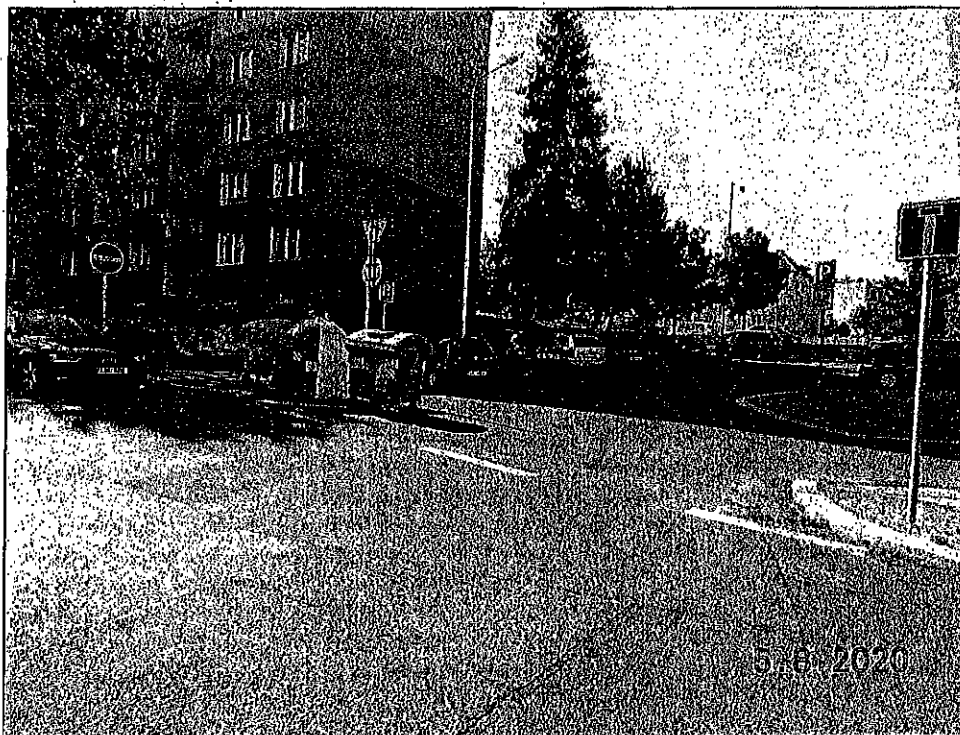


# ZNALECKÝ POSUDEK

č. ZÚ-2159/2020

určení ceny v místě a čase obvyklé pozemku parc.č. 2414/13, částí pozemku parc.č. 2413/62 (nově pozemky parc.č. 2413/88 a 2413/91) a částí pozemku parc.č. 2413/74 (nově parc.č. 2413/89) a částí pozemku parc.č. 2413/36 (nově parc.č. 2413/92) v k.ú. Hostivař, obec Praha a služebností práva chůze a jízdy na těchto pozemcích dle geometrického plánu č. 4576-49/2020



**Objednatel posudku :**

Městská část Praha 15  
Boloňská 478/1  
109 00 Praha 10

**Účel posudku :**

Určení ceny v místě a čase obvyklé pozemku parc.č. 2414/13, částí pozemku parc.č. 2413/62 (nově pozemky parc.č. 2413/88 a 2413/91) a částí pozemku parc.č. 2413/74 (nově parc.č. 2413/89) a částí pozemku parc.č. 2413/36 (nově parc.č. 2413/92) v k.ú. Hostivař, obec Praha pro potřeby směny a služebností práva chůze a jízdy na těchto pozemcích dle geometrického plánu č. 4576-49/2020 vyhotovený Geodetická kancelář Nedoma&Řezník, s.r.o.

**Zhotovitel posudku :**

I R A, spol. s r.o.  
znalecký ústav  
Hálova 62/29  
190 15 Praha 9

**Datum, k němuž je provedeno ocenění :** 05.08.2020

**Počet vyhotovení:** 2

**Počet stran:** 27 stran posudku + přílohy

Praha, dne : 12.08.2020

## OBSAH

OBSAH.....	2
1. NÁLEZ.....	3
2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI.....	7
M.1. CENA OBVYKLÁ POZEMKŮ V K.Ú. HOSTIVAŘ PRO POTŘEBY SMĚNY.....	7
M.1.1. Cena obvyklá pozemků p.č. 2414/13, 2413/91 a 2413/88 v k.ú. Hostivař.....	15
M.1.2. Cena obvyklá pozemků p.č. 2413/89 a 2413/92 v k.ú. Hostivař.....	16
M.2. CENA OBVYKLÁ SLUŽEBNOSTÍ.....	17
M.2.1. Cena obvyklá služebnosti A.....	21
M.2.2. Cena obvyklá služebnosti B.....	22
3. ZÁVĚR.....	23
4. PŘÍLOHY.....	24
5. PODMÍNKY A APLIKACE METOD.....	24
ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	27

## 1. NÁLEZ

### Vlastník majetku :

Dle evidence v katastru nemovitostí je jako vlastník stávajících pozemků p.č. 2413/36 a 2413/74 v k.ú. Hostivař, obec Praha zapsaným na listu vlastnictví č. 1633:

Hlavní město Praha  
Mariánské náměstí 2/2,  
110 01 Praha 1 - Staré Město

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce :

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 15

Boloňská 478/1

109 00 Praha 10 - Horní Měcholupy

Dle evidence v katastru nemovitostí je jako vlastník stávajících pozemků p.č. 2413/62 a 2414/13 v k.ú. Hostivař, obec Praha zapsaným na listu vlastnictví č. 1713:

Nedoma Jan podíl 1/3  
Nedoma Martin podíl 1/3  
Řezník Zbyněk podíl 1/3

### Adresa majetku :

Pozemky p.č. 2413/36, 2413/74, 2413/62 a 2414/13 v k.ú. Hostivař – ulice U dvojdomů.

Kód katastrálního území :	732052
Název katastrálního území :	Hostivař
Kód obce :	547387
Název obce :	Praha-Hostivař
Kód okresu :	CZ0100
Název okresu :	Praha
Název kraje :	Hlavní město Praha (Praha)

### Podklady:

- výpisy z katastru nemovitostí
- snímek z katastrální mapy
- geometrický plán č. 4576-49/2020 vyhotovený Geodetická kancelář Nedoma&Řezník, s.r.o.
- žádost o směnu parcel v k.ú. Hostivař a o uzavření smlouvy o věcném břemeni
- územní plán hl.města Prahy
- limity využití území
- údaje o dosažených cenách nemovitostí (ČÚZK)

### Popis a účel :

Předmětem ocenění je určení ceny v místě a čase obvyklé pozemku parc.č. 2414/13, částí pozemku parc.č. 2413/62 (nově pozemky parc.č. 2413/88 a 2413/91) a částí pozemku parc.č. 2413/74 (nově parc.č. 2413/89) a částí pozemku parc.č. 2413/36 (nově parc.č. 2413/92) v k.ú. Hostivař, obec Praha pro potřeby směny a služebností práva chůze a jízdy na těchto pozemcích dle geometrického plánu č. 4576-49/2020 vyhotovený Geodetická kancelář Nedoma&Řezník, s.r.o.

V rámci směny budou směňovány pozemky p.č. 2414/13, 2413/91 a 2413/88 na straně jedné a pozemky p.č. 2413/89 a 2413/92 na straně druhé.

**Pozemek p.č. 2414/13** je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha – zeleň. Ve skutečnosti se k datu ocenění jedná převážně o pozemek veřejné komunikace a veřejného parkoviště včetně chodníku v ulici U dvojdomů. Pozemek je v této část zpevněný asfaltovým povrchem. Východní část pozemku slouží jako veřejná zeleň lemující komunikaci, oddělená palisádou. Zpevněná plocha ani palisáda není předmětem tohoto ocenění.

Pozemek p.č. 2413/91 vznikne oddělením ze stávajícího pozemku p.č. 2413/62 a bude dle geometrického plánu v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Ve skutečnosti se k datu ocenění jedná o pozemek veřejné komunikace, ulice U dvojdomů, tvořící příjezd k veřejnému parkovišti. Pozemek je zpevněný asfaltovým povrchem. Zpevněná plocha není předmětem tohoto ocenění.

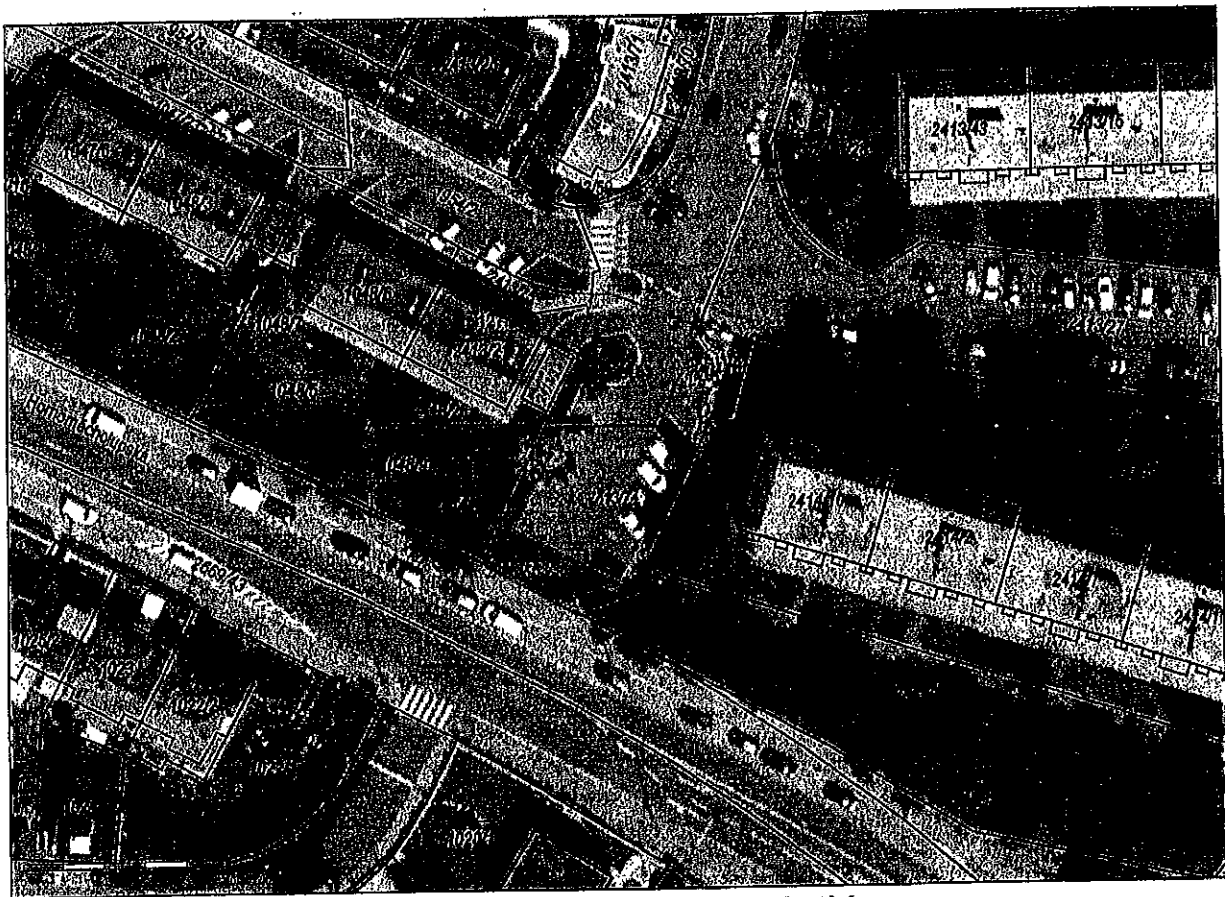
Pozemek p.č. 2413/88 vznikne oddělením ze stávajícího pozemku p.č. 2413/62 a bude dle geometrického plánu v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha – zeleň. Ve skutečnosti se k datu ocenění jedná částečně o pozemek veřejné komunikace, ulice U dvojdomů, tvořící příjezd ke garáži ve vlastnictví objednatele. Pozemek je zpevněný asfaltovým povrchem. Jižní část pozemku pak tvoří veřejnou zeleň lemující komunikaci a parkoviště. Zpevněná plocha není předmětem tohoto ocenění.

