti

Podle výpisu z katastru nemovitosti LV č. 1707 ze dne 4. 4. 2023 a 31. 10. 2023 váznou na oceňovaných nemovitých věcech následující věcná břemena:

- Věcné břemeno (podle listiny)
  - právo umístění a provozování kabelového vedení 22kV na částech pozemků, právo vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, oprav a údržby; vyznačeno v GP 2106-328/2006
  - *Oprávnění pro:* PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516
  - *Povinnost k:* Parcela: 707/3
  - *Listina:* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.07.2009.
  - *Pořadí k:* datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-37870/2009-101

Podle smlouvy o zřízení věcného břemene se jedná o zemní kabelové vedení elektřiny 22 kV zřízené na dobu neurčitou za jednorázovou úplatu. Plocha, na kterou se věcné břemeno vztahuje, je podle geometrického plánu cca 65 m<sup>2</sup>. Věcné břemeno má negativní vliv na zjištěnou cenu i obvyklou cenu. Díky umístění vedení na okraji pozemku parc. č. 707/3 je ale vliv na obvyklou cenu poměrně malý – věcné břemeno je zohledněno v rámci porovnání a v ocenění zjištěnou cenou v souladu s oceňovací vyhláškou.

- Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat Součást distribuční soustavy na pozemcích, právo zřídit, mít a udržovat na Pozemcích potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na Součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu GP č. 2810-66/2014

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

- *Povinnost k:* Parcela: 707/3

- *Listina:* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná VV/G33/10370/1428147 ze dne

22.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2015 08:45:23. Zápis proveden dne 19.11.2015 V-81196/2015-101

-*Pořadí k:* 29.10.2015 08:45

Podle smlouvy o zřízení věcného břemene se jedná o zemní kabelové vedení elektřiny - přívod do trafostanice na pozemku parc. č. 707/4. Věcné břemeno je zřízeno na dobu neurčitou za jednorázovou úplatu. Plocha, na kterou se věcné břemeno vztahuje, je podle odměření z katastrální mapy cca 4 m<sup>2</sup>. Z geometrického plánu nelze výměru věcného břemene dopočítat z důvodu absence kót. Věcné břemeno má negativní vliv na zjištěnou cenu i obvyklou cenu. Díky umístění vedení na okraji pozemku parc. č. 707/3 je ale vliv na obvyklou cenu poměrně malý - věcné břemeno je zohledněno v rámci porovnání a v ocenění zjištěnou cenou v souladu s oceňovací vyhláškou.

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl. II. smlouvy a v rozsahu GP č. 3151-255/2020

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

- *Povinnost k:* Parcela: 707/3

- *Listina:* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. 14509/VB1/FTTS-000/2020 ze dne

05.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2021 10:44:59. Zápis proveden dne 20.05.2021. V-29534/2021-101

-*Pořadí k:* 21.04.2021 10:44

Podle smlouvy o zřízení věcného břemene se jedná o zemní kabelové vedení komunikační sítě. Věcné břemeno je zřízeno na dobu neurčitou za jednorázovou úplatu. Plocha, na kterou se věcné břemeno vztahuje, je podle odměření z katastrální mapy cca 4,31 m<sup>2</sup> a podle geometrického plánu cca 4,39 m<sup>2</sup> (v ocenění je kalkulováno s výměrou podle GP). Věcné břemeno má negativní vliv na zjištěnou cenu i obvyklou cenu. Díky umístění vedení na okraji pozemku parc. č. 707/3 je ale vliv na obvyklou cenu poměrně malý - věcné břemeno je zohledněno v rámci porovnání a v ocenění zjištěnou cenou v souladu s oceňovací vyhláškou.

## **Zástavní práva**

K oceňovaným nemovitým věcem nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná zástavní práva.

## Předkupní práva

Dále podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1707 ze dne 4. 4. 2023 a 31. 10. 2023 pro vázne na oceňovaných nemovitých věcech předkupní právo:

- Předkupní právo
  - *Oprávnění pro:* Relax Sport Centrum Zbraslav, a.s., Pod třeshňovkou č.ev. 234, Zbraslav, 15600 Praha 5, RČ/IČO: 26479974
  - *Povinnost k:* Parcela: 706/16, Parcela: 706/7, Parcela: 706/9, Parcela: 707/3, Parcela: 707/4
  - *Listina:* Smlouva o zřízení věcného předkupního práva ze dne 22.01.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2004. V-22590/2004-101
  - *Pořadí k:* datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Podle občanského zákoníku platí v případě existence cizích staveb na pozemku předkupní právo pro vlastníka staveb i pro vlastníka pozemku. Tato skutečnost je ve znaleckém posudku promítnuta.

## Nájemní vztahy

V současnosti jsou dle sdělení advokátní kanceláře JUDr. Šárky Kincelové pozemky po výpovědi nájemní smlouvy – pozemky jsou vlastníkem staveb užívány bez platné nájemní smlouvy. Tato skutečnost je ve znaleckém posudku zohledněna.

## Uživací nebo jiná obdobná práva

Z poskytnutých dokumentů pro vypracování tohoto znaleckého posudku ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná práva.

## Jiná omezení vlastnického práva

Ze získaných dokumentů a ani při místním šetření nebyla zjištěna a ani nikým doložena žádná jiná omezení vlastnického práva, která by mohla mít vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.

### 3.1.4. STANOVENÍ KRITÉRIÍ VÝBĚRU

S ohledem na charakter předmětu ocenění byla pro hledání srovnatelných uskutečněných transakcí stanovena následující kritéria výběru.

**Tabulka 1: Kritéria pro výběr srovnatelných sjednaných transakcí**

Kritérium	Popis
Časové hledisko	sjednané transakce z let 2023, 2022 a 2021, čím mladší, tím lepší, ideálně ne starší jak 1 rok (max. 2 roky vzhledem k předmětu ocenění)
Lokalita	pozemky v Praze, ve městech a velkých obcích okolo Prahy
Možnosti využití	pozemky s obdobným územním plánem pro sport
Pozemek	ideálně obdobné velikosti, tvaru, stavu, s možností napojení na inženýrské sítě

### 3.1.5. METODY APLIKOVANÉ V OCENĚNÍ

#### Srovnávací způsob ocenění – určení obvyklé ceny

Srovnávací metoda, též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ

pro hodnocení určité nemovité věci (pro určení její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv v případě obvyklé ceny) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci (v případě tržní hodnoty).

Ve znaleckém posudku je určována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu. Z této definice vyplývá, že obecně nejsprávnějším způsobem, jak určit výši obvyklé ceny nemovitých věcí, je použití tzv. srovnávacího způsobu ocenění - srovnávací metody, která spočívá v porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenou porovnatelných nemovitých věcí, které byly v nedávné době prodány.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Předmětem ocenění je **pozemek vymezený územním plánem k zastavění stavbou pro sport**, u kterého je většinou možné nalézt statisticky významný soubor obdobných nemovitých věcí na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domníváme se, že je vhodné pro ocenění použít **metodu srovnávací**.

### **Ocenění zjištěnou cenou podle vyhlášky**

V souladu s požadavkem vyhlášky a na základě zadání je kromě obvyklé ceny ve znaleckém posudku pro srovnání určena **zjištěná cena** pomocí aktuální oceňovací vyhlášky.

### **Určení obvyklé ceny nájemného - metoda simulovaného nájemného**

Ideální metodou pro ocenění by bylo určení obvyklé ceny nájemného z realizovaných nájemních smluv v daném místě a čase s obdobnými pozemky. Tento postup ale výrazně limituje omezený okruh obdobných srovnatelných transakcí a skutečnost, že informace o realizovaných nájemních smlouvách nejsou veřejně dostupné. V případě obdobných pozemků v rámci Prahy je prakticky výhradním pronajímatelem Hlavní město Praha, které obdobné pozemky pronajímá jednotlivým spolkům většinou za symbolickou cenu. Na trhu a ani v naší databázi nebyla dohledána žádná nájemní smlouva pro obdobné pozemky. I díky GDPR (kromě obchodního tajemství) je získávání informací o realizovaných nájemních smlouvách velmi obtížné. Žádná odborné veřejnosti dostupná databáze realizovaných nájemních smluv ani neexistuje. Srovnání s realizovanými nájemními smlouvami s obdobnými nemovitými věcmi proto k datu ocenění nelze provést.

V tomto případě proto za nejlepší možný způsob ocenění považujeme postup určení obvyklé ceny nájemného podle komentáře ministerstva financí vydaného dne 29. 3. 2016: „*Komentář - Věcná břemena po 1. lednu 2014*“. V tomto komentáři se píše:

*„Pokud nelze zjistit obvyklé nájemné z pozemků (chybí informace o pronájmu), použije se simulované nájemné.*

*Simulované nájemné lze určit z ceny pozemku podle odpovídajícího podílu*

*a) v úrovni obvyklé ceny,*

*b) uvedené v cenové mapě stavebních pozemků obce, jde-li o stavební pozemek,*

*c) určené podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhláška v aktuálním znění).*

*Volbu konkrétní výše procentního podílu z ceny pozemku je nutno zdůvodnit. U jiných nemovitých věcí se postupuje obdobně.*

*Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8% podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. U zemědělských a lesních pozemků se uvažuje podíl ve výši 2 – 4 %“*

S ohledem na předmět ocenění (pozemky pro sport), je pro nás určení obvyklé ceny nerealizovatelné – nemáme k dispozici dostatek realizovaných transakcí s obdobnými pozemky v daném místě a čase. Není proto možné provést srovnání s realizovanými transakcemi, a proto je simulované nájemné určeno z tržní hodnoty pozemků.

**Určení obvyklé ceny nájemného je provedeno metodou simulovaného nájemného z tržní hodnoty pozemků**, která je ve znaleckém posudku taktéž určována. Dále je provedeno ocenění metodou simulovaného nájemného z ceny zjištěné. Simulované nájemné z ceny dle cenové mapy Prahy nelze provést, protože v cenové mapě Prahy není u pozemků uvedena cena.

Uvedený postup je v souladu se zákonem o oceňování majetku v platném znění.

### 3.1.6. SROVNÁVACÍ METODA

Srovnání je provedeno pomocí indexové porovnávací metody. Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání, ve které jsou porovnávány jednotlivé vlastnosti oceňovaných nemovitých věcí se srovnávanými nemovitými věcmi. Jako srovnatelné transakce jsou uvažovány realizované prodeje nemovitých věcí (v případě určování tržní hodnoty to mohou být i nabídkové ceny), které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, předpokládané využití, velikost, stav a vybavení. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované kupní ceny (případně nabídkové ceny v případě tržní hodnoty) vztahované na 1 m<sup>2</sup> pozemku.

#### **Srovnávací kritéria**

Srovnání je provedeno na základě porovnání následujících kritérií, která mají obvykle vliv na sjednanou nebo nabídkovou cenu nemovitých věcí. Jednotlivá kritéria jsou v rámci porovnání ohodnocena koeficientem odlišnosti, který je stanoven ve výši dle úsudku znalecké kanceláře.

**K<sub>1</sub>** – Koeficient **lokality** v sobě odráží rozdíl v poloze a umístění nemovitých věcí v daném místě především z hlediska: umístění nemovitých věcí v obci (zda se jedná o souvisle zastavěné území, či okraj obce); občanské vybavenosti; možnosti dalšího rozvoje; okolní zástavby, obyvatelstva, životního prostředí; parkovací možnosti v okolí nemovitých věcí; atraktivitě okolí; změny v okolí s vlivem na obvyklou cenu nemovitých věcí.