Pozemek p.č. 2413/89 vznikne oddělením ze stávajícího pozemku p.č. 2413/74 a bude dle geometrického plánu v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Ve skutečnosti se k datu ocenění jedná o pozemek veřejné komunikace, ulice U dvojdomů, tvořící vyhrazené parkoviště. Pozemek je zpevněný asfaltovým povrchem. Zpevněná plocha není předmětem tohoto ocenění.

Pozemek p.č. 2413/92 vznikne oddělením ze stávajícího pozemku p.č. 2413/36 a bude dle geometrického plánu v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha – zeleň. Ve skutečnosti se k datu ocenění jedná o pozemek veřejné zeleně lemující komunikaci a parkoviště.

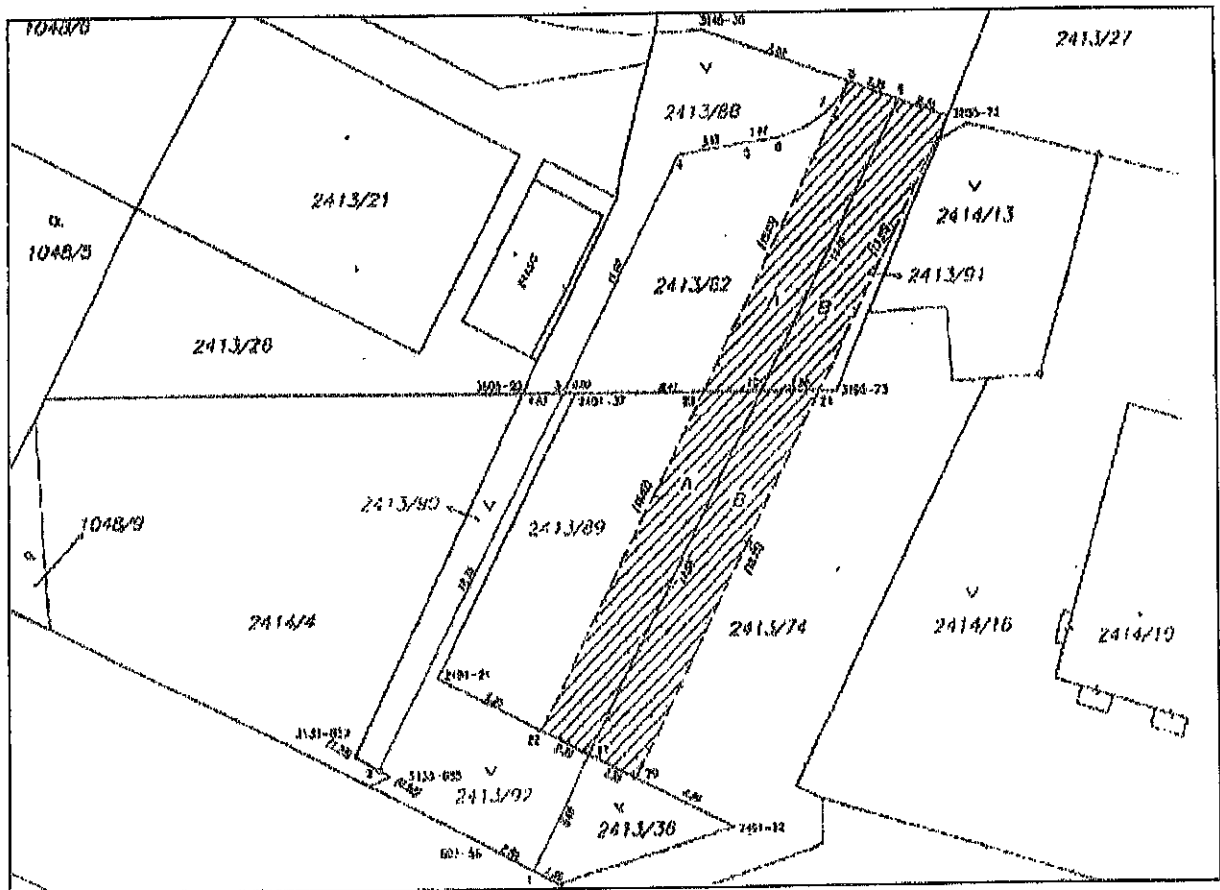
Dle geometrického plánu vzniknou na těchto pozemcích věcná břemena – služebnosti práva chůze a jízdy a to :

- Služebnost A – právo chůze a jízdy přes povinné pozemky p.č. 2413/62 a 2413/89, oprávnění pro LV č. 1633
- Služebnost B - právo chůze a jízdy přes povinné pozemky p.č. 2413/91 a 2413/74, oprávnění pro LV č. 1713



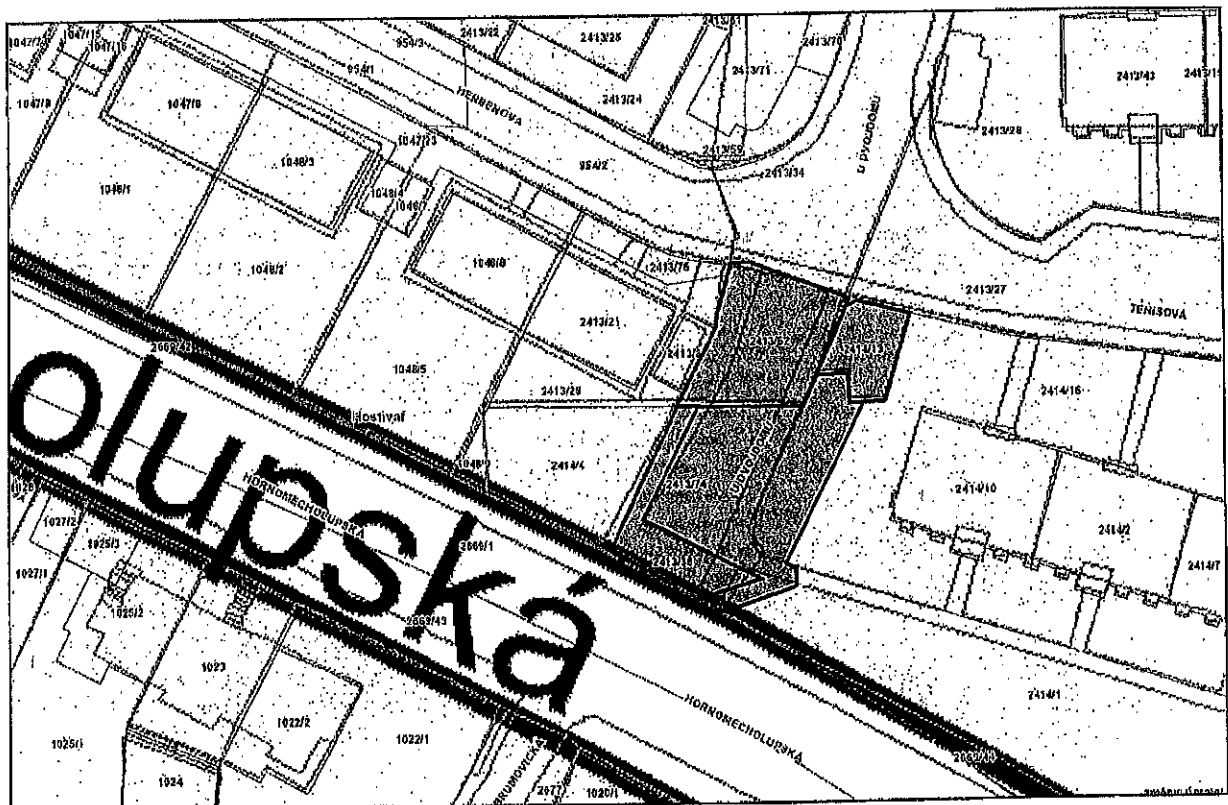
*Letecký snímek z katastrální mapy – stávající stav*

ZNALECKÝ POSUDEK č. ZÚ-2159/2020



*Geometrický plán*

Pozemky jsou v platném územním plánu Hl. města Prahy zakresleny ve funkčním využití území způsobem OB – čistě obytné.



*Územní plán*

## **OB - čistě obytné**

### Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

### Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

### Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

### Nepřípustné využití:

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

Pozemky se nachází v zastavěném území obce.

### **Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:**

V části C obou listů vlastnictví není zapsáno žádné omezení vlastnických práv. Pozemky se nenachází v záplavovém území obce.

### **Postavení na trhu:**

Obdobné majetky se na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě občas obchodují.

**2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI****Seznam oceňovaných objektů**

M.1. Cena obvyklá pozemků v k.ú. Hostivař pro potřeby směny

M.1.1. Cena obvyklá pozemků p.č. 2414/13, 2413/91 a 2413/88 v k.ú. Hostivař

M.1.2. Cena obvyklá pozemků p.č. 2413/89 a 2413/92 v k.ú. Hostivař

M.2. Cena obvyklá služebností

M.2.1. Cena obvyklá služebnosti A

M.2.2. Cena obvyklá služebnosti B

**M.1. CENA OBVYKLÁ POZEMKŮ V K.Ú. HOSTIVAŘ PRO POTŘEBY SMĚNY**

Určení ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

**Porovnávací hodnota**

Ocenění je provedeno na základě porovnání s obdobnými reprezentanty realizovaných prodejů v okolí oceňovaného majetku, které bylo možné dohledat z databáze údajů o dosažených cenách nemovitostí Českého katastrálního úřadu na základě listin - kupních smluv vložených do Katastru nemovitostí s přihlédnutím ke specifickým vlastnostem námi oceňovaného majetku. Jedná se o pozemky veřejných komunikací, pozemky veřejné zeleně a pozemky obdobného charakteru. Uvedené ceny reprezentantů neobsahují daň z přidané hodnoty.

**Výpočet jednotkových cen obvyklých oceňovaných pozemků :****Cena v místě a čase obvyklá pozemků veřejné komunikace****Porovnávání reprezentanti**

Pozemky komunikace					
Č.	Katastrální území	Par.č.	Kupní cena	Výměra celkem (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Záběhlice	2587/2	1 900 000 Kč	1 193	1 593 Kč
2	Hloubětín	1386	418 000 Kč	189	2 216 Kč
3	Strašnice	4307/55, 4317/4	1 563 000 Kč	896	1 744 Kč
4	Kunratice	2339/110,2339/112, 2339/121,2339/123, 2339/124,2339/125, 2339/128,2339/138, 2339/141,2339/146, 2339/148,2339/150, 2339/153	17 800 000 Kč	7 972	2 233 Kč
5	Libeň	3596/2	440 000 Kč	188	2 340 Kč
6	Strašnice	2627/1,2627/4, 2634/5	11 122 200 Kč	3 574	3 112 Kč

ZNALECKÝ POSUDEK č. ZÚ-2159/2020

7	Hostivař	1691/3,1691/4,1691/5	712 000 Kč	339	2 100 Kč
8	Hloubětín	22,2726/5,2727/2, 2727/5	610 000 Kč	260	2 346 Kč
9	Záběhllice	2385/9,5867/6	1 552 000 Kč	737	2 106 Kč
10	Záběhllice	5927/2,2845/133, 5855/4	3 691 200 Kč	1 538	2 400 Kč
11	Hostivař	852/2	228 000 Kč	102	2 235 Kč
12	Libeň	2786	1 231 700 Kč	661	1 863 Kč
13	Troja	1526/17	9 000 Kč	4	2 250 Kč
14	Vysočany	2131/15,2131/16, 2131/17,2131/18	1 732 090 Kč	780	2 221 Kč
15	Hloubětín	1627/2	4 248 000 Kč	1 931	2 200 Kč
16	Troja	1619/2,1619/3, 1619/4	2 087 250 Kč	1 265	1 650 Kč