**K<sub>2</sub>** – Koeficient **obslužnost veřejnou dopravou** v sobě odráží četnost dopravního spojení, zda je v obci autobusová zastávka, železniční zastávka, MHD, atd., a jaké je spojení do lokalit s občanskou vybaveností a pracovními příležitostmi.

**K<sub>3</sub>** – Koeficient **dostupnost osobní dopravou** v sobě odráží dopravní dostupnost centra obce, případně okresních a krajských měst s občanskou vybaveností, napojení na dálniční síť apod.



**K<sub>4</sub>** - Koeficient **tvary** zohledňuje rozdíl ve tvaru s ohledem na využitelnost porovnávaných a oceňovaných pozemků.

**K<sub>5</sub>** - Koeficient **svažitost a orientace** pozemku zohledňuje rozdíl ve svažitosti a orientaci s ohledem na využitelnost porovnávaných a oceňovaných pozemků.

**K<sub>6</sub>** - Koeficient **stavu** v sobě odráží stav pozemku, zda je udržovaný, obdělávaný, obhospodařovatelný, stav porostů, připravenost k zastavění.

**K<sub>7</sub>** - Koeficient **vybavení IS** v sobě odráží možnosti napojení na inženýrské sítě, případně zda je již provedeno napojení na některé inženýrské sítě.

**K<sub>8</sub>** - Koeficient **příslušenství** v sobě odráží příslušenství, které se na pozemku nachází, např. venkovní úpravy, vedlejší stavby, studny, aj.

**K<sub>9</sub>** - Koeficient **velikost pozemku** v sobě odráží celkovou výměru pozemku a případnou maximální možnou zastavitelnost.

**K<sub>10</sub>** - Koeficient **přístup** v sobě odráží charakter přístupové komunikace / cesty, zda je zpevněná či nezpevněná, popř. vzdálenost od zpevněné komunikace, či možnost napojení na komunikaci.

**K<sub>11</sub>** - Koeficient **zdroje informací** vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu, úpravu dle kvality informace o reprezentantech. U nabídkových cen se cena obvykle redukuje koeficientem 0,8 až 0,95, kterým by měla být vyjádřena skutečnost, že realizované ceny u nemovitých věcí tohoto typu bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové. U realizovaných transakcí v sobě koeficient zdroje informací zohledňuje datum uskutečnění prodeje s ohledem na vývoj cen v čase podle HB indexu pro stavební pozemky.

**K<sub>12</sub>** - Koeficient **právní vztahy** v sobě odráží vliv právních vztahů na prodejnost nemovitých věcí, věcná břemena, ochranná pásma a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

**K<sub>13</sub>** - Koeficient **ostatní** v sobě odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, mj. celkový dojem.

#### *Stanovení hodnoty koeficientů*

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňovaných nemovitých věcí se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňovaná nemovitá věc (např. má lepší polohu, lepší tvar pozemku, větší výměru, lepší stav či vybavení atp.), odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňovaná nemovitá věc, odpovídá koeficient > 1.

### **3.1.7. VÝČET SROVNATELNÝCH POZEMKŮ**

Výběr srovnávaných pozemků byl proveden na základě kritérií uvedených v bodě 3.1.4. znaleckého posudku. Jedná se o časové hledisko, lokalita, možnosti využití a velikost, tvar, stav a vybavení pozemku inženýrskými sítěmi.

Obdobných pozemků se na trhu v daném místě a čase obchoduje velmi malé množství. Většinou se jedná o transakce, kdy je kupujícím obec, na jejímž území se pozemky nachází. Pozemky s obdobným vymezením jsou většinou ve vlastnictví obcí, na jejímž území se nachází. Obdobné plochy v malých i velkých obcích jsou většinou udržovány a provozovány často neziskově samotnými obcemi nebo spolky jako např. fotbalové hřiště, sokol, dětské hřiště, tenisové kurty apod. Trh je proto v tomto odvětví pokřivený – ekonomicky se vyplatí provozovat pouze některá sportovní zařízení. Pozemky s obdobným vymezením se proto obchodují za výrazně nižší cenu než např. pozemky pro výstavbu rodinných nebo bytových domů.

Nájemné v případě těchto pozemků je také výrazně nižší než komerčně atraktivnějších pozemků např. pro obchod a služby.

V běžné internetové inzerci se obdobně pozemky prakticky nenabízí k prodeji. Rozptýl realizovaných cen je velmi široký v závislosti na motivaci smluvních stran koupit nebo prodat. U většiny transakcí je kupujícím nebo prodávajícím příslušná obec nebo Česká republika. Nižší v porovnání použité transakce byly vybrány z desítek realizovaných transakcí uskutečněných v posledních 3 letech v Praze a Středočeském kraji. Jednotkově realizované ceny se pohybují v rozmezí od několika stovek do tisíců korun za metr čtvereční. Ani jedna z dohledaných transakcí není prodej pozemku pod cizí stavbou.

S ohledem na absenci dostatečného statisticky významného množství uskutečněných realizovaných transakcí v daném místě a čase (v posledním roce) s obdobnými pozemky (pozemky zastavěné cizími stavbami) nelze provést pro oceňovaný pozemek 100% věrohodné srovnání s realizovanými transakcemi.





**Ve znaleckém posudku je proto namísto obvyklé ceny určována tržní hodnota na základě**

**porovnání** s realizovanými transakcemi s obdobnými ale nezastavěnými pozemky, která byly uskutečněny v posledních 3 letech. Z porovnání byly vyloučeny transakce s nejvyšší jednotkovou cenou (výrazně odlišující se od průměru) a velké množství transakcí s nejnižšími jednotkovými cenami.





Na základě tohoto porovnání je stanovena srovnávací hodnota pozemků za předpokladu, že by nebyly zastavěny. Skutečnost, že pozemky jsou zastavěny a užívány ve funkčním celku s cizími stavbami je zohledněna až následně koeficientem odlišnosti stanoveném v obvyklé výši dle zvyklostí.

Na základě vyhodnocení kritérií je srovnání provedeno s celkem 8-mi realizovanými transakcemi.

**Tabulka 2: Srovnávané pozemky - reprezentanti č. 1 - 4**

	<i>Reprezentant č. 1</i>	<i>Reprezentant č. 2</i>	<i>Reprezentant č. 3</i>	<i>Reprezentant č. 4</i>
Adresa:	Ztracená, Praha 6 - Ruzyně	Radotínská, Praha 5 - Velká Chuchle	Výstavní, Praha 4 - Háje	Sportovní, Psáry
GPS:	50°04'51.50"N, 14°18'28.17"E	50°00'04.18"N, 14°23'03.04"E	50°02'04.04"N, 14°32'26.41"E	49°56'08.29"N, 14°30'39.53"E
Vzdálenost cca od oc. nem.:	20,4 km	7,4 km	19,2 km	17,4 km
Katastrální mapa:				
Doplňující popis:	Kompaktní rovinný pozemek - část fotbalového hřiště a navazující zeleň mezi hřištěm a Litovickým potokem, bez přímého přístupu z komunikace	Rovinný neudržovaný pozemek pravidelného obdélníkového tvaru zarostlý listnatými stromy, s přístupem po zpevněné veřejné komunikaci, veškeré IS při okraji pozemku.	Mírně svažité úzký protáhlý neudržovaný pozemek v sousedství sídliště Jižní Město, bez inženýrských sítí, bez přístupu z veřejné komunikace.	Rovinný pozemek lichoběžníkového tvaru - část fotbalového hřiště. Sousedí jižní stranou se zpevněnou veřejnou komunikací s možností napojení na veškeré inženýrské sítě.
Pozemky parc. č. s výměrou:	1237 - 2603 m <sup>2</sup>	936/45 - 4284 m <sup>2</sup>	537/96 - 3151 m <sup>2</sup>	22/1 - 65 m <sup>2</sup> 583/78 - 686 m <sup>2</sup>
Územní plán:	SP - sportu cca 1021 m <sup>2</sup> ; zbytek ZMK - zeleň městská a krajinná	SP - sportu	SP - sportu	T - tělovýchova, sport, nekomerční
Kupující:	Hlavní město Praha	právnícká osoba	Lázně v Praze s.r.o.	obec Psáry
<b>Výměra pozemků:</b>	<b>2 603 m<sup>2</sup></b>	<b>4 284 m<sup>2</sup></b>	<b>3 151 m<sup>2</sup></b>	<b>751 m<sup>2</sup></b>
<b>Prodejní cena:</b>	<b>5 566 450 Kč</b>	<b>3 624 246 Kč</b>	<b>3 781 200 Kč</b>	<b>510 000 Kč</b>
Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> poz.]:	<b>2 138 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>846 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>1 200 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>679 Kč/m<sup>2</sup></b>

**Tabulka 3: Srovnávané pozemky – reprezentanti č. 5 - 8**

	Reprezentant č. 5	Reprezentant č. 6	Reprezentant č. 7	Reprezentant č. 8
Adresa:	Na Výsluní, Černošice	Arménská, Kladno - Kročehlavy	V Kruhovce, Davle	Kostecká, Brandýs nad Labem
GPS:	49°56'45.38"N, 14°20'12.36"E	50°07'38.48"N, 14°07'51.33"E	49°53'42.43"N, 14°23'58.39"E	50°11'21.69"N, 14°39'10.77"E
Vzdálenost cca od oc. nem.:	15 km	34,4 km	12,8 km	42,2 km
Katastrální mapa:				
Doplňující popis:	Rovinné pozemky dohromady ne zcela pravidelného tvaru se stavebním povolením na víceúčelovou stavbu pro služby, sport a rekreaci se 2 budovami s bytem správce a 3 apartmány, saunou, víceúčelovým hřištěm a parkovacím stáním. Provedena je přípojka elektřiny, kanalizace, vlastní studna, přípojka vodovodu. Příjezd je šterkový.	Rovinné pozemky dohromady úzkého protáhlého tvaru sloužící jako orná půda, sousedí se zpevněnou veřejnou komunikací, s budoucí novou zástavbou na západě, s možností napojení na veškeré inženýrské sítě.	Částečně rovinný a částečně svažité pozemek kompaktního tvaru navazující na fotbalové hřiště s přístupem po zpevněné veřejné komunikaci s možností napojení na veškeré inženýrské sítě.	Rovinné až mírně svažité pozemky dohromady cca ve tvaru písmene "L" částečně užívané jako travnaté sportovní hřiště a částečně travnaté s porosty. Pozemky jsou umístěny na okraji sportovního areálu, jsou přístupné po zpevněné veřejné komunikaci, veškeré IS při okraji pozemku.
Pozemky parc. č. s výměrou:	5129/52 - 941 m <sup>2</sup> 5253/1 - 1678 m <sup>2</sup>	3288/8 - 230 m <sup>2</sup> 3123/12 - 7864 m <sup>2</sup> 3125/7 - 224 m <sup>2</sup> 3125/8 - 3804 m <sup>2</sup>	524/11 - 4174 m <sup>2</sup>	722/6 - 299 m <sup>2</sup> 722/16 - 3741 m <sup>2</sup>
Územní plán:	OS/Z - plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území	převážně OS - občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení; okraj ZV - zeleň na veřejných prostranstvích	OS - občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení (Z9)	pč. 722/16 převážně: OS/1 - občanské vybavení - tělovýchova a sport, okraj PV - veřejná prostranství (P20); pč. 722/6: PV - veřejná prostranství (P20)
Kupující:	fyzická osoba	město Kladno	městys Davle	město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Výměra pozemků:	2 619 m <sup>2</sup>	12 122 m <sup>2</sup>	4 174 m <sup>2</sup>	4 040 m <sup>2</sup>
Prodejní cena:	6 809 400 Kč	18 183 000 Kč	6 300 000 Kč	5 800 000 Kč
Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> poz.]:	2 600 Kč/m <sup>2</sup>	1 500 Kč/m <sup>2</sup>	1 509 Kč/m <sup>2</sup>	1 436 Kč/m <sup>2</sup>

### 3.1.8. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována do tabulek včetně fotografií. U srovnatelných transakcí jsou uvedeny mj. realizované kupní ceny se souvisejícími údaji.

#### Analýza trhu s pozemky pro sport

Obdobných pozemků je v rámci měst a obcí poměrně malé množství. Většina pozemků pro sport je ve vlastnictví obcí a České republiky, které tyto pozemky dlouhodobě drží ve svém vlastnictví. Na trhu se proto obchoduje velmi malé množství obdobných pozemků, navíc ve většině případů je kupujícím obec nebo Česká republika. Realizované ceny pozemků se velmi liší v závislosti na motivaci smluvních stran. V inzerci se obdobné pozemky prakticky nenabízí k prodeji. Obchodovatelnost obdobných pozemků je obecně spíše

obtížná, s ohledem na umístění oceňovaného pozemku je ale jeho obchodovatelnost za předpokladu, že by nebyl zastavěn cizí stavbou, posouzena jako poměrně dobrá.

### 3.1.9. VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

**Tabulka 4: Rekapitulace předmětu ocenění - výčet zpracovaných dat**

<i>Parcela</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Územní plán</i>	<i>Skutečné využití</i>	<i>Výměry</i>
706/7	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	SP - Sportu	zpevněná, travnatá, hliněná a písková plocha sloužící jako parkoviště, pěší komunikace, terasa, hřiště na beach volejbal a zeleň	4 289 m <sup>2</sup>
706/9	zastavěná plocha a nádvoří	rozestavěno	SP - Sportu	zastavěno cizí rozestavěnou stavbou sportovního centra Třešňovka	3 303 m <sup>2</sup>
706/16	zastavěná plocha a nádvoří		SP - Sportu	zastavěno cizí stavbou č. ev. 234 - slouží jako soukromá MŠ	461 m <sup>2</sup>
707/3	ostatní plocha	ostatní komunikace	SP - Sportu	hliněná, travnatá nebo zpevněná plocha (chodník a okraj komunikace), se 4 vzrostlými stromy a živým plotem	727 m <sup>2</sup>
707/4	zastavěná plocha a nádvoří		SP - Sportu	zastavěno cizí stavbou technického vybavení bez čp/če - trafostanice	13 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemků celkem</b>					<b>8 793 m<sup>2</sup></b>

## 4.POSUDEK

### 4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

#### 4.1.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY OBVYKLÉ

##### 4.1.1.1. Obvyklá cena

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 2:**

*„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 kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“*

**Podle odst. 3:**

*„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.“*

##### 4.1.1.2. Tržní hodnota

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 4:**

*„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“*

##### 4.1.1.3. Srovnávací metoda

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovitých věcí provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu 5. 1. 2024. Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob.

Vzhledem k druhu nemovitých věcí byla určena základní jednotka pro porovnání 1 m<sup>2</sup> pozemku. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovitých věcí. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňovaných nemovitých věcí a srovnávanými nemovitými věcmi. Výsledná srovnávací hodnota je stanovena ve výši váženého průměru upravených realizovaných cen. Menší váhy jsou přisouzeny starším transakcím, méně podobnými pozemkům a transakcím, které se nevíce liší od průměru.

### Závady právní povahy – věcná břemena

Existence věcných břemene vedení inženýrských sítí je zohledněna v rámci porovnání v kritériu právní vztahy. Vliv věcných břemen na tržní hodnotu je s ohledem na charakter a umístění vedení velmi malý.






### **Zohlednění skutečnosti zastavění cizími stavbami vč. užívání ve funkčním celku**

Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu (Usnesení ze dne 4. 9. 2019, spisová značka 28 Cdo 1466/2013) je nutné při ocenění zohlednit, že pozemky jsou využitelné / užívané pouze se stavbou třetí osoby. „*Při posouzení konkrétní výše nároku je nezbytné zohlednit skutečnost, že na pozemku je umístěná stavba jiného vlastníka.*“ V případě tohoto soudního sporu byla znalecm aplikována srážka o 20 % dolů (koeficient odlišnosti 0,8). Dále např. v Usnesení Ústavního soudu IV.ÚS 2124/19 ze dne 28. 7. 2020 byla skutečnost zastavěnosti pozemku cizí stavbou zohledněna koeficientem 0,5 (srážka z obvyklé ceny volného nezastavěného pozemku o 50 % dolů). V Usnesení se píše: „*výše bezdůvodného obohacení musí v konkrétním případě zohlednit, že jde o pozemek zastavěný (a tak být nižší než u pozemku nezastavěného).* Znalci zcela správně a ve shodě dospěli k potřebě užití redukčního koeficientu o 50 %.“ Vlastník pozemky nemůže užívat dle svého uvážení, je na svém užívacím právu výrazně omezen, tím je výrazně zhoršena prodejnost. Podle zkušeností znalecké kanceláře se pozemky zatížené cizí stavbou většinou obchodují za ceny v rozmezí od 25 % do 80 % obvyklé ceny volného nezastavěného pozemku.

S ohledem na charakter oceňovaného pozemku, možnosti využití podle územního plánu (ekonomika provozu sportovního zařízení) a umístění na zajímavém místě pro daný účel využití je redukční koeficient z důvodu existence cizích staveb stanoven na 50 % ze srovnávací hodnoty vypočtené za předpokladu, že by pozemky nebyly zastavěny.

Vlastník pozemku pod cizí stavbou nebo ve funkčním celku je na svých právech užívat pozemky výrazně negativně ovlivněn. Vlastník pozemky nemůže užívat dle svého uvážení, tím je zhoršena jejich prodejnost. Potenciálním kupujícím je v případě obdobných pozemků vlastník staveb umístěných na pozemku, spekulant s pozemky, obec nebo developer usilující o sloučení pozemků v lokalitě do jednoho celku. V případě developera i spekulanta je v případě koupě obdobných pozemků požadován přiměřený a v tomto případě i potenciální mimořádný zisk.

**Tabulka 5: Srovnávací metoda - reprezentanti č. 1 - 4**






	Oceňované nemovité věci	Reprezentant č. 1	Reprezentant č. 2	Reprezentant č. 3	Reprezentant č. 4
Adresa:	Žabovřeská, Praha 5 - Zbraslav	Ztracená, Praha 6 - Ruzyně	Radotinská, Praha 5 - Velká Chuchle	Výstavní, Praha 4 - Háje	Sportovní, Psáry
GPS:	49°58'12.23"N, 14°23'01.08"E	50°04'51.50"N, 14°18'28.17"E	50°00'04.18"N, 14°23'03.04"E	50°02'04.04"N, 14°32'26.41"E	49°56'08.29"N, 14°30'39.53"E
Vzdálenost cca od oc. nem.:	x	20,4 km	7,4 km	19,2 km	17,4 km
Katastrální mapa:					
Doplňující popis:	x	Kompaktní rovinný pozemek - část fotbalového hřiště a navazující zeleň mezi hřištěm a Litovickým potokem, bez přímého přístupu z komunikace	Rovinný neudržovaný pozemek pravidelného obdélníkového tvaru zarostlý listnatými stromy, s přístupem po zpevněné veřejné komunikaci, veškeré IS při okraji pozemku.	Mírně svažité úzký protáhlý neudržovaný pozemek v sousedství sídliště Jižní Město, bez inženýrských sítí, bez přístupu z veřejné komunikace.	Rovinný pozemek lichoběžníkového tvaru - část fotbalového hřiště. Sousedí jižní stranou se zpevněnou veřejnou komunikací s možností napojení na veškeré inženýrské sítě.
Pozemky parc. č. s výměrou:	706/7 - 4289 m <sup>2</sup> 706/9 - 3303 m <sup>2</sup> 706/16 - 461 m <sup>2</sup> 707/3 - 727 m <sup>2</sup> 707/4 - 13 m <sup>2</sup>	1237 - 2603 m <sup>2</sup>	936/45 - 4284 m <sup>2</sup>	537/96 - 3151 m <sup>2</sup>	22/1 - 65 m <sup>2</sup> 583/78 - 686 m <sup>2</sup>
Územní plán:	SP - sportu	SP - sportu cca 1021 m <sup>2</sup> ; zbytek ZMK - zeleň městská a krajinná	SP - sportu	SP - sportu	T - tělovýchova, sport, nekomerční
Kupující:	x	Hlavní město Praha	právnícká osoba	Lázně v Praze s.r.o.	obec Psáry
<b>Výměra pozemků:</b>	<b>8 793 m<sup>2</sup></b>	<b>2 603 m<sup>2</sup></b>	<b>4 284 m<sup>2</sup></b>	<b>3 151 m<sup>2</sup></b>	<b>751 m<sup>2</sup></b>
<b>Prodejní cena:</b>	x	<b>5 566 450 Kč</b>	<b>3 624 246 Kč</b>	<b>3 781 200 Kč</b>	<b>510 000 Kč</b>
Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> poz.]:	x	<b>2 138 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>846 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>1 200 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>679 Kč/m<sup>2</sup></b>
Variační koeficient [%]:	39,83%				
<b>Srovnání pomocí indexové metody</b>					
<b>K<sub>1</sub> - Lokalita:</b>	Žabovřeská, Praha 5 - Zbraslav	obdobná - blíž centra Prahy, alena okraji zástavby	horší - mimo obytnou zástavbu - méně komerčně atraktivní místo, blíž centra Prahy	lepší - u sídliště Jižní Město a vn. Hostivař	horší - menší obec, dál od Prahy
Koeficient úpravy		1,00	1,15	0,95	1,15
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	543 637 Kč	-189 060 Kč	76 500 Kč