Č.	Katastrální území	Právní účinky vkladu	Číslo řízení	Lokalita	Popis
1	Záběhllice	08.02.2018	V-8983/2018-101	ul. Jižní spojka	veřejná komunikace
2	Hloubětín	07.02.2019	V-8240/2019-101	ul. Nad Hutěmi	veřejná komunikace, podíl 1/3
3	Strašnice	19.02.2018	V-11368/2018-101	ul. Jižní spojka	veřejná komunikace, zeleň
4	Kunratice	23.02.2018	V-12758/2018-101	ul. Za valem, Velké Kunratické	veřejné komunikace
5	Libeň	03.04.2018	V-22203/2018-101	ul. Pod plynojemem	veřejná komunikace
6	Strašnice	28.03.2018	V-21296/2018-101	ul. Dřevčická	veřejná komunikace
7	Hostivař	26.03.2018	V-20597/2018-101	ul. Rabakovská	veřejná komunikace
8	Hloubětín	11.10.2018	V-69482/2018-101	ul. Průmyslová	veřejná komunikace
9	Záběhllice	28.11.2019	V-76254/2019-101	ul. Jesenická	veřejná komunikace, parkoviště
10	Záběhllice	26.07.2019	V-46878/2019-101	ul. Jižní spojka	veřejná komunikace
11	Hostivař	31.03.2020	V-18594/2020-101	ul. Na Sedlišti	veřejná komunikace
12	Libeň	12.06.2019	V-36741/2019-101	ul. Bednářská	veřejná komunikace
13	Troja	11.10.2018	V-69483/2018-101	ul. K Bohnicím	chodník
14	Vysočany	10.07.2018	V-46908/2018-101	ul. Jandova	veřejná komunikace
15	Hloubětín	22.01.2020	V-4096/2020-101	ul. Laponská	veřejná komunikace
16	Troja	17.01.2019	V-3614/2019-101	ul. Pikovická	chodník

Pozemky komunikace - výpočet						
Č.	Katastrální území	Výchozí jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Koefficienty úpravy			Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
			Charakter	Povrch	Celkem	
1	Záběhllice	1 593 Kč	místní	zpevněný	1,00	1 593 Kč
			1,00	1,00		
2	Hloubětín	2 216 Kč	místní	zpevněný	1,00	2 216 Kč
			1,00	1,00		
3	Strašnice	1 744 Kč	místní, zel.	část.zp.	1,10	1 923 Kč
			1,05	1,05		
4	Kunratice	2 233 Kč	místní	zpevněný	1,00	2 233 Kč
			1,00	1,00		
5	Libeň	2 340 Kč	místní	zpevněný	1,00	2 340 Kč

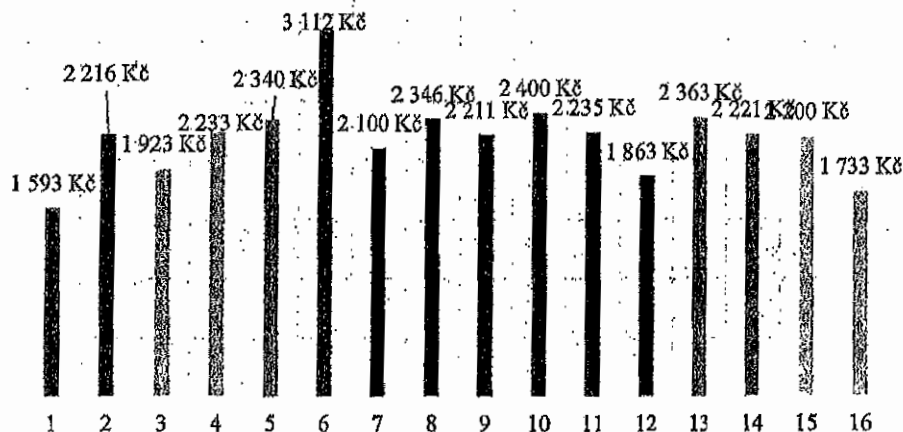


ZNALECKÝ POSUDEK č. ZÚ-2159/2020

			1,00	1,00		
6	Strašnice	3 112 Kč	místní	zpevněný	1,00	3 112 Kč
			1,00	1,00		
7	Hostivař	2 100 Kč	místní	zpevněný	1,00	2 100 Kč
			1,00	1,00		
8	Hloubětín	2 346 Kč	místní	zpevněný	1,00	2 346 Kč
			1,00	1,00		
9	Záběhlice	2 106 Kč	parkoviště	zpevněný	1,05	2 211 Kč
			1,05	1,00		
10	Záběhlice	2 400 Kč	místní	zpevněný	1,00	2 400 Kč
			1,00	1,00		
11	Hostivař	2 235 Kč	místní	zpevněný	1,00	2 235 Kč
			1,00	1,00		
12	Libeň	1 863 Kč	místní	zpevněný	1,00	1 863 Kč
			1,00	1,00		
13	Troja	2 250 Kč	chodník	zpevněný	1,05	2 363 Kč
			1,05	1,00		
14	Vysočany	2 221 Kč	místní	zpevněný	1,00	2 221 Kč
			1,00	1,00		
15	Hloubětín	2 200 Kč	místní	zpevněný	1,00	2 200 Kč
			1,00	1,00		
16	Troja	1 650 Kč	chodník	zpevněný	1,05	1 733 Kč
			1,05	1,00		

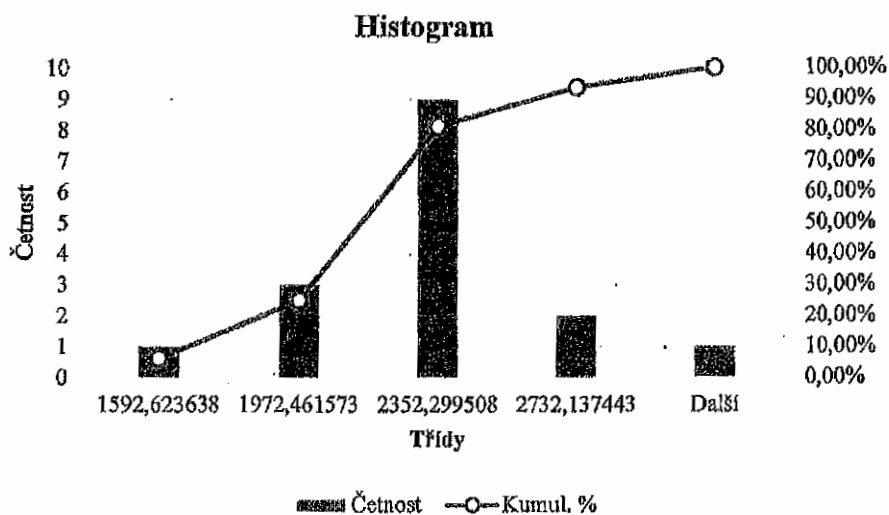
Pozemky komunikace - přehled porovnatelných cen		
Č.	Katastrální území	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Záběhlice	1 593 Kč
2	Hloubětín	2 216 Kč
3	Strašnice	1 923 Kč
4	Kunratice	2 233 Kč
5	Libeň	2 340 Kč
6	Strašnice	3 112 Kč
7	Hostivař	2 100 Kč
8	Hloubětín	2 346 Kč
9	Záběhlice	2 211 Kč
10	Záběhlice	2 400 Kč
11	Hostivař	2 235 Kč
12	Libeň	1 863 Kč
13	Troja	2 363 Kč
14	Vysočany	2 221 Kč
15	Hloubětín	2 200 Kč
16	Troja	1 733 Kč

**Přehled porovnatelných cen**



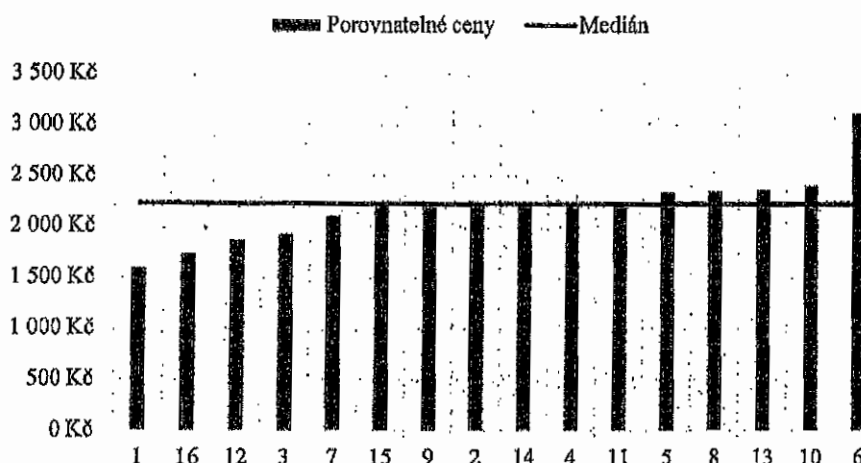
**Porovnatelná cena – statistická analýza :**

Minimum (Kč/m <sup>2</sup> )	1 593 Kč
Dolní kvartil (Kč/m <sup>2</sup> ) – Q <sub>1</sub>	2 056 Kč
<b>Medián (Kč/m<sup>2</sup>) – Q<sub>2</sub></b>	<b>2 218 Kč</b>
Horní kvartil (Kč/m <sup>2</sup> ) – Q <sub>3</sub>	2 342 Kč
Maximum (Kč/m <sup>2</sup> )	3 112 Kč
Průměr (Kč/m <sup>2</sup> )	2 193 Kč
Směrodatná odchylka (Kč/m <sup>2</sup> )	339 Kč



Určení ceny obvyklé je provedeno na základě statistického vyhodnocení porovnávaných reprezentantů jako bodový odhad pravděpodobnosti v úrovni mediánu statistického souboru reprezentantů, kde medián je hodnota, jež dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu. Medián je tedy kvantil rozdělující statistický soubor na dvě stejně početné množiny. Základní výhodou mediánu a obecně kvantilů jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. Vzhledem k charakteru zjišťovaných cen je jeho použití při stanovení porovnávací hodnoty nemovitostí zpravidla vhodnější, než prostý aritmetický průměr.

**Porovnatelné ceny**



Pozemky komunikace:

Cena v místě a čase obvyklá	2 218 Kč/m <sup>2</sup>
-----------------------------	-------------------------

Cena v místě a čase obvyklá pozemků veřejné zeleně

Porovnávání reprezentanti

Pozemky zeleně					
Č.	Katastrální území	Par.č.	Kupní cena	Výměra celkem (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Háje	537/89,537/98, 537/107	5 500 000 Kč	4 903	1 122 Kč
2	Štěrboholy	433/1	11 066 160 Kč	7 528	1 470 Kč
3	Štěrboholy	433/4	11 730 000 Kč	8 382	1 399 Kč
4	Chodov	2014/278,2014/398, 2014/399	19 552 500 Kč	13 035	1 500 Kč
5	Chodov	2336/236	6 774 250 Kč	1 715	3 950 Kč
6	Strašnice	317/14	3 502 080 Kč	1 024	3 420 Kč
7	Strašnice	2845/14	563 000 Kč	154	3 660 Kč
8	Strašnice	1347/2	150 000 Kč	72	2 083 Kč
9	Malešice	743/6	2 400 000 Kč	2 062	1 164 Kč
10	Hostivař	2377	80 000 Kč	186	430 Kč
11	Horní Měcholupy	511/1	1 466 000 Kč	733	2 000 Kč
12	Horní Měcholupy	511/1	1 858 000 Kč	929	2 000 Kč
13	Horní Měcholupy	511/3	413 500 Kč	827	500 Kč
14	Dolní Měcholupy	652/1	95 000 Kč	293	324 Kč
15	Hostivař	2440/1	18 700 000 Kč	7 446	2 511 Kč
16	Hostivař	1680/1	3 696 000 Kč	1 848	2 000 Kč
17	Hostivař	1890	2 295 000 Kč	1 530	1 500 Kč
18	Hostivař	1893,2347	991 912 Kč	9 338	106 Kč
19	Hostivař	1909/1	20 145 Kč	79	255 Kč
20	Hostivař	2106	235 000 Kč	379	620 Kč

ZNALECKÝ POSUDEK č. ZÚ-2159/2020

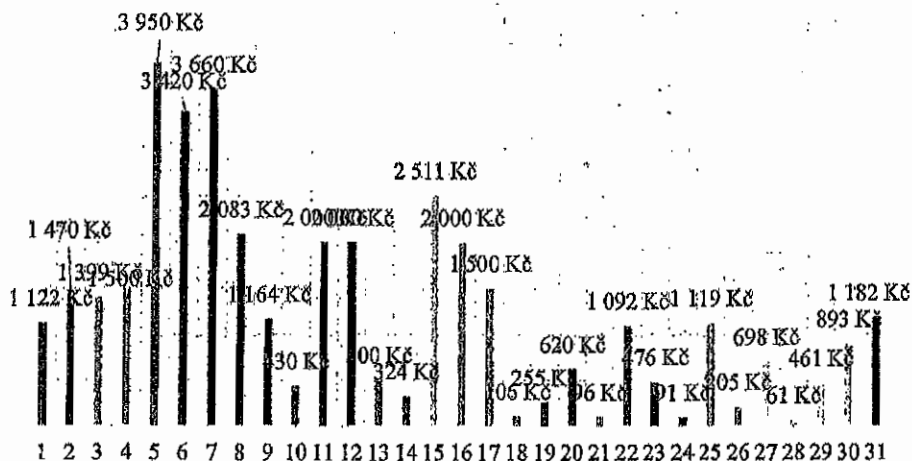
21	Hostivař	2274	571 870 Kč	5 938	96 Kč
22	Hostivař	2306/1,2306/6, 2310	5 000 000 Kč	4 577	1 092 Kč
23	Hostivař	2349/3	850 000 Kč	1 784	476 Kč
24	Petrovice	514/1,515	1 347 346 Kč	14 806	91 Kč
25	Strašnice	4058/33,4086/1, 4086/4,4098/1, 4098/3	13 800 000 Kč	12 327	1 119 Kč
26	Hostivař	2135/1,2135/2, 2135/3	186 000 Kč	908	205 Kč
27	Háje	536/449,537/98, 537/100	2 873 370 Kč	4 117	698 Kč
28	Hostivař	1693/2,1693/8, 1848	1 143 554 Kč	18 767	61 Kč
29	Petrovice	523/2	2 000 000 Kč	4 335	461 Kč
30	Petrovice	523/3	625 000 Kč	700	893 Kč
31	Strašnice	4110/1,4110/2, 4110/3,4110/9	63 000 000 Kč	53 312	1 182 Kč
Č.	Katastrální území	Právní účinky vkladu	Číslo řízení	Lokalita	Popis
1	Háje	21.03.2018	V-19505/2018-101	ul. Výstavní	zeleň
2	Štěrboholy	10.08.2018	V-54353/2018-101	ul. Zamenhofova	zeleň
3	Štěrboholy	11.07.2018	V-47300/2018-101	ul. Zamenhofova	zeleň
4	Chodov	27.07.2018	V-51193/2018-101	ul. Mikulova	zeleň
5	Chodov	07.03.2018	V-15604/2018-101	ul. Mírového hnutí	zeleň
6	Strašnice	28.02.2018	V-13594/2018-101	ul. Pod Altánem	zeleň
7	Strašnice	14.03.2019	V-16303/2019-101	ul. Slapská	zeleň u domu, podíl 1/6
8	Strašnice	03.12.2018	V-83112/2018-101	ul. Izraelská	zeleň
9	Malešice	08.02.2018	V-8981/2018-101	ul. Karosářská	zeleň
10	Hostivař	24.01.2018	V-5203/2018-101	ul. Turínská	zeleň
11	Horní Měcholupy	24.05.2019	V-32443/2019-101	ul. Pod Vartou	zeleň, podíl 733/2872
12	Horní Měcholupy	17.05.2019	V-30671/2019-101	ul. Pod Vartou	zeleň, podíl 929/2872
13	Horní Měcholupy	01.03.2019	V-13434/2019-101	ul. Evy Olmerové	zeleň
14	Dolní Měcholupy	28.03.2018	V-21409/2019-101	ul. U hostivařského nádraží	zeleň, sportoviště
15	Hostivař	11.02.2019	V-9053/2019-101	ul. U hostivařského nádraží	zeleň
16	Hostivař	13.05.2019	V-29289/2019-101	ul. Rabakovská	zeleň u areálu
17	Hostivař	10.12.2018	V-84864/2018-101	ul. K Horkám	zeleň u domu
18	Hostivař	26.10.2018	V-73553/2018-101	ul. K obecním hájovněm	zeleň, les
19	Hostivař	09.02.2018	V-9179/2018-101	ul. Nad Košíkem	zeleň u cesty
20	Hostivař	26.10.2018	V-73552/2018-101	ul. K jezeru	zeleň, les
21	Hostivař	14.05.2018	V-32127/2018-101	ul. U břehu	zeleň
22	Hostivař	13.03.2018	V-17047/2018-101	ul. U břehu	zeleň u domu
23	Hostivař	11.07.2019	V-43688/2019-101	ul. U břehu	zeleň
24	Petrovice	03.04.2019	V-21340/219-101	ul. Euklidova	zeleň, les
25	Strašnice	22.07.2019	V-45830/2019-101	ul. Sazečská,	zeleň

ZNALECKÝ POSUDEK č. ZÚ-2159/2020

				žn Pelyňková	
26	Hostivař	25.11.2019	V-75184/2019-101	ul. K jezeru	zeleň, cesta
27	Háje	31.10.2019	V-68261/2019-101	ul. K jezeru	zeleň
28	Hostivař	05.09.2019	V-55205/2019-101	ul. Rabakovská	zeleň, les
29	Petrovice	04.03.2020	V-13602/2020-101	ul. Euklidova	zeleň
30	Petrovice	19.02.2020	V-10499/2020-101	ul. Euklidova	zeleň
31	Strašnice	27.11.2019	V-76130/2019-101	ul. Rabakovská	zeleň, les

Pozemky zeleně - přehled porovnatelných cen		
Č.	Katastrální území	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Háje	1 122 Kč
2	Štěrboholy	1 470 Kč
3	Štěrboholy	1 399 Kč
4	Chodov	1 500 Kč
5	Chodov	3 950 Kč
6	Strašnice	3 420 Kč
7	Strašnice	3 660 Kč
8	Strašnice	2 083 Kč
9	Strašnice	1 164 Kč
10	Strašnice	430 Kč
11	Malešice	2 000 Kč
12	Hostivař	2 000 Kč
13	Horní Měcholupy	500 Kč
14	Horní Měcholupy	324 Kč
15	Horní Měcholupy	2 511 Kč
16	Dolní Měcholupy	2 000 Kč
17	Hostivař	1 500 Kč
18	Hostivař	106 Kč
19	Hostivař	255 Kč
20	Hostivař	620 Kč
21	Hostivař	96 Kč
22	Hostivař	1 092 Kč
23	Hostivař	476 Kč
24	Hostivař	91 Kč
25	Hostivař	1 119 Kč
26	Petrovice	205 Kč
27	Strašnice	698 Kč
28	Hostivař	61 Kč
29	Háje	461 Kč
30	Hostivař	893 Kč
31	Strašnice	1 182 Kč

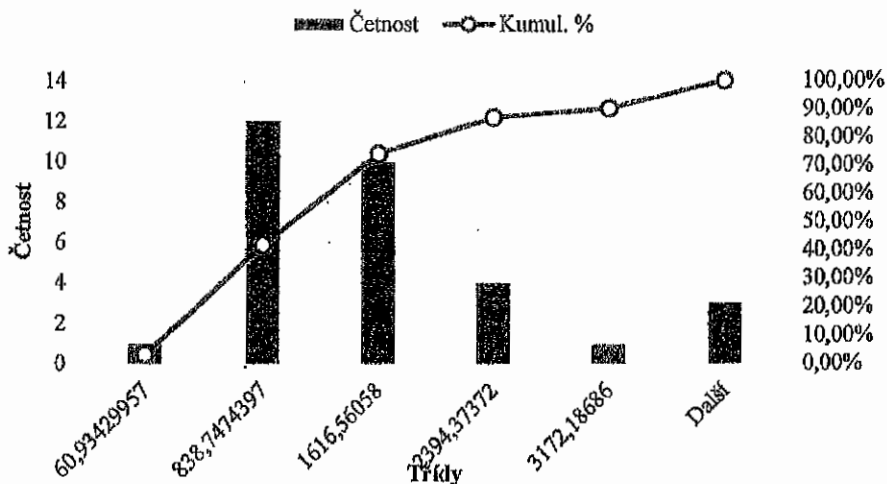
**Přehled porovnatelných cen**



**Porovnatelná cena – statistická analýza :**

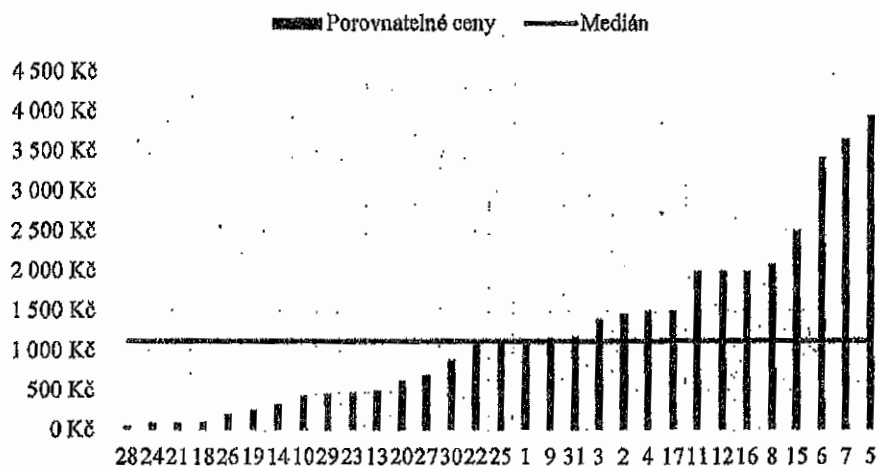
Minimum (Kč/m <sup>2</sup> )	61 Kč
Dolní kvartil (Kč/m <sup>2</sup> ) – Q <sub>1</sub>	446 Kč
Medián (Kč/m <sup>2</sup> ) – Q <sub>2</sub>	1 119 Kč
Horní kvartil (Kč/m <sup>2</sup> ) – Q <sub>3</sub>	1 750 Kč
Maximum (Kč/m <sup>2</sup> )	3 950 Kč
Průměr (Kč/m <sup>2</sup> )	1 238 Kč
Směrodatná odchylka (Kč/m <sup>2</sup> )	1 059 Kč

**Histogram**



Určení ceny obvyklé je provedeno na základě statistického vyhodnocení porovnávaných reprezentantů jako bodový odhad pravděpodobnosti v úrovni mediánu statistického souboru reprezentantů, kde medián je hodnota, jež dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu. Medián je tedy kvantil rozdělující statistický soubor na dvě stejně početné množiny. Základní výhodou mediánu a obecně kvantilů jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. Vzhledem k charakteru zjišťovaných cen je jeho použití při stanovení porovnávací hodnoty nemovitostí zpravidla vhodnější, než prostý aritmetický průměr.

**Porovnatelné ceny**



Pozemky veřejné zeleně:

Cena v místě a čase obvyklá	1 119 Kč/m <sup>2</sup>
-----------------------------	-------------------------

M.1.1. Cena obvyklá pozemků p.č. 2414/13, 2413/91 a 2413/88 v k.ú. Hostivař

Výpočet plochy pozemků

Výpočet plochy zeleně					
Pozemek p.č. 2413/88					
Pořadí	Číslo bodu	Y	X	ΔP - Y	ΔP - X
1	3251-8	734818,74	1048379,62	1058138,99	7453979,10
2	4	734815,95	1048377,82	6267980,05	-2589493,22
3	3	734821,21	1048388,15	-1058142,54	-7454039,75
4	3509-22	734823,06	1048376,38	-6268040,70	2589489,66
2P (X,Y)				64,21	64,21
Plocha zeleně				32,10	
Výpočet plochy zeleně					
Pozemek p.č. 2414/13					
Pořadí	Číslo bodu	Y	X	ΔP - Y	ΔP - X
1	2491-29	734802,18	1048387,87	7024708,84	-3008873,19
2	1046-27	734799,79	1048387,73	-7127557,96	5514519,46
5	1046-28	734796,92	1048378,17	102871,57	-2505623,83
2P (X,Y)				22,45	22,45
Plocha zeleně				11,22	

ZNALECKÝ POSUDEK č. ZÚ-2159/2020

Číslo	Popis	Výpočet	Plocha (m <sup>2</sup> )
p.č. 2414/13	ostatní plocha – zeleň – část veřejná zeleň	11,00	11,00
p.č. 2414/13	ostatní plocha – zeleň – část komunikace	73,00-11,00	62,00
p.č. 2413/91	ostatní plocha – ostatní komunikace	36,00	36,00
p.č. 2413/88	ostatní plocha – zeleň – část veřejná zeleň	32,00	32,00
p.č. 2413/88	ostatní plocha – zeleň – část komunikace	57,00-32,00	25,00
<b>Celkem</b>			<b>166,00</b>

Plocha pozemku celkem: **166,00 m<sup>2</sup>**

Číslo	Popis	Plocha (m <sup>2</sup> )	Jednot. cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena obvyklá (Kč)
p.č. 2414/13	ostatní plocha – zeleň – část veřejná zeleň	11,00	1 119	12 309
p.č. 2414/13	ostatní plocha – zeleň – část komunikace	62,00	2 218	137 516
p.č. 2413/91	ostatní plocha – ostatní komunikace	36,00	2 218	79 848
p.č. 2413/88	ostatní plocha – zeleň – část veřejná zeleň	32,00	1 119	35 808
p.č. 2413/88	ostatní plocha – zeleň – část komunikace	25,00	2 218	55 450
<b>Pozemky celkem</b>				<b>320 931</b>