<b>K<sub>2</sub> - Obslužnost veřejnou dopravou:</b> Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	dobrá - autobusy MHD	obdobná	horší - méně spojení	lepší - více spojení, nedaleko metra	horší - méně spojení
		1,00	1,01	0,98	1,04
		0 Kč	41 679 Kč	-71 843 Kč	23 460 Kč
<b>K<sub>3</sub> - Dostupnost osobní dopravou:</b> Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	dobrá	obdobná	obdobná	obdobná	horší - dál od dálnice / Pražského okruhu
		1,00	1,00	1,00	1,01
		0 Kč	0 Kč	0 Kč	6 100 Kč
<b>K<sub>4</sub> - Tvar pozemku:</b> Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	pravidelný obdélníkový	obdobný - kompaktní	obdobný - obdélníkový	horší - úzký protáhlý	obdobný - kompaktní
		1,00	1,00	1,05	1,00
		0 Kč	0 Kč	176 015 Kč	0 Kč
<b>K<sub>5</sub> - Svažítost a orientace:</b> Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	rovinný	obdobná - rovinný	obdobná - rovinný	obdobná - mírně svažité	obdobná - rovinný
		1,00	1,00	1,00	1,00
		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>K<sub>6</sub> - Stav:</b> Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	udržovaný - sportovní areál	obdobný - travnatý nebo s porosty	horší - neudržovaný	horší - neudržovaný	obdobný - udržovaný travnatý
		1,00	1,02	1,02	1,00
		0 Kč	84 191 Kč	73 926 Kč	0 Kč
<b>K<sub>7</sub> - Vybavení IS:</b> Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	u přípojek předpokládáme vlastnictví vlastníka staveb, veškeré IS - E, K, P, V	horší - IS dál od pozemku	obdobné - veškeré IS v ulici u pozemku	horší - částečné IS dál od pozemku	obdobné - veškeré IS v ulici u pozemku
		1,10	1,00	1,10	1,00
		556 645 Kč	0 Kč	377 024 Kč	0 Kč
<b>K<sub>8</sub> - Příslušenství:</b> Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	bez příslušenství - stavby a venkovní úpravy na pozemku nejsou předmětem ocenění	obdobné - bez příslušenství	obdobné - bez příslušenství	obdobné - bez příslušenství	obdobné - bez příslušenství
		1,00	1,00	1,00	1,00
		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>K<sub>9</sub> - Velikost pozemku:</b> Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	kompaktní, samostatně využitelný, 8.793 m <sup>2</sup>	horší - samostatně nelze využít, menší výměry	menší výměry, samostatně využitelný	horší - samostatně nelze využít, menší výměry	horší - samostatně nelze prakticky využít, menší výměry
		1,20	1,00	1,20	1,20
		1 224 619 Kč	0 Kč	829 452 Kč	123 212 Kč
<b>K<sub>10</sub> - Přístup:</b> Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	zpevněný asfaltový obecní ze 2 stran	horší - bez přístupu, nesousedí s veřejnou komunikací	obdobný - ze zpevněné veřejné komunikace	horší - bez veřejného přístupu, nesousedí s veřejnou komunikací	obdobný - ze zpevněné veřejné komunikace
		1,20	1,00	1,20	1,00
		1 469 543 Kč	0 Kč	995 343 Kč	0 Kč
<b>K<sub>11</sub> - Zdroj informací:</b> Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	podklady a místní šetření	KS V-33284/2021-101, na KN 4. 5. 2021; nižší ceny o cca 45%	KS V-14414/2021-101, na KN 24. 2. 2021; nižší ceny o cca 53%	KS V-18553/2022-101, na KN 22. 3. 2022; nižší ceny o cca 23%	KS V-3807/2020-210, na KN 14. 4. 2020; nižší ceny o cca 72%
		1,45	1,53	1,23	1,72
		3 967 766 Kč	2 275 689 Kč	1 373 573 Kč	532 275 Kč



<b>K<sub>12</sub> - Právní vztahy:</b>	VB vedení IS přes okraj pozemku	bez závad - nebyly zjištěny	obdobně - vedení IS přes okraj pozemku	bez závad - nebyly zjištěny	bez závad - nebyly zjištěny
Koeficient úpravy		0,99	1,00	1,00	0,99
tj. číselná úprava v hodnotě		-127 850 Kč	0 Kč	0 Kč	-12 715 Kč
<b>K<sub>13</sub> - Ostatní:</b>	ÚP: SP - sportu	ÚP: SP - sportu cca 1021 m <sup>2</sup> ; zbytek ZMK - zeleň městská a krajinná	obdobně	obdobně	horší územní plán - pro nekomerční sport
Koeficient úpravy		1,00	1,00	1,00	1,20
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	251 766 Kč
<b>Váhy:</b>		0,10	0,15	0,20	0,10
<b>Vážený průměr [Kč/m<sup>2</sup> poz.]:</b>	<b>2 574 Kč/m<sup>2</sup></b>	4 863 Kč/m <sup>2</sup>	1 533 Kč/m <sup>2</sup>	2 331 Kč/m <sup>2</sup>	2 011 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Vážený průměr upr. cen [Kč]:</b>	<b>22 630 733 Kč</b>	42 756 248 Kč	13 483 918 Kč	20 498 296 Kč	17 686 667 Kč
Variační koeficient [%]:	<b>34,73%</b>				

**Tabulka 6: Srovnávací metoda - reprezentanti č. 5 - 8**

	<b>Oceňované nemovité věci</b>	<b>Reprezentant č. 5</b>	<b>Reprezentant č. 6</b>	<b>Reprezentant č. 7</b>	<b>Reprezentant č. 8</b>
Adresa:	Žabovřeská, Praha 5 - Zbraslav	Na Výsluní, Černošice	Arménská, Kladno - Kročehlavy	V Kruhovce, Davle	Kostelecká, Brandýs nad Labem
GPS:	49°58'12.23"N, 14°23'01.08"E	49°56'45.38"N, 14°20'12.36"E	50°07'38.48"N, 14°07'51.33"E	49°53'42.43"N, 14°23'58.39"E	50°11'21.69"N, 14°39'10.77"E
Vzdálenost cca od oc. nem.:	x	15 km	34,4 km	12,8 km	42,2 km
Katastrální mapa:					
Doplňující popis:	x	Rovinné pozemky dohromady ne zcela pravidelného tvaru se stavebním povolením na víceúčelovou stavbu pro služby, sport a rekreaci se 2 budovami s bytem správce a 3 apartmány, saunou, víceúčelovým hřištěm a parkovacím stáním. Provedena je přípojka elektřiny, kanalizace, vlastní studna, přípojka vodovodu. Příjezd je šterkový.	Rovinné pozemky dohromady úzkého protáhlého tvaru sloužící jako orná půda, sousedí se zpevněnou veřejnou komunikací, s budoucí novou zástavbou na západě, s možností napojení na veškeré inženýrské sítě.	Částečně rovinný a částečně svažité pozemek kompaktního tvaru navazující na fotbalové hřiště s přístupem po zpevněné veřejné komunikaci s možností napojení na veškeré inženýrské sítě.	Rovinné až mírně svažité pozemky dohromady cca ve tvaru písmene "L" částečně užívané jako travnaté sportovní hřiště a částečně travnaté s porosty. Pozemky jsou umístěny na okraji sportovního areálu, jsou přístupné po zpevněné veřejné komunikaci, veškeré IS při okraji pozemku.

Pozemky parc. č. s výměrou:	706/7 - 4289 m <sup>2</sup> 706/9 - 3303 m <sup>2</sup> 706/16 - 461 m <sup>2</sup> 707/3 - 727 m <sup>2</sup> 707/4 - 13 m <sup>2</sup>	5129/52 - 941 m <sup>2</sup> 5253/1 - 1678 m <sup>2</sup>	3288/8 - 230 m <sup>2</sup> 3123/12 - 7864 m <sup>2</sup> 3125/7 - 224 m <sup>2</sup> 3125/8 - 3804 m <sup>2</sup>	524/11 - 4174 m <sup>2</sup>	722/6 - 299 m <sup>2</sup> 722/16 - 3741 m <sup>2</sup>
Územní plán:	SP - sportu	OS/Z - plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území	převážně OS - občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení; okraj ZV - zeleň na veřejných prostranstvích	OS - občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení (Z9)	pč. 722/16 převážně: OS/I - občanské vybavení - tělovýchova a sport, okraj PV - veřejná prostranství (P20); pč. 722/6: PV - veřejná prostranství (P20)
Kupující:	x	fyzická osoba	město Kladno	městys Davle	město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
<b>Výměra pozemků:</b>	<b>8 793 m<sup>2</sup></b>	<b>2 619 m<sup>2</sup></b>	<b>12 122 m<sup>2</sup></b>	<b>4 174 m<sup>2</sup></b>	<b>4 040 m<sup>2</sup></b>
<b>Prodejní cena:</b>	x	<b>6 809 400 Kč</b>	<b>18 183 000 Kč</b>	<b>6 300 000 Kč</b>	<b>5 800 000 Kč</b>
Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> poz.]:	x	<b>2 600 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>1 500 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>1 509 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>1 436 Kč/m<sup>2</sup></b>
Variační koeficient [%]:	39,83%				

#### Srovnání pomocí indexové metody

<b>K<sub>1</sub> - Lokalita:</b>	Žabovřeská, Praha 5 - Zbraslav	obdobná - v blízkosti okraje Prahy, atraktivní lokalita	obdobná - okraj menšího okresního města	horší - menší obec dál od Prahy	horší - menší město
Koeficient úpravy		1,00	1,00	1,18	1,02
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	1 134 000 Kč	1 16 000 Kč
<b>K<sub>2</sub> - Obslužnost veřejnou dopravou:</b>	dobrá - autobusy MHD	obdobná - dobré vlakové spojení	obdobná - MHD	horší - méně spojení	obdobná - MHD
Koeficient úpravy		1,00	1,00	1,02	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	148 680 Kč	0 Kč
<b>K<sub>3</sub> - Dostupnost osobní dopravou:</b>	dobrá	obdobná	obdobná	horší - dál od dálnice / Pražského okruhu	obdobná
Koeficient úpravy		1,00	1,00	1,01	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	75 827 Kč	0 Kč
<b>K<sub>4</sub> - Tvar pozemku:</b>	pravidelný obdélníkový	obdobný - kompaktní	horší - úzký protáhlý	obdobný - kompaktní	horší - tvar písmene "L"
Koeficient úpravy		1,00	1,05	1,00	1,02
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	909 150 Kč	0 Kč	1 18 320 Kč
<b>K<sub>5</sub> - Svažitost a orientace:</b>	rovinný	obdobná - rovinný	obdobná - rovinný	horší - částečně svažité	obdobná - rovinný a mírně svažité
Koeficient úpravy		1,00	1,00	1,02	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	153 170 Kč	0 Kč
<b>K<sub>6</sub> - Stav:</b>	udržovaný - sportovní areál	obdobný - udržovaný	obdobný - orná půda	horší - zanedbaná údržba	obdobný - travnatý, částečně s porosty
Koeficient úpravy		1,00	1,00	1,02	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	156 234 Kč	0 Kč