Plocha (m<sup>2</sup>): 166,00  
 Celková hodnota: 320 931 Kč

Pozemky p.č. 2414/13, 2413/91 a 2413/88 v k.ú. Hostivař – celkem:

Cena obvyklá	320 931 Kč
--------------	------------

**M.1.2. Cena obvyklá pozemků p.č. 2413/89 a 2413/92 v k.ú. Hostivař**

Výpočet plochy pozemků

Číslo	Popis	Výpočet	Plocha (m <sup>2</sup> )
p.č. 2413/89	ostatní plocha – ostatní komunikace	118,00	118,00
p.č. 2413/92	ostatní plocha – zeleň	48,00	48,00
<b>Celkem</b>			<b>166,00</b>

Plocha pozemku celkem: **166,00 m<sup>2</sup>**

Číslo	Popis	Plocha (m <sup>2</sup> )	Jednot. cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena obvyklá (Kč)
p.č. 2413/89	ostatní plocha – ostatní komunikace	118,00	2 218	261 724
p.č. 2413/92	ostatní plocha – zeleň	48,00	1 119	53 712
<b>Pozemky celkem</b>				<b>315 436</b>

Plocha (m<sup>2</sup>): 166,00  
 Celková hodnota: 315 436 Kč

Pozemky p.č. 2413/89 a 2413/92 v k.ú. Hostivař – celkem:

Cena obvyklá	315 436 Kč
--------------	------------



## M.2. CENA OBVYKLÁ SLUŽEBNOSTÍ

Věcné břemena – služebnosti budou zřízeny na dobu neurčitou.

Právo věcného břemene obecně upravuje občanský zákoník v § 1257 až 1308 v části třetí, díl 5, oddíl 2.

Věcná břemena slouží k tomu, aby oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci. Pro vlastníka to znamená, že je naopak povinen něco dát, konat, trpět, nebo se něčeho zdržet.

Podle obsahu povinnosti rozlišuje nový občanský zákoník služebnosti a reálná břemena.

### Služebnosti

Od reálného břemene se služebnost odlišuje právě pasivitou vlastníka věci, který je na základě služebnosti povinen:

- Ve prospěch oprávněné osoby (určené buď konkrétně, či prostřednictvím věci, které služebnost svědčí) něco trpět (Vlastník umožní jiné osobě, aby přecházela přes jeho pozemek nebo na něm čerpala vodu), nebo
- Zdržet se činnosti, kterou by jinak jako vlastník mohl vykonávat (Vlastník se zaváže k tomu, že svou stavbu nebude zvyšovat, aby nezastínila sousedovi jeho výhled do krajiny).

### Druhy služebností

Protože škála možných služebností je velmi široká, vymezuje nový občanský zákoník (§1267 a násl.) pouze některé druhy služebností :

- Pozemkové služebnosti
- Osobní služebnosti
- Služebnost inženýrské sítě
- Užívací právo
- Opora cizí stavby
- Poživací právo
- Právo na svod dešťové vody
- Služebnost bytu
- Služebnost stezky, průhonu a cesty
- Právo pastvy

Pokud vznikne potřeba zřídit služebnost, na kterou zákon nepamatuje, stranám v tom nic nebrání.

### Reálná břemena

Reálná břemena se vyznačují tím, že zavazují vlastníka služebné věci k tomu, aby ve prospěch jiné osoby něco aktivně konal, poskytoval jí nějaký užitek (např. jí poskytoval část úrody, která se urodila na jeho pozemku). Tímto se tedy odlišují od služebností.

Reálným břemenem může být zatížena pouze věc evidovaná ve veřejném seznamu. Typické je pro ně dále to, že je lze zřídit buď na určitý časový úsek, nebo s možností vlastníka zatížené věci se z břemene vykoupit (§ 1304).

Nebude-li povinnost z reálného břemene splněna, má oprávněný namísto toho nárok na peněžitou náhradu, pro níž může vést výkon rozhodnutí (resp. exekuci) na nemovitou věc, která je reálným břemenem zatížena.

Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům upravuje zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v § 16b.

Při ocenění věcných břemen dle tohoto zákona se vychází z násobku zjištěného ročního užítku bez diskontování budoucích ročních čistých výnosů. Jedná se o určitou modifikaci výnosového způsobu.

Ocenění věcných břemen podle uvedeného zákona se ve smyslu § 16b používá pro účely stanovené zvláštními předpisy, jestliže v rámci svého oprávnění tak rozhodne příslušný orgán nebo dohodnou-li se tak zúčastněné strany.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v pozdějším znění.

Pro účely neuvedené v předchozích odstavcích se cena obvyklá věcného břemene dle metodiky pro oceňování věcných břemen zpravidla vypočte výnosovým způsobem na základě ročního užítku po dobu trvání tohoto věcného břemene.

Roční užitek je zjišťován v úrovni obvyklé ceny. Obvyklá cena je v zákoně č. 151/1997 Sb. (dále jen "zákon o oceňování majetku") definována v § 2 jako cena "..., která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti...". Z uvedené definice je zřejmé, že ani u ocenění ročního užítku pro výpočet věcného břemene nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob (povinného či oprávněného), ani žádné jiné okolnosti provávající zřízení věcného břemene. Zjištění ceny ročního užítku a věcného břemene musí být zcela objektivní.

Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu, nebytovému prostoru ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání. Z pohledu vlastníka nemovitosti jde o užitek, kterého se zřízením věcného břemene vzdal, z pohledu oprávněného uživatele práva věcného břemene, co získal. Nájemné je cena pronájmu. Tato cena je podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve většině případů volně sjednávána na trhu, menší část podléhá státní cenové regulaci.

Mezi povinným a oprávněným subjektem vznikají v průběhu existence právního vztahu věcného břemene kromě základních vztahů i další vztahy (práva a povinnosti), které vyplynou z užívání cizí nemovitosti. Mezi ně patří především vztahy při úhradě nákladů na zachování a opravy nemovité věci. Ty upravuje občanský zákoník v § 1263 takto:

"Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet."

Účast na úhradě nákladů spojených s údržbou a opravou nemovitosti stejně jako náhrady za způsobené škody nelze ztotožňovat s cenou věcného břemene.

V tomto konkrétním případě se však jedná o specifický majetek, pro který dle analýzy na trhu s pronájmy pozemků nelze porovnávací metodu přímo použít (nelze najít odpovídající počet obdobných reprezentantů v dané lokalitě a čase).

V případě, že nelze obvyklé nájemné zjistit (chybí informace o pronájmu), vychází se z analogie dle Komentáře Ministerstva financí k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům po 1 lednu 2014, který uvádí:

„Pokud obvyklé nájemné nelze zjistit (chybí informace o pronájmu), použije se simulované nájemné. Simulované nájemné lze určit jako dané procento z ceny pozemku:

- a) v úrovni obvyklé ceny (tržní hodnoty),
- b) uvedené v cenové mapě obce,
- c) zjištěné podle cenového předpisu

Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8% podílu z její obvyklé ceny (tržní hodnoty). Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití...“

Procentuální podíl bude stanoven z ceny obvyklé pozemků určené v předchozí části tohoto posudku.

Procentuální podíl nájemného z hodnoty pozemků je v souladu s výše uvedeným komentářem stanoven ve spodní hranici této relace, tedy ve výši 4% z ceny pozemků. Jedná se o pozemky veřejných komunikací bez možnosti komerčního využití.

Vzhledem k tomu, že dotčenou část pozemku bude moči užívat jak současný vlastník, tak i oprávněný z věcného břemene, je míra (spolu)užívání stanovena ve výši 50%.

Stanovení ceny obvyklé věcného břemene - služebnosti je provedeno výnosovou hodnotou metodou věčné renty - stabilizovaný výnos na základě ročního užítku.

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Klíčem k pochopení této metody je porozumění vztahů mezi tokem peněžních příjmů a hodnotou. Předpokládá se, že investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí peněžní tok (cash flow). Základem pro budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz (u podnikatelské činnosti pak budoucí tok příjmů z této činnosti např. hotely, sanatoria a pod.). Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty majetku pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každý majetek a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky v ČR tak i možné rizikové faktory.

Hodnota věcného břemene vyjádřená výnosovou metodou vyplývá zpravidla ze vzorce

$$V = 100 * Z / r$$

Tento vzorec je použitelný pro roční čisté výnosy, případně pro konstantní částky po neomezenou dobu.

kde

V ... je cena obvyklá věcného břemene - služebnosti (vypočtena na základě výnosové hodnoty)

Z ... je roční užitek z věcného břemene - služebnosti

r ... je kapitalizační míra (setinná kap.míra)

Výše kapitalizační míry (r) byla stanovena metodou CAPM (The capital asset pricing model) jako výpočet WACC (Weighted Average Cost of Capital) pro vlastní kapitál. Náklady na vlastní kapitál vychází z bezrizikové úrokové sazby (r<sub>1</sub>) odpovídající průměru za posledních 12 měsíců výnosu státního 10-letého dluhopisu a tržní rizikové přírážky upravené o koeficient beta (r<sub>2</sub>). Tržní riziková přírážka České republiky a oborový koeficient beta (unlevered beta corrected for cash - Real Estate (Operations & Services)) jsou převzaty z výzkumu Prof. A. Damodarana ([www.damodaran.com](http://www.damodaran.com)).

$$r = r_1 + r_2 = r_1 + \beta \times TRP + K$$

kde:

r ... Požadovaná kapitalizační míra

r<sub>1</sub> ... Bezriziková míra stanovená v úrovni průměru za posledních 12 měsíců výnosu koše státních dluhopisů s průměrnou zbytkovou splatností 10 let

β ... Unlevered beta corrected for cash - Real Estate (Operations & Services)

TRP = (r<sub>m</sub> - r<sub>f</sub>) ... Tržní riziková přírážka (Total Equity Risk Premium Czech Republic)

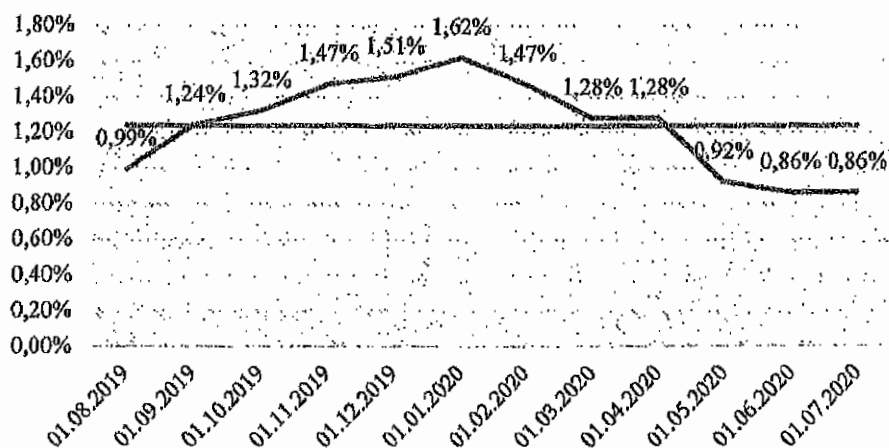
K... Korekce K - je specifickou rizikovou přírážkou za omezenou likviditu dané investice do podniku, obvykle se skládá z přírážky za rizika charakteristická pro neobchodovatelné podniky ve výši 0 - 2 proc. body též analogicky za podniky, které by byly neatraktivní jako kapitálové investice i kdyby obchodovatelné byly + specifická riziková přírážka konkrétního podniku se obvykle pohybuje od 0 - 3 proc., celková riziková přírážka v daném případě, zejména z důvodu dlouhodobého časového horizontu věcného břemene: 1,50 %.