<b>K<sub>7</sub> - Vybavení IS:</b>	u přípojek předpokládáme vlastnictví vlastníka staveb, veškeré IS - E, K, P, V	lepší - vč. napojení na E, V, K	obdobně - veškeré IS v ulici u pozemku	obdobně - veškeré IS v ulici u pozemku	obdobně - veškeré IS v ulici u pozemku
Koeficient úpravy		0,98	1,00	1,00	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		-136 188 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>K<sub>8</sub> - Příslušenství:</b>	bez příslušenství - stavby a venkovní úpravy na pozemku nejsou předmětem ocenění	lepší - studna, oplocení	obdobně - bez příslušenství	obdobně - bez příslušenství	obdobně - bez příslušenství
Koeficient úpravy		0,98	1,00	1,00	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		-133 464 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>K<sub>9</sub> - Velikost pozemku:</b>	kompaktní, samostatně využitelný, 8.793 m <sup>2</sup>	menší výměry, samostatně využitelný	horší - samostatně nelze využít, větší výměry	menší výměry, samostatně využitelný	horší - samostatně obtížnější využitelný, menší výměry
Koeficient úpravy		1,00	1,20	1,00	1,10
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	3 818 430 Kč	0 Kč	603 432 Kč
<b>K<sub>10</sub> - Přístup:</b>	zpevněný asfaltový obecní ze 2 stran	horší - ze štrkem zpevněné veřejné komunikace	obdobný - ze zpevněné veřejné komunikace	obdobný - ze zpevněné veřejné komunikace	obdobný - ze zpevněné veřejné komunikace
Koeficient úpravy		1,05	1,00	1,00	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		326 987 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>K<sub>11</sub> - Zdroj informací:</b>	podklady a místní šetření	KS V-9117/2021-210, na KN 28. 6. 2021; nižší ceny o cca 44%	KS V-252/2021-203, na KN 13. 1. 2021; nižší ceny o cca 54%	KS V-5025/2022-210, na KN 29. 4. 2022; nižší ceny o cca 18%	KS V-12646/2020-209, na KN 23. 9. 2020; nižší ceny o cca 65%
Koeficient úpravy		1,44	1,54	1,18	1,65
tj. číselná úprava v hodnotě		3 021 363 Kč	12 371 713 Kč	1 434 224 Kč	4 314 539 Kč
<b>K<sub>12</sub> - Právní vztahy:</b>	VB vedení IS přes okraje pozemku	bez závad - nebyly zjištěny, jen přípojka E	bez závad - nebyly zjištěny	bez závad - nebyly zjištěny	bez závad - nebyly zjištěny
Koeficient úpravy		0,99	0,99	0,99	0,99
tj. číselná úprava v hodnotě		-98 881 Kč	-352 823 Kč	-94 021 Kč	-109 523 Kč
<b>K<sub>13</sub> - Ostatní:</b>	ÚP: SP - sportu	lepší - vč. stavebního povolení na stavby s bytem správce a 3 apartmány	obdobně	obdobně	obdobně
Koeficient úpravy		0,80	1,00	1,00	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		-1 957 844 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Váhy:</b>		0,10	0,10	0,15	0,10
<b>Vážený průměr [Kč/m<sup>2</sup> poz.]:</b>	<b>2 574 Kč/m<sup>2</sup></b>	2 990 Kč/m <sup>2</sup>	2 881 Kč/m <sup>2</sup>	2 230 Kč/m <sup>2</sup>	2 684 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Vážený průměr upr. cen [Kč]:</b>	<b>22 630 733 Kč</b>	26 292 964 Kč	25 336 977 Kč	19 608 586 Kč	23 599 123 Kč

#### 4.1.2. VLIV ZÁVAD NA TRŽNÍ HODNOTU

Závadami, které mají negativní vliv na obvyklou cenu (resp. tržní hodnotu) pozemků jsou výše uvedená věcná břemena vedení inženýrských sítí (V-37870/2009-101, V-81196/2015-101, V-29534/2021-101). Vzhledem k umístění vedení elektřiny a komunikační sítě na okraji pozemku parc. č. 707/3 podél komunikace a charakter vedení (podzemní kabelové vedení) je vliv věcných břemen na tržní hodnotu pozemků velmi malý – je zohledněn v rámci porovnání v koeficientu  $K_{12}$  – právní vztahy. V rámci určení zjištěné ceny jsou věcná břemena zohledněna v souladu s platnou oceňovací vyhláškou.

#### 4.1.3. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

##### 4.1.3.1. Zjištěná cena

*Zjištěná cena nemovitých věcí je cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky MF České republiky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.*

Podle stanoviska k ceně zjištěné po 1. 1. 2021, které bylo zveřejněno na webových stránkách Ministerstva financí dne 12. 5. 2022, a odpovědi na často kladené otázky k DPH při určování cen a hodnot, které byly zveřejněny na webových stránkách Ministerstva financí dne 26. 1. 2022, cena zjištěná podle judikatury nejvyššího správního soudu nezahrnuje DPH.

##### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Zbraslav  
Počet obyvatel: 1 357 326

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 13\,356,00 \text{ Kč/m}^2$

##### Obsah ocenění zjištěnou cenou

- I. Pozemky
  - I.1. Oceňované pozemky
  - I.2. Trvalé porosty

##### Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

- 1. Věcné břemeno - PRÉdistribuce z r. 2009
- 2. Věcné břemeno - PRÉdistribuce z r. 2015
- 3. Věcné břemeno - T-Mobile z r. 2021

##### Ocenění cenou zjištěnou

##### Oceňovací předpis

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

##### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdíl ní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Obvyklá cena (resp. tržní hodnota) pozemků pro sport je výrazně nižší než jednotková cena pozemku podle vyhlášky.	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,971}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,670}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,699}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,679}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,468}$$

#### 4.1.4. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

##### 4.1.4.1. Analýza dat pro určení tržní hodnoty a obvyklé ceny nájemného

###### Podklad pro určení tržní hodnoty

Jednotkové ceny srovnatelných nemovitých věcí byly na základě výsledků analýzy dat upraveny jednotlivými koeficienty odlišnosti a tak vznikla upravená kupní cena pro jednotlivé srovnávané pozemky. Výsledná srovnávací hodnota sloužící jako podklad pro určení obvyklé ceny (případně tržní hodnoty) je následně určena ve výši váženého průměru těchto upravených realizovaných cen.

**Tabulka 7: Statistické údaje a stanovení srovnávací hodnoty**

Popis řádku	Od	Do	Aritmetický průměr	Vážený průměr	Směrodatná odchylka	Variační koeficient
Kupní cena srovnávaných reprezentantů:	5 10 000 Kč	18 183 000 Kč	6 321 787 Kč	5 931 762 Kč	4 864 124 Kč	39,83%
	679 Kč/m <sup>2</sup>	2 600 Kč/m <sup>2</sup>	1 489 Kč/m <sup>2</sup>	1 429 Kč/m <sup>2</sup>	593 Kč/m <sup>2</sup>	
Upravená kupní cena srovnávaných reprezentantů:	13 483 918 Kč	42 756 248 Kč	23 657 847 Kč	22 630 733 Kč	8 216 286 Kč	34,73%
	1 533 Kč/m <sup>2</sup>	4 863 Kč/m <sup>2</sup>	2 691 Kč/m <sup>2</sup>	<b>2 574 Kč/m<sup>2</sup></b>	934 Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Stanovená srovnávací hodnota za předpokladu, že by pozemky nebyly zastavěné cizími stavbami - vážený průměr</b>						<b>22 630 733 Kč</b>
<i>Strážka za zhoršenou obchodovatelnost pozemků zastavěných cizí stavbou vč. pozemku ve funkčním celku</i>						<b>50%</b>
<b>Stanovená srovnávací hodnota oceňovaných pozemků</b>						<b>11 315 367 Kč</b>

###### Podklad pro určení obvyklé ceny nájemného - simulované nájemné

Tato metoda spočívá v odvození nájemného procentem z tržní hodnoty a pro kontrolu taktéž z ceny zjištěné podle vyhlášky. Tržní hodnota a zjištění cena pozemků je určena níže v odůvodnění znaleckého posudku.

###### Procentuální sazba nájemného - kapitalizační míra

Procentuální sazba nájemného je stanovena v souladu s komentářem ministerstva financí vydaném dne 29. 3. 2016: „Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8 % podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. U zemědělských a lesních pozemků se uvažuje podíl ve výši 2 – 4 %.“

Pozemky jsou užívány pro komerčním způsobem pro sport, což je v souladu s nejlepším možným využitím podle územního plánu. S ohledem na skutečném a nejlepší možné využití (charakter provozu) je přiměřená sazba nájemného stanovena (kapitalizační míra) stanovena ve výši 5 % z tržní hodnoty nebo zjištěné ceny pozemků (bez porostů).

**Tabulka 8: Simulované nájemné**

Popis	Tržní hodnota	Zjištěná cena
Pozemky parc. č. 706/7, 706/9, 706/16, 707/3 a 707/4	11 320 000 Kč	54 961 610 Kč
Procentuální sazba simulovaného nájemného	5%	
<b>Simulované nájemné</b>	<b>47 167 Kč/měsíc</b>	2 748 081 Kč/měsíc
	<b>5,36 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>	312,53 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc

#### 4.1.4.2. Analýza dat pro určení ceny zjištěné

##### 1. Pozemky

###### 1.1. pozemky

###### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,670$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,699$

###### Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,670 * 1,000 * 0,699 = 0,468$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	13 356,-	0,468		6 250,61	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha	706/7	4 289	6 250,61	26 808 866,29
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	706/9	3 303	6 250,61	20 645 764,83
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	706/16	461	6 250,61	2 881 531,21
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	707/3	727	6 250,61	4 544 193,47
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	707/4	13	6 250,61	81 257,93
Stavební pozemky - celkem			8 793		54 961 613,73

## 1.2. Trvalé porosty

### Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
smrk na pozemku p.č.: 707/3			40 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 20 %	12 672,-	12 672,-
borovice na pozemku p.č.: 707/3			20 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-	- 20 %	6 096,-	6 096,-
lípa na pozemku p.č.: 707/3			100 roků	2,00 ks
Listnaté stromy III	66 160,-		66 160,-	132 320,-
Součet:				151 088,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*	0,600
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny			=	108 783,36 Kč

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem** = **108 783,36 Kč**

### Pozemky - rekapitulace

#### 1.1. Pozemky:

**54 961 613,73 Kč**

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **55 070 397,09 Kč**

## Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

### 1. Věcné břemeno - PREdistribuce z r. 2009

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

#### Zjištěná cena nemovité věci

Název	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemky - jen pozemek bez staveb	54 961 613,73	2 748 080,69	0,00	
celkový roční užitek			2 748 080,69	
výměra nemovité věci: zatížená / celkem		*	65,00 / 8 793,00	= 20 314,48
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]				20 314,48
Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně				
Typ pozemku: Stavební pozemek				
Koeficient míry užitku			*	0,50
Roční užitek: [Kč]			=	10 157,24
Míra kapitalizace: 10,00 %				
$CB_N = \text{roční užitek} / p$				
$CB_N = 10 157,24 / 10,0 \%$				

**Hodnota věcného břemene činí** = **101 572,40 Kč**

### 2. Věcné břemeno - PREdistribuce z r. 2015

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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



Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

### **Zjištěná cena nemovité věci**

Název

	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemky - jen pozemek bez staveb	54 961 613,73	2 748 080,69	0,00	
celkový roční užitek			2 748 080,69	
výměra nemovité věci: zatížená / celkem		*	4,00 / 8 793,00	= 1 250,12
Součet ročních užitek - celkem: [Kč/rok]				1 250,12
Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně				
Typ pozemku: Stavební pozemek				
Koeficient míry užitku			*	0,50
Roční užitek: [Kč]			=	625,06
Míra kapitalizace: 10,00 %				
$CB_N = \text{roční užitek} / p$				
$CB_N = 625,06 / 10,0 \%$				

**Hodnota věcného břemene činí** = **6 250,60 Kč**

### **3. Věcné břemeno - T-Mobile z r. 2021**

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

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

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

### **Zjištěná cena nemovité věci**

Název

	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemky - jen pozemek bez staveb	54 961 613,73	2 748 080,69	0,00	
celkový roční užitek			2 748 080,69	
výměra nemovité věci: zatížená / celkem		*	4,39 / 8 793,00	= 1 372,01
Součet ročních užitek - celkem: [Kč/rok]				1 372,01
Typ objektu: Podzemní vedení - Telekomunikační síť				
Typ pozemku: Stavební pozemek				
Koeficient míry užitku			*	0,40
Roční užitek: [Kč]			=	548,80
Míra kapitalizace: 10,00 %				
$CB_N = \text{roční užitek} / p$				
$CB_N = 548,80 / 10,0 \%$				

**Hodnota věcného břemene činí** = **5 488,- Kč**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

#### 5.1.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ PRO URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY A OBVYKLÉ CENY NÁJEMNÉHO

##### Určení tržní hodnoty pozemků

V rámci postupu vyhotovení znaleckého posudku byla provedena prohlídka nemovitých věcí. Dále byly analyzovány doložené dokumenty a při místním šetření zjištěné informace. V případě oceňovaných nemovitých věcí podle nás nelze určit obvyklou cenu, protože obdobných pozemků pro sport se v daném místě a čase obchoduje velmi malé množství, kupujícím je ve většině případů obec, v kupních cenách jsou dosti velké rozdíly obtížně logicky odůvodnitelné, trh s obdobnými pozemky pro sport – fungování celého segmentu sportu je dosti pokrivené veřejnou podporou (dotacemi). Z uvedených důvodů se na trhu nepodařilo nalézt dostatečně rozsáhlý statistický soubor realizovaných transakcí s obdobnými nemovitými věcmi, které by byly v daném místě a čase obchodovány. Srovnání je proto provedeno i staršími transakcemi a u většiny transakcí je navíc kupujícím obec, na jejímž území se pozemek nachází. Dále v rámci porovnání jsou srovnávány pouze transakce s volnými nezastavěnými pozemky cizí stavbou, některé pozemky jsou jen užívány ve funkčním celku s cizí stavbou.