**Výpočet kapitalizační míry :**

r<sub>1</sub>- Bezriziková míra

Období	Výnos koše státních dluhopisů s průměrnou zbytkovou splatností 10 let
VII/2020	0,86
VI/2020	0,86
V/2020	0,92
IV/2020	1,28
III/2020	1,28
II/2020	1,47
I/2020	1,62
XII/2019	1,51
XI/2019	1,47
X/2019	1,32
IX/2019	1,24
VIII/2019	0,99
Průměr	1,24

Výnos koše státních dluhopisů s průměrnou zbytkovou splatností 10 let



Tržní riziková přírážka (www.damodaran.com) :

Country	Region	Local Currency Rating	Rating-based Default Spread	Risk premium for mature equity market	Country Risk Premium	Total Equity Risk Premium
Czech Republic	Eastern Europe & Russia	Aa3	0,51%	5,20%	1,42%	6,62%

Koeficient beta (www.damodaran.com) :

Industry Name	Number of firms	Beta	D/E Ratio	Tax rate	Unlevered beta	Cash/Firm value	Unlevered beta corrected for cash
Real Estate (Operations & Services)	246	0,49	84,16%	13,53%	0,30	5,36%	0,32

Výpočet míry kapitalizace		
Parametry :		
$r_1 =$		1,24%
TRP =		6,62%
$\beta_{\text{Real Estate (O\&S)}}$ =		0,32
K =		1,50%
Míra kapitalizace :		
$r_1 =$		1,24%
$r_2 =$		3,60%
WACC : $r =$		4,84%

### M.2.1. Cena obvyklá služebnosti A

Výpočet plochy pozemků dotčené služebnosti je proveden na základě údajů z předloženého geometrického plánu.

Popis	Výpočet	Plocha (m <sup>2</sup> )
Služebnost A	$(16,42+15,03+17,56+14,16)/2*2,35$	74,22
<b>Cellkem</b>		<b>74,22</b>

Plocha pozemku celkem: 74,22 m<sup>2</sup>

### Výpočet ročního užítku z věcného břemene :

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena obvyklá celkem (Kč)	Použité procento z ceny	Míra spolu užívání	Roční užitek (Kč/rok)
Služebnost A	74,22	2 218,00 Kč	164 619,96 Kč	4,00%	50,00%	3 292,40 Kč
<b>Cellkem</b>	<b>74,22</b>		<b>164 619,96 Kč</b>			<b>3 292,40 Kč</b>

Čistý roční užitek - celkem :

<b>Roční užitek :</b>	<b>3 292,40 Kč/rok</b>
-----------------------	------------------------

### Výpočet ceny věcného břemene

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Jednotkový užitek (Kč/m <sup>2</sup> /rok)	Roční užitek (Kč/rok)	Míra kapitalizace	Cena obvyklá služebnosti (Kč)
Služebnost A	74,22	44,36 Kč	3 292,40 Kč	4,84%	68 095,12 Kč
<b>Cellkem</b>	<b>74,22</b>		<b>3 292,40 Kč</b>		<b>68 095,12 Kč</b>

Cena obvyklá služebnosti A – celkem:

<b>Cena obvyklá služebnosti A celkem</b>	<b>68.095 Kč</b>
--	------------------

**M.2.2. Cena obvyklá služebnosti B**

Výpočet plochy pozemků dotčené služebnosti je proveden na základě údajů z předloženého geometrického plánu.

Popis	Výpočet	Plocha (m <sup>2</sup> )
Služebnost B	$(18,75+13,26+17,56+14,16)/2*(2,35+2,36)/2$	75,04
<b>Celkem</b>		<b>75,04</b>

Plocha pozemku celkem: **75,04 m<sup>2</sup>**

**Výpočet ročního užítku z věcného břemene :**

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena obvyklá celkem (Kč)	Použité procento z ceny	Míra spolu užívání	Roční užitek (Kč/rok)
Služebnost B	75,04	2 218,00 Kč	166 438,72 Kč	4,00%	50,00%	3 328,77 Kč
<b>Celkem</b>	<b>75,04</b>		<b>166 438,72 Kč</b>			<b>3 328,77 Kč</b>

**Čistý roční užitek - celkem :**

<b>Roční užitek :</b>	<b>3 328,77 Kč/rok</b>
-----------------------	------------------------

**Výpočet ceny věcného břemene**

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Jednotkový užitek (Kč/m <sup>2</sup> /rok)	Roční užitek (Kč/rok)	Míra kapitalizace	Cena obvyklá služebnosti (Kč)
Služebnost B	75,04	44,36 Kč	3 328,77 Kč	4,84%	68 847,45 Kč
<b>Celkem</b>	<b>75,04</b>		<b>3 328,77 Kč</b>		<b>68 847,45 Kč</b>

**Cena obvyklá služebnosti B – celkem:**

<b>Cena obvyklá služebnosti B celkem</b>	<b>68.847 Kč</b>
--	------------------

### 3. ZÁVĚR

Cílem předložené expertízy bylo určení ceny v místě a čase obvyklé pozemku parc.č. 2414/13, částí pozemku parc.č. 2413/62 (nově pozemky parc.č. 2413/88 a 2413/91) a částí pozemku parc.č. 2413/74 (nově parc.č. 2413/89) a částí pozemku parc.č. 2413/36 (nově parc.č. 2413/92) v k.ú. Hostivař, obec Praha pro potřeby směny a služebnosti práva chůze a jízdy na těchto pozemcích dle geometrického plánu č. 4576-49/2020 vyhotovený Geodetická kancelář Nedoma&Řezník, s.r.o., ke dni 05.08.2020.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro určení ceny v místě a čase obvyklé pozemků p.č. 2414/13, 2413/91 a 2413/88 v k.ú. Hostivař k uvedenému datu, je tato stanovena ve výši

**320.931,-- Kč**

*Slovy: Třistadvacettisácděvětsetřicetjednakorun českých*

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro určení ceny v místě a čase obvyklé pozemků p.č. 2413/89 a 2413/92 v k.ú. Hostivař k uvedenému datu, je tato stanovena ve výši

**315.436,-- Kč**

*Slovy: Třistapatnácttisícčtyřistatřicetšestkorun českých*

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro určení ceny v místě a čase obvyklé služebnosti A dle předloženého geometrického plánu k uvedenému datu, je tato stanovena ve výši

**68.095,-- Kč**

*Slovy: Šedesátosmtisícdevadesátpětkorun českých*

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro určení ceny v místě a čase obvyklé služebnosti B dle předloženého geometrického plánu k uvedenému datu, je tato stanovena ve výši

**68.847,-- Kč**

*Slovy: Šedesátosmtisícosmsetčtyřicetsedmkorun českých*

Poznámka : Určená cena obvyklá neobsahuje daň z přidané hodnoty.

Datum: 12.08.2020

Podpis:

Razítko:

#### 4. PŘÍLOHY

- Výpisy z katastru nemovitostí
- Letecký snímek z katastrální mapy
- Geometrický plán
- Cenové údaje z Katastru nemovitostí pro jednotlivé použité reprezentanty
- Fotodokumentace
- Polohopis

#### 5. PODMÍNKY A APLIKACE METOD

##### PŘEDPOKLADY A OMEZ. PODMÍNKY PRO URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo částí tohoto posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Tento posudek byl vypracován za účelem zjištění hodnoty pro stanovený účel.
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v tomto posudku.
- 8) Odhadnutá objektivní obvyklá cena je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem tohoto posudku.
- 9) Výsledná obvyklá cena stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje ihned uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklizení objektu.
- 10) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v tomto posudku.

#### ZÁKLADNÍ POJMY

ADMINISTRATIVNÍ CENA - cena zjištěná dle cenového předpisu (v současné době Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů).

TRH - interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.



## ZNALECKÝ POSUDEK č. ZÚ-2159/2020

**OBVYKLÁ CENA** - cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

**TRŽNÍ HODNOTA** - odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směniti v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně, a bez nátlaku. (Schválená definice IVSC / TEGoVA, Evropské oceňovací standardy 2000).

**REÁLNÁ HODNOTA („FAIR VALUE“)** - Je odhadovanou cenou pro převod aktiva nebo závazku mezi konkrétními, informovanými a ochotnými stranami, která odráží příslušné zájmy těchto stran. Tato hodnotová báze reprezentuje cenu, která by byla rozumně odsouhlasena mezi dvěma specifickými stranami při směně majetku. Mezi stranami nemusí existovat propojení a strany mohou vyjednávat nezávisle, ale majetek není nezbytně vystaven na širším trhu a odsouhlasená cena může odrážet specifické výhody (nebo nevýhody) vlastnictví pro zúčastněné strany a nikoli pro trh obecně.

**VĚCNÁ HODNOTA** - (dle právního názvosloví "časová cena" věci), je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**VÝNOSOVÁ HODNOTA** - je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

**CENA POŘIZOVACÍ** - je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

**CENA REPRODUKČNÍ** - je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS** - jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

**HODNOTA LIKVIDAČNÍ** - peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

**HODNOTA POROVNÁVACÍ** - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

### **METODA POROVNÁVACÍ**

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíci minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

## ZNALECKÝ POSUDEK č. ZÚ-2159/2020

Porovnávací metoda dává nepřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována parametry jako např.:

- a) Obestavěný prostor
- b) Zastavěná plocha
- c) Užitná plocha
- d) Počet podlaží
- e) Poloha v lokalitě
- f) Konstruktivní systémy
- g) Vybavenost
- h) Fyzické opotřebení
- i) Funkční a ekonomická zastaralost
- j) Ekologické zatížení
- k) Věcné břemeno apod.

### APLIKACE METOD

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek je podán společností I R A, spol. s r.o., se sídlem Praha 9, Satalice, Hálova 62/29, PSČ 190 15, IČ 497 02 033, která je zapsána dle ustanovení §21, odst. 3, zákona č. 36/1967 Sb. a §6, odst. 1, prováděcí vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, na základě jmenování ministra spravedlnosti čj. 53/2005-ODS-ZN a čj. 187/2012-OSD-SZN/6 v první oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru :

**- ekonomika :**

s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, movitého majetku, oceňování hospodářské činnosti podniků,

**- živnostenské oprávnění:**

oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité

Znalecký posudek je v deníku znaleckého ústavu zapsán pod pořadovým číslem ZÚ-2159/2020.

Zpracovatel posudku – statutární zástupce :

Bc. [REDACTED]

tel. [REDACTED]

email: [REDACTED]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2020 13:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

území: 732052 Hostivař

List vlastnictví: 1633

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 15, Boloňská 478/1, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10	00231355-011	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
2413/36	96	ostatní plocha	zeleň		
2413/74	332	ostatní plocha	ostatní komunikace		

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

listina

Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 26.06.2003.

Z-30708/2003-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 00064581

Ohlášení města o svěřeni majetku městské části 447-OM/2004 ze dne 22.12.2004.

Z-96443/2004-101

Pro: Městská část Praha 15, Boloňská 478/1, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10 RČ/IČO: 00231355-011

Ohlášení města o svěřeni majetku městské části ze dne 24.11.2004.

Z-88105/2004-101

Pro: Městská část Praha 15, Boloňská 478/1, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10 RČ/IČO: 00231355-011

Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) , (zapsáno v pol.vz. 162/1996) ze dne 17.01.1996.

Z-88105/2004-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 00064581

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2020 13:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 732052 Hostivař

List vlastnictví: 1633

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

vyhotovil:  
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.08.2020 13:59:24

opis, razítko:

Řízení PÚ: .....

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2020 13:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

at.území: 732052 Hostivař

List vlastnictví: 1713

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
Nedoma Jan Ing., Na cihelně 430, Velká Chuchle, 15900 Praha 5	460525/465	1/3
Nedoma Martin Ing., Na cihelně 430, Velká Chuchle, 15900 Praha 5	741113/0320	1/3
Řezník Zbyněk Ing., Strašnická 1116/11, Hostivař, 10200 Praha 10	570615/1913	1/3

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

**Nemovitosti**

**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2413/62	197	ostatní plocha	zeleň	
2414/13	73	ostatní plocha	zeleň	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

**Typ vztahu**

Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 2413/62, Parcela: 2414/13

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

**stina**

Smlouva kupní za dne 25.11.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.11.2004.

V-47978/2004-101

Pro: Nedoma Martin Ing., Na cihelně 430, Velká Chuchle, 15900 Praha 5 RČ/IČO: 741113/0320

Nedoma Jan Ing., Na cihelně 430, Velká Chuchle, 15900 Praha 5 460525/465

Řezník Zbyněk Ing., Strašnická 1116/11, Hostivař, 10200 Praha 570615/1913

10

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2020 13:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

kat.území: 732052 Hostivař

List vlastnictví: 1713

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

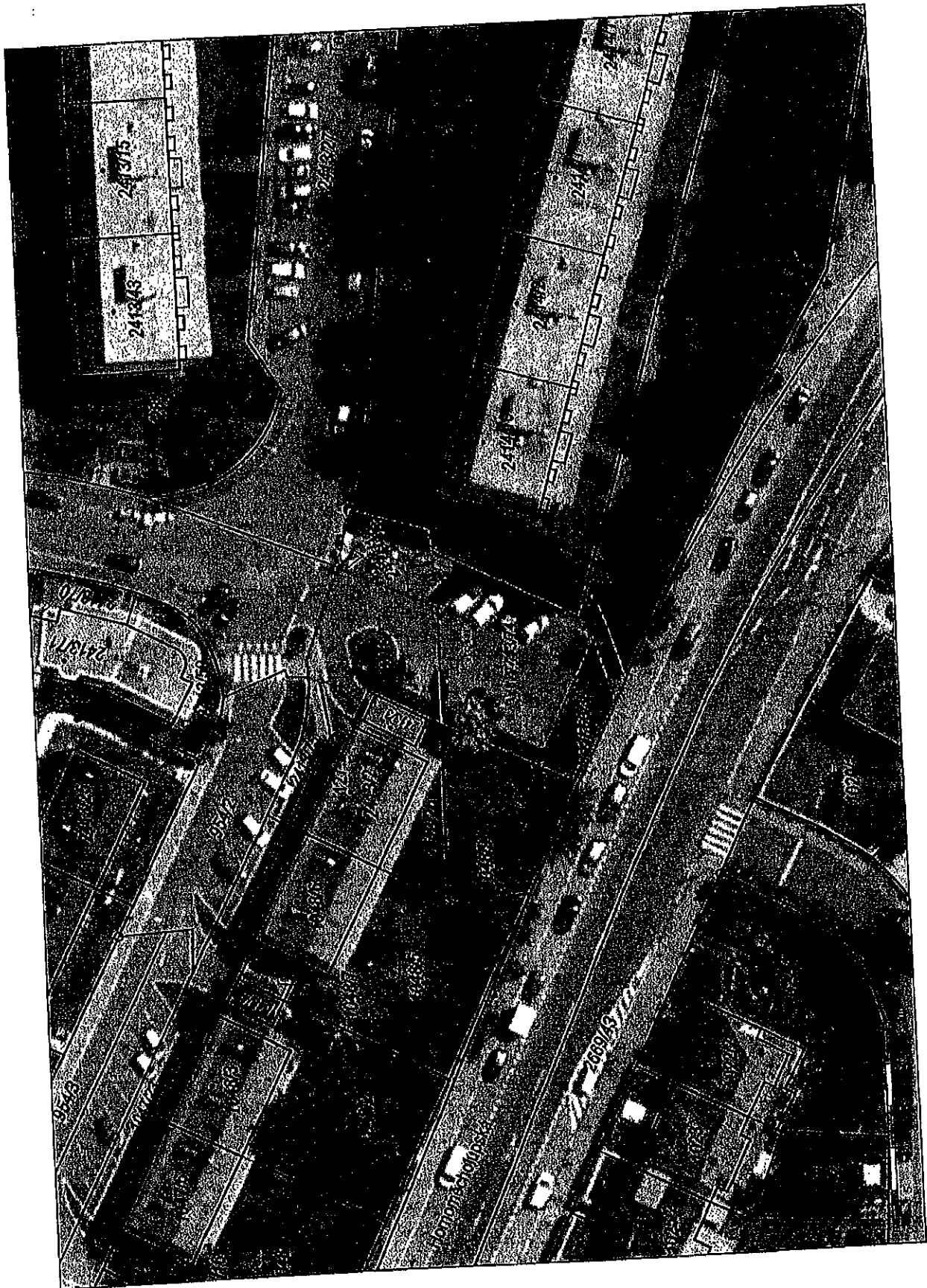
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

hotovil:  
státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
hotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.08.2020 13:59:24

opis, razítko:

Řízení PÚ: .....





# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dobývací stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Di přehled z pozemků označených v katastru nemovitostí	Di přehled z poz. evidencí	Číslo listu vlastnický	Výměra díla
		ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>
2413/36		06	ostatní země	2413/36	24	ostatní země		2	2413/36	1633		24	
				2413/60	24	ostatní země		0	2413/36	1633		24	
				2413/92	48	ostatní země		0	2413/36	1633		48	
2413/62	1	97	ostatní země	2413/62	04	ostatní země, ostatní komerční		2	2413/62	1713	1	04	
				2413/68	57	ostatní země		0	2413/62	1713		57	
				2413/91	36	ostatní země, ostatní komerční		2	2413/62	1713		36	
2413/74	3	32	ostatní země, ostatní komerční	2413/74	14	ostatní země, ostatní komerční		2	2413/74	1633	2	14	
				2413/89	18	ostatní země, ostatní komerční		0	2413/74	1633	1	18	
		6	25		6	25							

Druh věcného břemene A : Dle listů  
Oprávněný : Dle listů

Druh věcného břemene B : Dle listů  
Oprávněný : Dle listů

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku , rozdělení pozemků	Geometrický plán ověřil věcně oprávněný zeměměřičský inženýr	Vložený ověřil věcně oprávněný zeměměřičský inženýr
	Jméno, příjmení <b>Ing. Jan Nedoma</b>	Jméno, příjmení <b>Ing. Martin Nedoma</b>
	Číslo položky seznamu věcně oprávněných zeměměřičských inženýrů <b>132/1986</b>	Číslo položky seznamu věcně oprávněných zeměměřičských inženýrů <b>2294/06</b>
	Dneš <b>27.2.2020</b> Datum <b>19/2020</b>	Dneš <b>4.3.2020</b> Datum <b>50/2020</b>
	Hledě k tomu, že předmět odpovídá právnímu předpisu.	Tento měřicí plán je geometrický plán v elektronické podobě uložený v dokumentaci katastrálního úřadu.
Katastrální úřad oznámil a uskutečnil předem.		Ověřil měřicí plán v listinné podobě.
Vytvořil: <b>Geodetická kancelář Nedoma &amp; Rozník s.r.o. Ptačkovická Město 1425/1 102 00 Praha 10 - Hostivař</b> Číslo plánu: <b>4576-48/2020</b> Okres: <b>Praha</b> Území: <b>Praha</b> Kat. území: <b>Hostivař</b> Měřítko: <b>Praha 3-4/11</b> Dosavadní věcné břemeno bylo poskytnuto možností zapsané na v katastru a právním nově vydaných nových hranic, která byla označena příslušnými způsoby viz seznam souřadnic	<b>KÚ pro hlavní město Prahu</b> <b>KÚ Praha</b>	

Seznam soutěžích (S-JTSK)

Číslo bodu	Soutěžnice pro zápis do KN		Pozadí
	Y	X	
607-56	734824,95	1048407,76	barva na hraně obrubníku
2491-21	734826,93	1048400,62	roh obrubníku
2491-22	734813,77	1048407,18	roh obrubníku
2491-37	734820,71	1048388,15	barva na obrubníku
3045-35	734814,83	1048372,35	barva na chodníku
3133-852	734830,68	1048403,86	
3133-855	734828,07	1048404,74	
3185-73	734808,98	1048388,25	barva na asfaltu
3255-73	734803,76	1048378,38	barva na chodníku-bod VB
3509-22	734823,06	1048388,13	barva
3509-306	734821,63	1048408,52	barva na hraně obrubníku
1	734822,68	1048408,96	barva na hraně obrubníku
2	734828,52	1048404,48	znak z plasty
3	734821,21	1048388,15	znak z plasty
4	734818,95	1048377,82	barva na obrubníku
5	734812,82	1048377,30	barva na obrubníku
6	734811,67	1048377,16	barva na asfaltu
7	734809,08	1048375,91	barva na asfaltu
8	734808,17	1048374,77	barva na asfaltu-bod VB
9	734805,85	1048375,68	barva na asfaltu
10	734812,29	1048388,22	barva na asfaltu,
11	734820,17	1048403,94	barva na hr. obrubníku
20	734818,07	1048405,00	bod VB
21	734809,67	1048388,24	bod VB
22	734822,27	1048402,88	bod VB
23	734814,91	1048388,20	bod VB



Obec: 544782 Praha  
C: 65211, LV 956  
za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Lisina, která je přizvána jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
mlouva kupní ze dne 26.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 28.03.2018. Zápis proveden dne  
1.04.2018.  
nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemků:  
65211, LV 956

Obec: 544782 Praha  
CZK 2.873.370,00  
Pozemek: 5361449, LV 9175  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Lisina, která je přizvána jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
mlouva kupní ze dne 24.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2019 10:55:22. Zápis  
proveden dne 18.12.2019.  
nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemků:  
5361449, LV 9175; 537198, LV 9175; 537100, LV 9175  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Lisina, která je přizvána jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
mlouva kupní ze dne 21.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2018 14:31:52. Zápis  
proveden dne 03.06.2018.  
nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemků:  
537102, LV 957; 537100, LV 9175; 537102, LV 957

Obec: 544782 Praha  
C: 53789, LV 957  
za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Lisina, která je přizvána jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
mlouva kupní ze dne 18.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2018 16:04:59. Zápis  
proveden dne 12.04.2018.  
nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemků:  
53789, LV 957; 537198, LV 9175; 537107, LV 957

Obec: 544782 Praha  
CZK 5.500.000,00  
Pozemek: 53789, LV 957  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Lisina, která je přizvána jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
mlouva kupní ze dne 18.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2018 16:04:59. Zápis  
proveden dne 12.04.2018.  
nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemků:  
53789, LV 957; 537198, LV 9175; 537107, LV 957







Údaje o dosazení při vzniku nemovlosti

Měst: CZ0100 Havlíkův Brod

Obec: 554752 Praha

Kat. území: 728314 Krušovice

Pozemek: 2339110, LV 1816

Cena za nemovlost/skupinu nemovlostí

17.800.000,00 CZK

Číslo řízení: V-12758/2018-101

Smlouva kupní číselní, KUP/25/02/003140/2018 ze dne 16.02.2018, Právní účinky zápisu k

okamžitku 23.03.2017 13:20:54, Zápis proveden dne 28.03.2018.

Nemovlost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžitku zápisu podle listiny

pozemky: 2339112, LV 1816; 2339128, LV 1816; 2339128, LV 1816; 2339138, LV 1816; 2339141, LV 1816;

2339146, LV 1816; 2339148, LV 1816; 2339150, LV 1816; 2339153, LV 1816

Cena za nemovlost/skupinu nemovlostí

50.236.000,00 CZK

Číslo řízení: V-22458/2017-191

Smlouva kupní číselní, KUP/25/05/000134/2017 ze dne 06.05.2017, Právní účinky zápisu k

okamžitku 28.03.2017 13:20:54, Zápis proveden dne 25.04.2017.

Nemovlost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžitku zápisu podle listiny

pozemky: 163511, LV 1816; 163512, LV 1816; 1843, LV 1816; 1843, LV 1816; 1843, LV 1816; 1849, LV 1816; 2612, LV

1816; 2621, LV 1816

Měst: CZ0100 Havlíkův Brod

Obec: 554752 Praha

Kat. území: 730891 Libeň

Pozemek: 2786, LV 1923

Cena za nemovlost/skupinu nemovlostí

1.231.700,00 CZK

Číslo řízení: V-3574/2019-101

Smlouva kupní číselní, KUP/25/05/006711/2019 ze dne 22.05.2019, Právní účinky zápisu k

okamžitku 12.06.2019 09:29:54, Zápis proveden dne 10.07.2019.

Nemovlost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžitku zápisu podle listiny

pozemky: 2786, LV 1923

Cena za nemovlost/skupinu nemovlostí

440.000,00 CZK

Číslo řízení: V-22203/2018-181

Smlouva kupní číselní, KUP/25/02/4282/2018 ze dne 29.02.2018, Právní účinky zápisu k

okamžitku 03.04.2018 12:36:53, Zápis proveden dne 11.06.2018.

Nemovlost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžitku zápisu podle listiny

pozemky: 3596/12, LV 1923

Cena za nemovlost/skupinu nemovlostí

250.080,00 CZK

Číslo řízení: V-45872/2014-101

Smlouva kupní ze dne 17.07.2014, Právní účinky zápisu k okamžitku 21.07.2014 11:27:36, Zápis

proveden dne 18.06.2014.