Jako podklad pro určení tržní hodnoty bylo provedeno srovnání s 8-mi realizovanými transakcemi uskutečněnými v obdobných lokalitách v posledních 3 letech. Na základě tohoto srovnání byla stanovena srovnávací hodnota předmětu ocenění. Informace o realizovaných cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů a databáze znalecké kanceláře. Výsledná tržní hodnota je určena ve výši srovnávací hodnoty po zaokrouhlení.

**Tabulka 9: Rekapitulace ocenění a určení obvyklé ceny**

Předmět ocenění	Srovnávací hodnota		Určená tržní hodnota
Pozemky parc. č. 706/7, 706/9, 706/16, 707/3 a 707/4 v k. ú. Zbraslav	11 315 367 Kč	1 287 Kč/m <sup>2</sup>	11 320 000 Kč

##### Určení obvyklé ceny nájemného

Určení obvyklé ceny nájemného je provedeno metodou simulovaného nájemného z tržní hodnoty. Simulované nájemné z ceny zjištěné je provedeno pouze pro porovnání – určení zjištěné ceny pozemků nevychází z tržní reality, a proto je i nájemné odvozené ze zjištěné ceny zcela odtržené od tržní reality.

**Tabulka 10: Rekapitulace a určení obvyklé ceny nájemného**

Předmět ocenění	Simulované nájemné z tržní hodnoty		Simulované nájemné z ceny zjištěné		Určená obvyklá cena nájemného
Pozemky parc. č. 706/7, 706/9, 706/16, 707/3 a 707/4 v k. ú. Zbraslav	47 167 Kč/měsíc	5,36 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	2 748 081 Kč/měsíc	312,53 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	47 000 Kč/měsíc

##### Silné stránky

- o dobrá dopravní dostupnost a návaznost
- o napojení na kompletní IS
- o potřebná občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti
- o pravidelný obdélníkový tvar pozemků

##### Slabé stránky

- o pozemky zastavěné cizími stavbami a jsou užívány ve funkčním celku s nimi

### 5.1.2. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ PRO URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

V souladu se zákonem a prováděcí vyhláškou bylo provedeno ocenění nemovitých věcí zjištěnou cenou podle aktuální oceňovací vyhlášky (zjištěná cena je bez DPH).

Výsledky ocenění podle vyhlášky nejsou s porovnáním s realizovanými transakcemi srovnatelné, protože vyhláška nedostatečně zohledňuje rozdíly mezi stavebními pozemky a pozemky pro sport oceňuje výrazně vyšší zjištěnou cenou, než jsou skutečné realizované ceny za obdobné pozemky v rámci Prahy. Výsledná zjištěná cena proto nemá žádnou vypovídací schopnost pro určení tržní hodnoty pozemků.

#### Výsledky analýzy dat

I. Pozemky	55 070 397,10 Kč
I.1. Oceňované pozemky	54 961 613,73 Kč
I.2. Trvalé porosty	108 783,40 Kč
	<hr/>
	= 55 070 397,10 Kč

Ocenění - celkem:

**55 070 397,10 Kč**

#### Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno - PREdistribuce z r. 2009	- 101 572,40 Kč
2. Věcné břemeno - PREdistribuce z r. 2015	-6 250,60 Kč
3. Věcné břemeno - T-Mobile z r. 2021	-5 488,- Kč
	<hr/>

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:

**- 113 311,- Kč**

Výsledná zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:

**54 957 086,10 Kč**

**Výsledná zjištěná cena - celkem:**

**54 957 086,10 Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**54 957 090,- Kč**

slovy: Padesátčtyřmiliónůdevětsetpadesátsedmtisícdevadesát Kč

### 5.2. KONTROLA POSTUPU

#### Pro určení ceny obvyklé:

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, data z realitních kanceláří a vlastní databáze.
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení tržní hodnoty.
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena tržní hodnota nemovité věci.

#### Pro určení ceny zjištěné:

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

### 5.3. REVIZE POSTUPU PŘEZKOUMÁVANÉHO ZNALECKÉHO POSUDKU

V rámci znaleckého posudku provádíme přezkum / revizi znaleckého posudku č. 068246/2023 ze dne 30. 11. 2023, který vypracovala znalecká kancelář Equity Solutions Appraisals s.r.o. Zkoumaný znalecký posudek byl pro potřeby revize předložen pouze v elektronické naskenované podobě.

#### Formální vady

Strany znaleckého posudku jsou očíslovány, uvedena je znalecká doložka, znalecký posudek je řádně očíslován a je vypracován znalcem v daném oboru.

Znalecký posudek obsahuje veškeré náležitosti, které by měl podle § 28 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019 Sb. měl obsahovat.

#### Metodické vady

##### *Určení obvyklé ceny pozemků na základě prodejů, které se neuskutečnili v daném čase*

Obvyklá cena se podle definice uvedené v zákoně určuje „v daném místě a čase“. V rámci porovnání znalecká kancelář provádí srovnání se 2 transakcemi uskutečněnými v roce 2020 a 1 transakcí uskutečněnou v roce 2021. Všechny 3 srovnávané transakce jsou více jak 2 roky staré. Použití takto starých transakcí je přinejmenším na pováženou, pohledem přísného oka nesplňují časovou podmínku definice obvyklé ceny. Znalecká kancelář tyto transakce s ohledem na vývoj cen v čase proto koriguje o 43,65 % až 64,46 %. V odborných kruzích nebo např. při oceňování pro banky se mají k porovnání používat mladší transakce než 1 rok. Tato skutečnost může mít vliv na závěry znaleckého posudku.

##### *Nesoulad uvedených informací o územním plánu srovnávaných pozemků se skutečností*

Podle znalecké kanceláře je pozemek č. 1 v k. ú. Hlubočepy v územním plánu vedený v ploše SP – sport. Ve skutečnosti je ale část (okraj pozemku) pozemku v územním plánu vedena jako SV – všeobecně smíšené.

Podle znalecké kanceláře je pozemek č. 2 v k. ú. Ďáblice v územním plánu vedený v ploše SP – sport. Ve skutečnosti je ale část pozemků v územním plánu vedena jako OB – čistě obytné (parc. č. 1729/602 a 1729/635, celkem 405 m<sup>2</sup>) a jako ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy (parc. č. 1729/626 – 4.366 m<sup>2</sup>).

Tato skutečnost může mít vliv na závěry znaleckého posudku.

##### *Ve znaleckém posudku není určena zjištěná cena i když to zákon příkazuje*

Podle zákona a aktuální oceňovací vyhlášky k datu ocenění platí: „Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.“ Ve znaleckém posudku ale určení zjištěné ceny není provedeno. Tato skutečnost nemá vliv na závěry znaleckého posudku.

##### *Porovnání závěrů znaleckých posudků*

Níže v tabulce uvádíme porovnání závěrů znaleckých posudků. V tabulce níže je srovnávána tržní hodnota a obvyklá cena přepočtená na jednotkovou částku Kč/m<sup>2</sup>, protože v posuzovaném znaleckém posudku nebyl předmětem ocenění pozemek parc. č. 706/16.

Výsledky znaleckých posudků se liší pouze minimálně (do 7%), což je výrazně méně než obvyklé rozmezí mezi závěry znaleckých posudků v případě oceňování obdobných specifických pozemků. Obdobných pozemků pro sport se obchoduje velmi malé množství. Skutečně realizované ceny se často nelogicky liší i násobně, což dokazuje i naše porovnání a velmi vysoký variační koeficient sjednaných cen i upravených sjednaných cen. V rámci sběru dat o trhu jsme dohledali další více jak desítku transakcí s pozemky vymezenými pro sport, které se v kupní ceně násobně lišily, a proto nebyly pro porovnání použity. Dle našeho názoru závěry znaleckých posudků se v případě obdobných velmi specifických nemovitých věcí, kde není trh s nemovitostmi, mohou lišit i o 20 %.

**Tabulka 1 1: Porovnání závěrů znaleckých posudků**

<i>Popis</i>	<i>Znalecká kancelář Estimmo s.r.o.</i>	<i>Znalecká kancelář Equity Solutions Appraisals s.r.o.</i>	<i>% odlišnost</i>
<i>Pozemek</i>	8 793 m <sup>2</sup>	8 332 m <sup>2</sup>	<b>105,5%</b>
<b>Tržní hodnota / obvyklá cena</b>	11 320 000 Kč	11 248 000 Kč	100,6%
	<b>1 287 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>1 350 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>95,4%</b>
<b>Obvyklá cena nájemného</b>	47 000 Kč/měsíc	41 700 Kč/měsíc	112,7%
	<b>5,35 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>	<b>5,00 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>	<b>106,8%</b>

*Závěry revize znaleckého posudku*

V rámci zkoumaného znaleckého posudku se vyskytuje několik menších metodických vad, které ale v konečném důsledku nezpůsobují výraznou odlišnost závěrů v porovnání s naším znaleckým posudkem. Závěry zkoumaného znaleckého posudku proto lze podle našeho názoru akceptovat.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Určete obvyklou cenu, obvyklou cenu nájemného a zjištěnou cenu nemovitých věcí:

- pozemků parc. č. 706/7, 706/9, 706/16, 707/3 a 707/4 vč. příslušenství; vše zapsané na LV č. 1707 v k. ú. Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha, a to dle oceňovacích předpisů, k datu 5. 1. 2024.

### 6.2. ODPOVĚĎ

Namísto obvyklé ceny **určujeme** z objektivních výše popsaných důvodů **tržní hodnotu** nemovitých věcí, příslušenství nemovitých věcí, práv a závad uvedených na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím srovnávací metody a aktuální oceňovací vyhlášky, se zohledněním rizikových faktorů; podle stavu **ke dni 5. 1. 2024, ve výši:**

**1 1.320.000,- Kč**

*slovy: Jedenáctmilionůtřistadvacettisíc korun českých*

**Obvyklou cenu nájemného určujeme** pomocí metody simulovaného nájemného z tržní hodnoty na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření; podle stavu **ke dni 5. 1. 2024, ve výši:**

**47.000,- Kč/MĚSÍC**

*slovy: Čtyřicetsedmtisíc korun českých měsíčně*

**Zjištěnou cenu určujeme** pomocí aktuální oceňovací vyhlášky na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření; podle stavu **ke dni 5. 1. 2024, ve výši:**

**54.957.090,- Kč**

*slovy: Padesátčtyřmilionůdevětsetpadesátsedmtisícdevadesát korun českých měsíčně*

### 6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST









Uvedený závěr platí za podmínky, že srovnávané realizované transakce byly uskutečněny v dobré víře v souladu s definicí obvyklé ceny či tržní hodnoty. Oceňované i srovnávané nemovité věci jsou kromě veřejně dostupných informací bez skrytých vad.

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalecké kanceláře.











### **Předpisy a literatura:**

Uveden přehled předpisů a literatury, které byly k vyřešení odpovědi na znaleckou otázku použity. Byly využité poznatky z níže uvedené legislativy, odborné literatury a časopisů, k datu ocenění.

#### **Legislativa:**

-  Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
-  Vyhláška č. MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), 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. a vyhlášky č. 337/2022 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.
-  Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.; Státní správa zeměměřictví a katastru – [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
-  Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech komentář, vydalo Nakladatelství Leges s.r.o., autor: ©Lukáš Krístek, Pavel Bürger, Jan Vučka; vydáno 2021; ISBN 978-80-7502-511-1
-  Zákon č. 152/2023, stavební zákon, účinnost od 1. 1. 2024
-  Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; účinnost od 6. 1. 2023
-  Zákon č. 586/1992 Sb, o daních z příjmů;
-  Zákon č. 99/1963 Sb.; občanský soudní řád.

#### **Odborná literatura, časopisy, příručky:**

-  Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. – soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
-  Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. – Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, II. Doplněné vydání 2021; vydal: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., vyšlo 2021; ISBN 978-80-7623-066-8
-  Ing. David Dušek Ph.D – Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2011, ISBN 978-80-245-1818-3.
-  Ing. Petr Ort, Ph.D – Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd 2006. 76 s. ISBN 80-7265085-8.
-  Ing. Petr Ort, Ph.D – Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd. 2007. 100 s. ISBN 978-80-7265-101.
-  Ing. Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty pozemků. Praha: IOM 2007. 256 s. ISBN 978-80-245-1211-2.
-  Oceňování nemovitostí v praxi, vydalo Nakladatelství Leges s.r.o., autor: © Ing. Petr Ort, Ph.D. a Ing. Olga Ortová Šeflová; vydáno 2017; ISBN 978-80-7502-234-9
-  Oceňování nemovitostí v praxi, 2 aktualizované vydání, vydalo Nakladatelství Leges s.r.o., autor: Ing. Petr Ort, Ph.D. a © Ing. Olga Ortová Šeflová; vydáno 2022; vydání druhé; ISBN 978-80-7502-571-5
-  Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, 2 aktualizované vydání, vydalo Nakladatelství Leges s.r.o., autor: © Ing. Petr Ort, Ph.D.; vydáno 2022; vydání druhé; ISBN 978-80-7502-572-2
-  Ing. Zbyněk Zazvonil – Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress, s.r.o., 2006, ISBN 80-86929-14-0
-  Ing. Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty nemovitosti, Ekopress, s.r.o., 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
-  Ing. Zbyněk Zazvonil – Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: Ceduk, 2004. 256 s. ISBN 80-902109-3-7.

- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Oceňování nemovitostí výnosový přístup textová část - cvičení. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze Institut oceňování majetku, nakladatelství: Oeconomica, 2009. 52 s. ISBN 978-80-245-1525-0
- ✚ Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- ✚ Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D. – Oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze 2011, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04032-4
- ✚ Luboš Dörfl, Jindřich Kratěna, Petr Ort, Vladimír Vácha – Soudní znaleství, České vysoké učení technické v Praze, 2009, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04307-3
- ✚ Ivan Brož, Luboš Dörfl, Vladimír Vácha – Soudní znaleství, Chronologický přehled předpisů pro oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze, 2011, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04854-2
- ✚ Časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno,
- ✚ Odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydáný Českou komorou odhadů majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1,
- ✚ Časopis „Znalec“ vydávaný Komorou soudních znalců ČR, o.s.,
- ✚ <https://znalci.justice.cz/dokumenty>
  - o Metodická příručka k ilustrativnímu posudku, datum vydání 4. 10. 2023;  
<https://znalci.justice.cz/dokumenty>
  - o Ilustrativní posudek; datum vydání 31. 8. 2023
  - o ostatní



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2023 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 1707

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
<b>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</b>		
Městská část Praha-Zbraslav, Zbraslavské náměstí 464, Zbraslav, 15600 Praha 5	00241857	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

**Nemovitosti**

**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
706/7	4289	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
706/9	3303	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: rozestav., LV 2721				
707/3	727	ostatní plocha	ostatní komunikace	
707/4	13	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 4279				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů

**Typ vztahu**

**o Předkupní právo**

**Oprávnění pro**

Relax Sport Centrum Zbraslav, a.s., Pod třešňovkou  
č.ev. 234, Zbraslav, 15600 Praha 5, RČ/IČO: 26479974

**Povinnost k**

Parcela: 706/7, Parcela: 706/9, Parcela: 707/3, Parcela: 707/4

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva ze dne 22.01.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2004.

V-22590/2004-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Věcné břemeno (podle listiny)**

právo umístění a provozování kabelového vedení 22kV na částech pozemků, právo vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, oprav a údržby; vyznačeno v GP 2106-328/2006

**Oprávnění pro**

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

**Povinnost k**

Parcela: 707/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.07.2009.

V-37870/2009-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

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

strana 1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2023 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 1707

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

### o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídít, provozovat, opravovat a udržovat Součást distribuční soustavy na pozemcích, právo zřídít, mít a udržovat na Pozemcích potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na Součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu GP č. 2810-66/2014

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 707/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná VV/G33/10370/1428147 ze dne 22.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2015 08:45:23. Zápis proveden dne 19.11.2015.

V-81196/2015-101

Pořadí k 29.10.2015 08:45

### o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl. II. smlouvy a v rozsahu GP č. 3151-255/2020

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 707/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. 14509/VB1/FTTS-000/2020 ze dne 05.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2021 10:44:59. Zápis proveden dne 20.05.2021.

V-29534/2021-101

Pořadí k 21.04.2021 10:44

## o Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

## o Plomby a upozornění - Bez zápisu

## o Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

### Listina

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

POLVZ:441/1999

Z-12500441/1999-101

Pro: Městská část Praha-Zbraslav, Zbraslavské náměstí 464,  
Zbraslav, 15600 Praha 5  
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 00241857

00064581

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

POLVZ:451/1999

Z-12500451/1999-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000  
Praha 1  
Městská část Praha-Zbraslav, Zbraslavské náměstí 464,  
Zbraslav, 15600 Praha 5

RČ/IČO: 00064581

00241857

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

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

strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2023 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 1707

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 16.11.2023 15:08:05

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

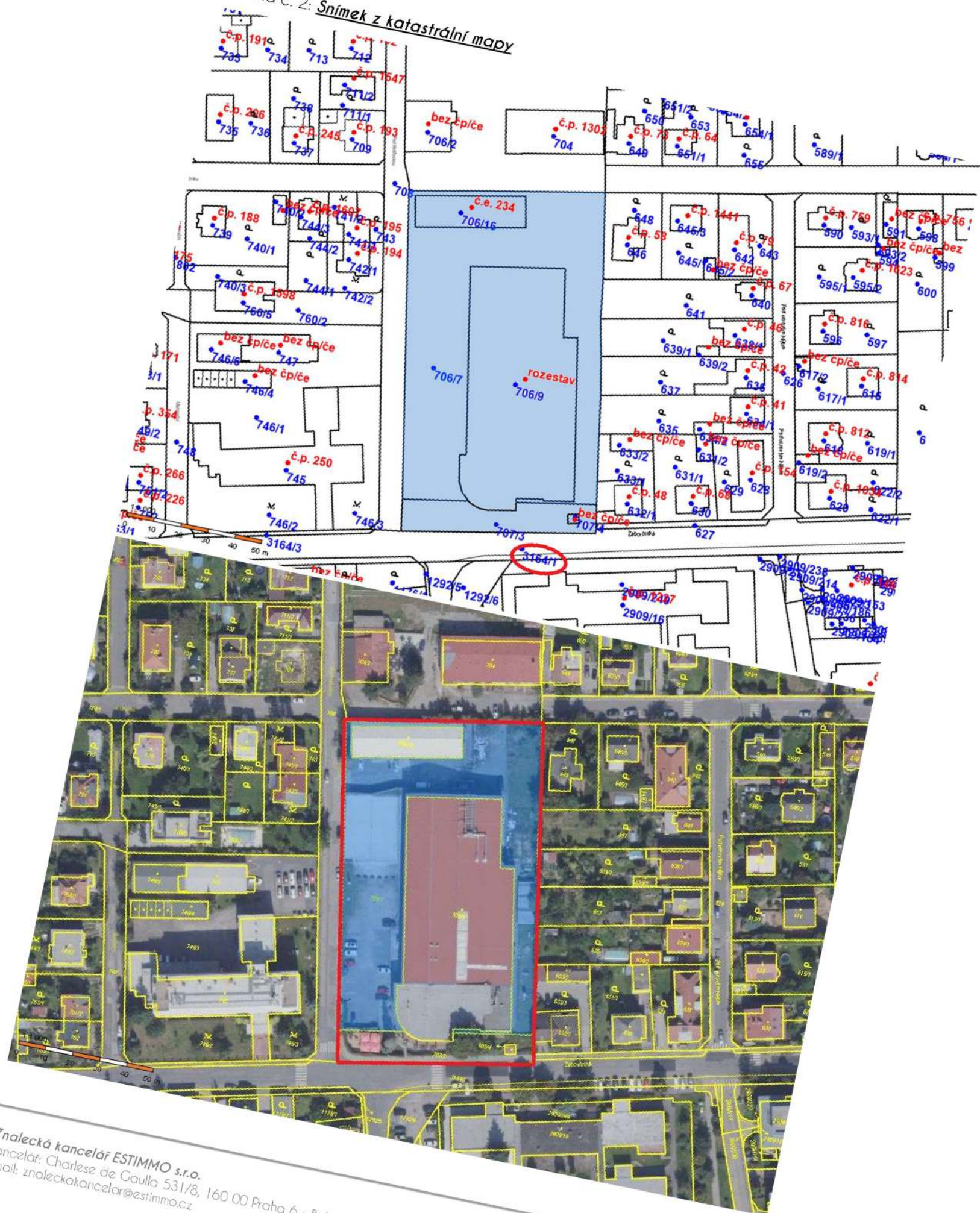
Řízení PÚ: .....