Nemovlost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžitku zápisu podle listiny

pozemky: 3596, LV 1262

Cena za nemovlost/skupinu nemovlostí

450.000,00 CZK

Číslo řízení: V-1495/2014-101

Smlouva kupní ze dne 08.03.2014, Právní účinky zápisu k okamžitku 16.01.2014 14:22:27, Zápis

proveden dne 08.03.2014.

Nemovlost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžitku zápisu podle listiny



Kras: CZ0109 Hlavní město Praha  
Zt. čísel: 732451 Malšovice

Obec: 554782 Praha

Krás: CZ0109 Hlavní město Praha  
Kč. čísel: 732813 Petrovice

Obec: 554782 Praha

Pozemek: 74396, LV 4860

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Převzetí o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 262/2000 Sb.) ze dne 08.02.2018. Právní  
ústiny zápisu k okamžiku 08.02.2018 14:58:36. Zápis proveden dne 05.05.2018.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 74396, LV 4860

Pozemek: 2.406.000,00 CZK

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Převzetí o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 262/2000 Sb.) ze dne 08.02.2018. Právní  
ústiny zápisu k okamžiku 08.02.2018 14:58:36. Zápis proveden dne 05.05.2018.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 74396, LV 4860

Číslo hraní  
V-888/2018-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Převzetí o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 262/2000 Sb.) ze dne 08.02.2018. Právní  
ústiny zápisu k okamžiku 08.02.2018 14:58:36. Zápis proveden dne 05.05.2018.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 74396, LV 4860

Pozemek: 61441, LV 448

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní č. sml. KJP/54/2017/0442018 ze dne 13.03.2019. Právní ústiny zápisu k  
okamžiku 03.04.2019 14:10:36. Zápis proveden dne 26.04.2019.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 61441, LV 448; 545, LV 448

Pozemek: 1.347.346,00 CZK

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní č. sml. KJP/54/2017/0442018 ze dne 13.03.2019. Právní ústiny zápisu k  
okamžiku 03.04.2019 14:10:36. Zápis proveden dne 26.04.2019.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 61441, LV 448; 545, LV 448

Číslo hraní  
V-213402018-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní č. sml. KJP/54/2017/0442018 ze dne 13.03.2019. Právní ústiny zápisu k  
okamžiku 03.04.2019 14:10:36. Zápis proveden dne 26.04.2019.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 61441, LV 448; 545, LV 448

Pozemek: 52372, LV 314

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní, ze dne 18.02.2020. Právní ústiny zápisu k okamžiku 04.03.2020 12:48:55. Zápis  
proveden dne 27.03.2020.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 52372, LV 314

Pozemek: 2.002.000,00 CZK

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní, ze dne 18.02.2020. Právní ústiny zápisu k okamžiku 04.03.2020 12:48:55. Zápis  
proveden dne 27.03.2020.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 52372, LV 314

Číslo hraní  
V-13602020-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní, ze dne 18.02.2020. Právní ústiny zápisu k okamžiku 04.03.2020 12:48:55. Zápis  
proveden dne 27.03.2020.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 52372, LV 314

Pozemek: 52373, LV 314

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní, ze dne 13.02.2020. Právní ústiny zápisu k okamžiku 19.02.2020 16:37:06. Zápis  
proveden dne 13.05.2020.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 52373, LV 314

Pozemek: 625.000,00 CZK

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní, ze dne 13.02.2020. Právní ústiny zápisu k okamžiku 19.02.2020 16:37:06. Zápis  
proveden dne 13.05.2020.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 52373, LV 314

Číslo hraní  
V-104902020-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní, ze dne 13.02.2020. Právní ústiny zápisu k okamžiku 19.02.2020 16:37:06. Zápis  
proveden dne 13.05.2020.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 52373, LV 314

Číslo řízení: 430756, LV 655  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Lisina, která je přizvána jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní ze dne 14.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2018 12:44:31. Zápis proveden dne 24.04.2018.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemků: 430756, LV 655; 431714, LV 655

Číslo řízení: 430756, LV 655  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Lisina, která je přizvána jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní ze dne 28.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2014 10:28:42. Zápis proveden dne 07.11.2014.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemků: 430756, LV 655; 431714, LV 655

Číslo řízení: 430756, LV 655  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Lisina, která je přizvána jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní ze dne 28.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2014 10:28:42. Zápis proveden dne 07.11.2014.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemků: 430756, LV 655; 431714, LV 655

Číslo řízení: 430756, LV 655  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Lisina, která je přizvána jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní ze dne 28.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2014 10:28:42. Zápis proveden dne 07.11.2014.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemků: 430756, LV 655; 431714, LV 655

Číslo řízení: 430756, LV 655  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Lisina, která je přizvána jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní ze dne 28.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2014 10:28:42. Zápis proveden dne 07.11.2014.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemků: 430756, LV 655; 431714, LV 655

Číslo řízení: 430756, LV 655  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí  
Lisina, která je přizvána jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní ze dne 28.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2014 10:28:42. Zápis proveden dne 07.11.2014.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemků: 430756, LV 655; 431714, LV 655

**Pozemek:** 43341, LV 920  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 11.068.160,00 CZK  
Listina, která je přizvána jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlova koupí ze dne 10.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2018 10:44:28. Zápis V-54563/2018-101  
proveden dne 04.09.2018.  
Nemovitost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
43341, LV 920  
**pozemky:**  
Nemovitost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
43341, LV 920

**Pozemek:** 43344, LV 920  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 11.730.000,00 CZK  
Listina, která je přizvána jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlova koupí ze dne 11.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2018 13:20:18. Zápis V-47309/2018-101  
proveden dne 07.08.2018.  
Nemovitost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
43344, LV 920  
**pozemky:**  
Nemovitost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
16192, LV 885; 16193, LV 885; 16194, LV 885

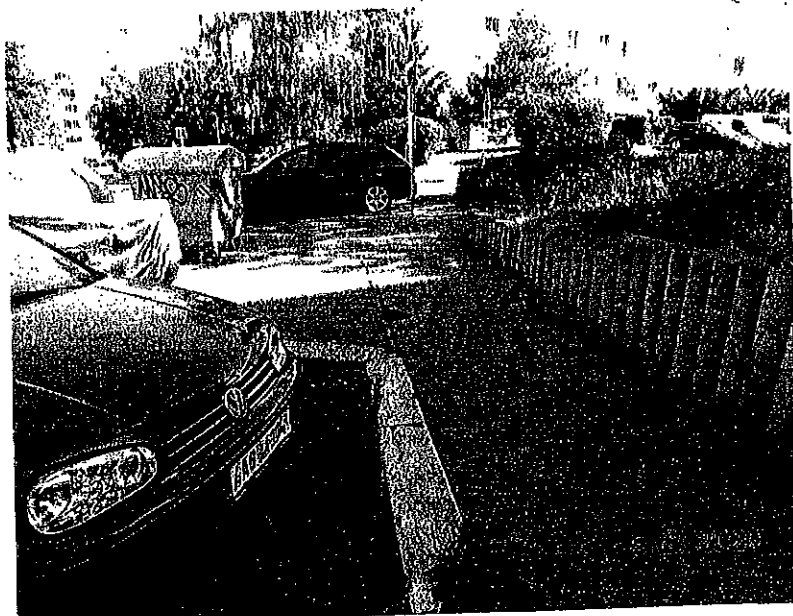
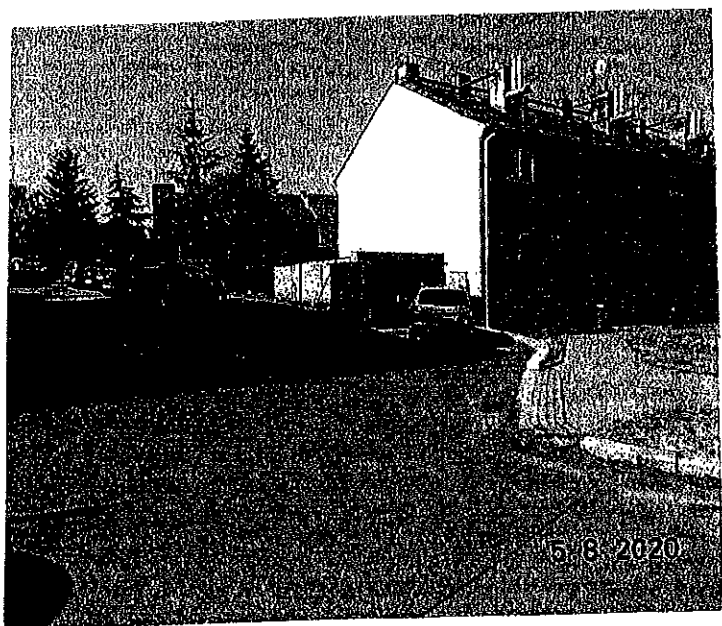
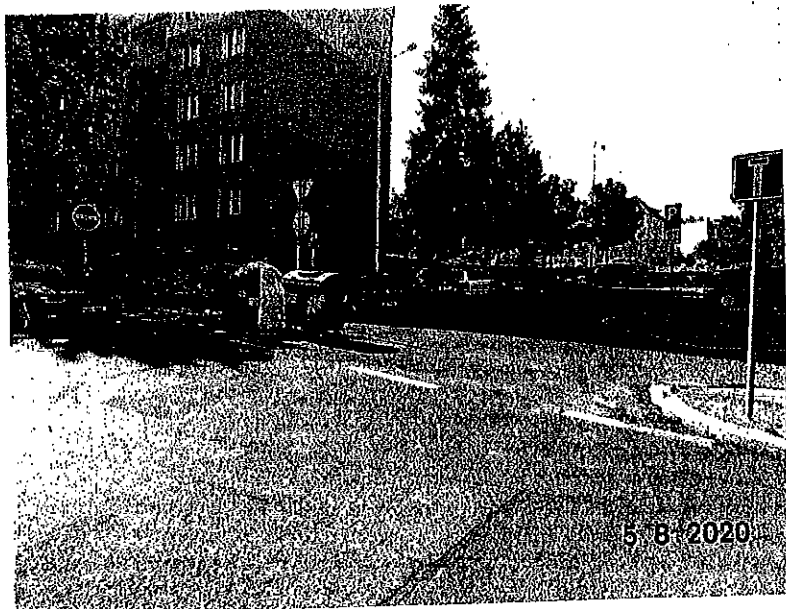
**Pozemek:** 439207, LV 1322  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.226.000,00 CZK  
Listina, která je přizvána jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Hlasení soudního exekutora o udělení příjmu 084 EX-11928/2017 -075 ze dne 26.04.2018.  
Právní moc ke dni 23.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 09:13:34. Zápis V-51650/2018-101  
proveden dne 21.08.2018.  
Nemovitost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
439207, LV 1322  
**pozemky:**  
Nemovitost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
439207, LV 1322

**Pozemek:** 439207, LV 1322  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 50.000,00 CZK  
Listina, která je přizvána jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Číslo řízení V-4301/2015-101  
Smlova koupí ze dne 04.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2016 10:16:58. Zápis  
Nemovitost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
439207, LV 1322  
**pozemky:**  
Nemovitost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
439207, LV 1322

**Pozemek:** 162617, LV 885  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.000,00 CZK  
Listina, která je přizvána jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlova koupí KUP/220200034612018 ze dne 29.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku  
11.10.2018 12:49:14. Zápis proveden dne 02.11.2018.  
Nemovitost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
162617, LV 885  
**pozemky:**  
Nemovitost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
16192, LV 885; 16193, LV 885; 16194, LV 885

**Pozemek:** 16192, LV 885  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.087.250,09 CZK  
Listina, která je přizvána jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Číslo řízení V-3614/2019-101  
Smlova koupí & KUP/2202000308/2018 ze dne 02.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku  
17.01.2019 13:21:19. Zápis proveden dne 12.02.2019.  
Nemovitost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
16192, LV 885; 16193, LV 885; 16194, LV 885  
**pozemky:**  
Nemovitost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
16192, LV 885; 16193, LV 885; 16194, LV 885







NA VLASTNÍ POUŽITÍ

HERZBERGHOVA

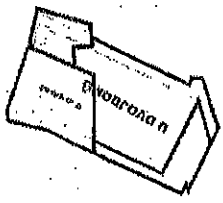
U DVOJDOŘI

REUKOVNIKA MRÁZE

REUKOVNIKA MRÁZE

TENISOVA

TENISOVA



SEKERSHOVA

HORNOMĚSTOUPSKÁ

PRAHA 15

HORNOMĚSTOUPSKÁ

BRUNOVICKÁ