Upoznění: Údaje katastru lze užit 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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
strana 3



Příloha č. 2: Snímek z katastrální mapy



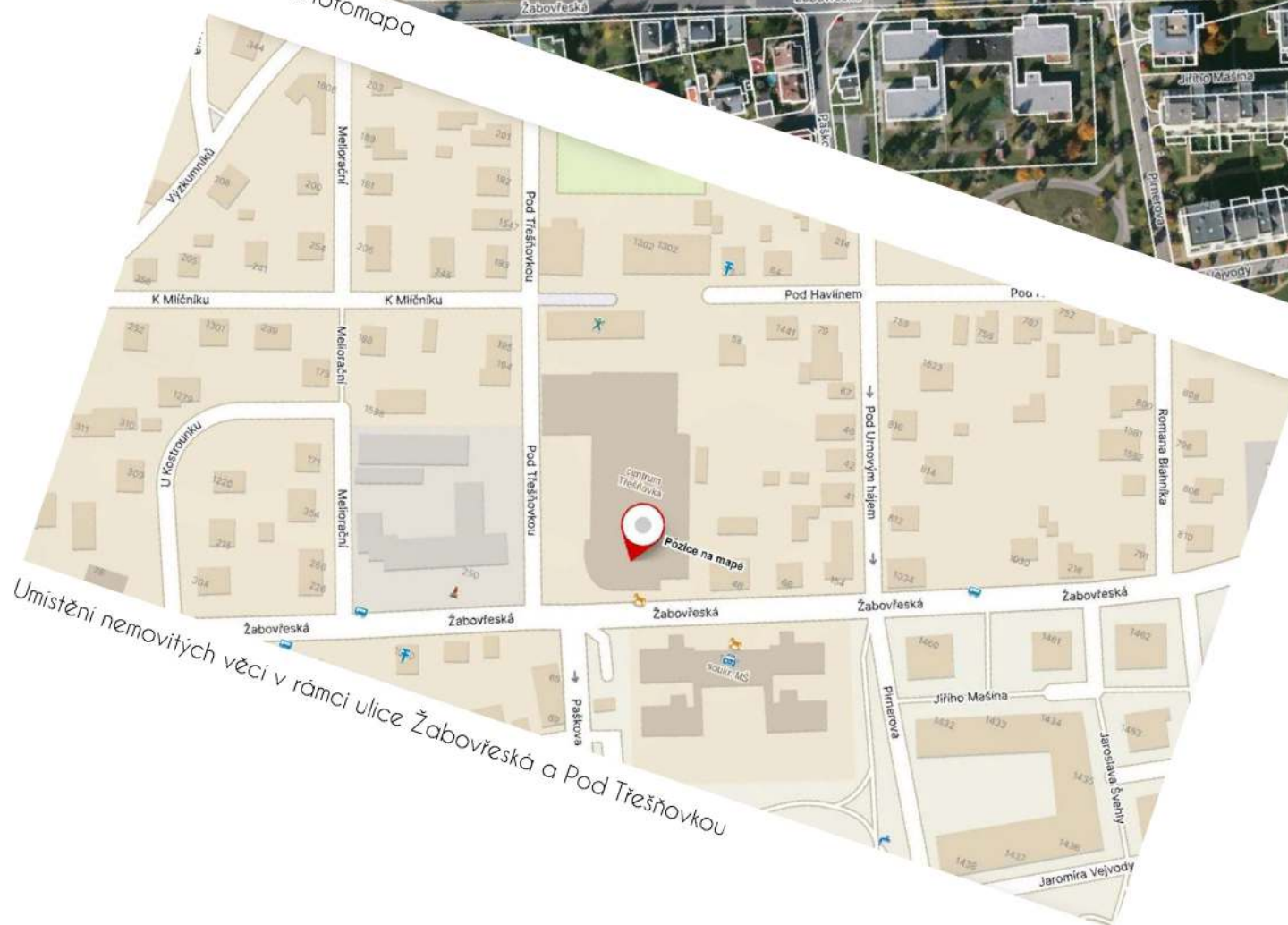
Znalecká kancelář ESTIMMO s.r.o.  
 kancelář: Charles de Gaulle 531/8, 160 00 Praha 6 - Bubenec  
 email: znaleckakancelar@estimmo.cz



Priloha č. 3: Mapy oblasti, ortofotomapa

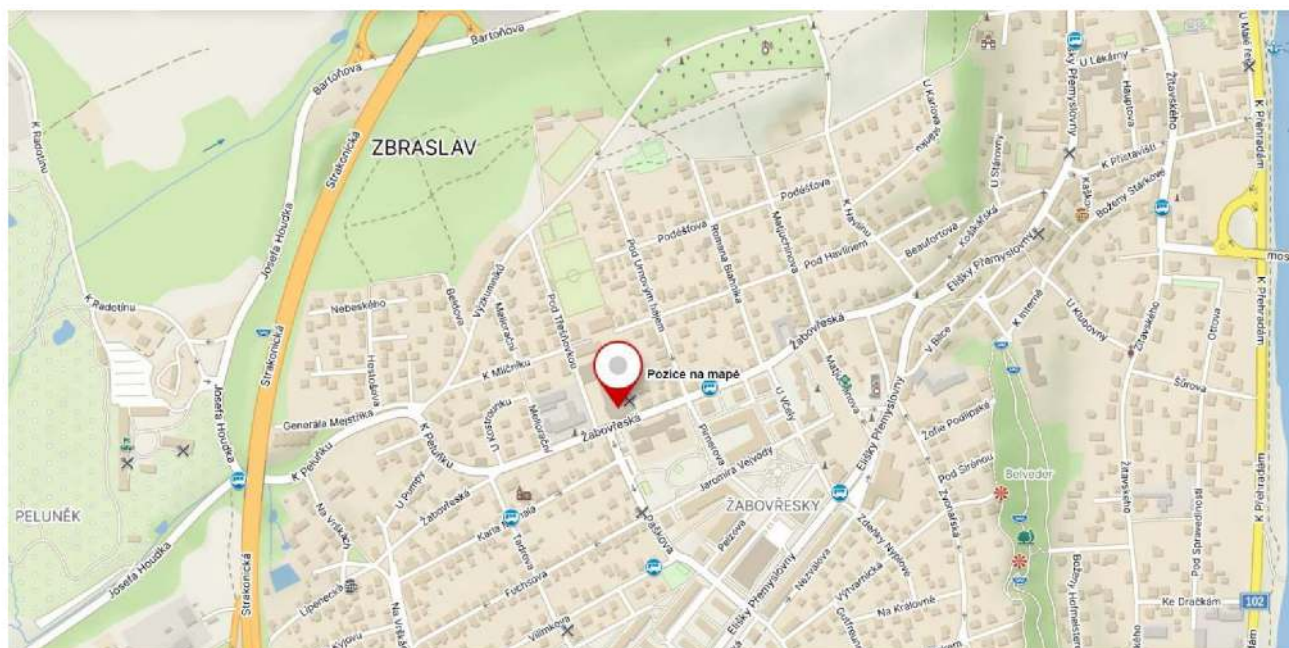


Letecká fotomapa

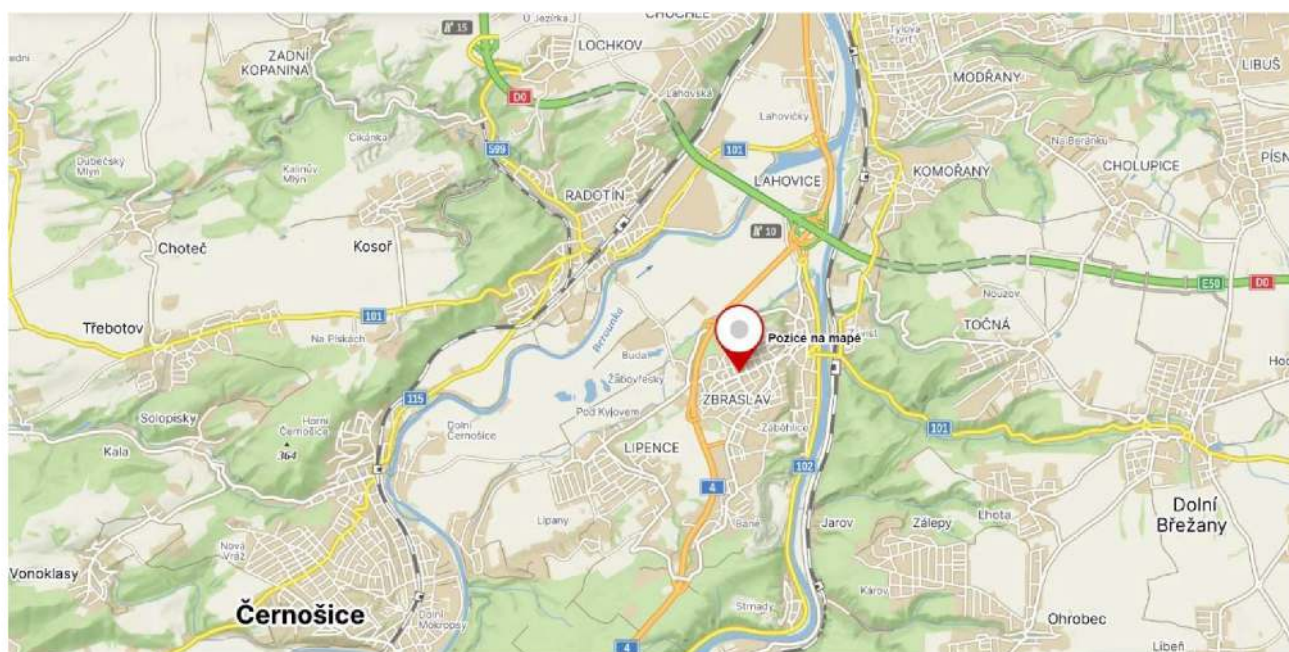


Umístění nemovitých věcí v rámci ulice Žabovřeská a Pod Třešňovkou





Umístění nemovitých věcí v rámci městské části Zbraslav



Umístění nemovitých věcí v rámci MČ Zbraslav a okolí



Příloha č. 4: Fotodokumentace nemovitých věcí











### **KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ:**

Konzultant nebyl přibrán.

Na vypracování celého znaleckého posudku se podíleli Ing. Dagmar Musilová, Ing. Jan Rejmon a Bc. Zdeněk Záhoř a mohou osobně stvrdit nebo doplnit správnost tohoto znaleckého posudku a blíže vysvětlit jeho obsah před orgánem veřejné moci. Údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku:

.....  
Ing. Dagmar Musilová

.....  
Ing. Jan Rejmon

.....  
Bc. Zdeněk Záhoř

### **ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALECKÉ KANCELÁŘE:**

Byla sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti. Smluvní odměna za znalecký posudek není nadále zákonem o znacích regulována.

## **7. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář, která byla rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 17. 3. 2015 pod čj. MSP-21/2015-OSD-SZN/9 zapsána do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitých věcí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, určení obvyklého nájemného) a práv k nemovitým věcem (zástav, břemen).

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci znaleckých posudků 016788/2024.  
Označení znaleckého posudku znaleckou kanceláří 532 / 6 / 2024.  
Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem č. 6532 / 6 / 2024 - 2024.

Znalecká kancelář ESTIMMO, s. r. o.  
se sídlem: Charlese de Gaulla 531/8, 160 00 Praha 6 – Bubeneč

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

DATUM: V Praze dne 29. 1. 2024

PODPIS:

.....  
Ing. Dagmar Musilová