



MHMPXPPE98JT

2025

ZVB/21/04/008133/2024

Smluvní strany

Městská část Praha-Křeslice

se sídlem: Štychova 2/34, 104 00, Praha 114 Křeslice

zastoupená: starostou Milanem Kozlem

IČO: 00240389

DIČ: CZ00240389

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: 9021 – 2000723339/0800

datová schránka: 5z8aktm

není plátcem DPH

(dále jen „Povinný“)

a

PRE distribuce, a. s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. Zn.

B10158

sídlo: Praha 5, Svornosti 3199/19a, PSČ 150 00

adresa pro doručování: Praha 10, Na Hroudě 1492/4, PSČ 100 00

zastoupená: Ing. Milanem Hamplem, předsedou představenstva

Mgr. Petrem Dražilem, místopředsedou představenstva

IČ: 27376516

DIČ: CZ27376516

bank. spojení: ČSOB, a.s.,

č. ú.: 17494043/0300

(dále jen „Oprávněný“)

a

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

se sídlem: Mariánské náměstí 2, 110 01 Praha 1

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581, registr. dle §94 zák. č. 235/2004 Sb. v platném znění

bankovní spojení: PPF banka a.s.

číslo účtu: 20028-5157998/6000

zastoupeno: Ing. Miroslavem Dvořákem, ředitelem odboru investičního

Magistrátu hlavního města Prahy

datová schránka: 48ia97h

(dále jen „Investor“)

(Povinný, Investor a Oprávněný společně rovněž jako „Smluvní strany“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

**Smlouvu o zřízení věcného břemene –
služebnosti inženýrské sítě**

**VVP/G33/16829/2466430 související se stavbou č. 3168 TV Křeslice, etapa 0004 Komunikace.
(dále jen „Smlouva“)**

v souladu s ustanovením § 58 odst. 2 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích (energetický zákon) a § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**Článek I.
Úvodní ustanovení**

1.1. Povinný tímto prohlašuje, že má ve svěřené správě následující nemovité věci pozemky parc. č. 109, 272/8 a 272/9 vše zapsané v k.ú. Křeslice na LV č. 261, jež se nachází v obci Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, (dále jen „Pozemky“) a že není žádným způsobem omezen ve svém právu nakládat s Pozemky, zřídit k Pozemkům věcné břemeno služebnosti inženýrské sítě podle ustanovení § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Pozemky parc.č. 144/9, 175/14, 237 a 240/1 k.ú. Křeslice, které byly předmětem Smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene č. VBP/S24/2364206(SOB/21/08/007574/2022, nebyly a nebudou v rámci těchto přeložek kNN dotčeny a touto smlouvou se k nim věcné břemeno nezřizuje.

1.2. Povinný dále prohlašuje, že Pozemky, které budou zatíženy věcným břemenem služebnosti inženýrské sítě, jsou bez právních vad a neexistují žádné okolnosti, které by mohly bránit řádnému využívání práva odpovídajícímu věcnému břemeni.

1.3. Oprávněný je vlastníkem a provozovatelem stávajícího zařízení distribuční soustavy kabelů NN.

1.4. Investor je investorem stavby č. 3168: TV Křeslice, etapa 0004 – Komunikace v rámci, které byla provedená přeložka kabelu NN.

**Článek II.
Předmět Smlouvy**

2.1. Předmětem této Smlouvy je zřízení a vymezení věcného břemene osobní služebnosti podle energetického zákona a §§ 1257 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále též jen „Věcné břemeno“). Obsah Věcného břemene je specifikován v článku III. této Smlouvy. Věcné břemeno se zřizuje k tíži Pozemků ve prospěch Oprávněného v rozsahu, uvedeném v této Smlouvě a vyplývajícím z příslušných ustanovení energetického zákona.

**Článek III.
Specifikace věcného břemene služebnosti inženýrské sítě**

3.1. Povinný za podmínek, ujednaných v této Smlouvě, zřizuje dle geometrického plánu č. 1457-774/2022 ze dne 28.12.2023 ve prospěch Oprávněného k tíži Pozemků právo, odpovídající Věcnému břemeni, spočívající v umístění stavby kabelu NN na Pozemcích a v právu přístupu a vjezdu na Pozemky za účelem zajištění bezpečného provozu, údržby, oprav a stavebních úprav kabelu NN. Věcné břemeno zahrnuje též právo Oprávněného provádět na kabelu NN úpravy za účelem jeho výměny, modernizace nebo zlepšení jeho výkonnosti, včetně jeho odstranění.

3.2. Smluvní strany tímto berou na vědomí, že se změnou vlastníka Pozemků přechází i práva a povinnosti vyplývající z Věcného břemene na nabyvatele Pozemků.

3.3. Povinný je povinen strpět výkon práva Oprávněného vyplývající z této Smlouvy, energetického zákona a občanského zákoníku, a to zdržet se veškeré činnosti, která by mohla vést k ohrožení, nebo poškození Inženýrské sítě, nebo k omezení výkonu práv Oprávněného. Povinný bere na vědomí, že oprávnění plynoucí z Věcného břemene mohou být pro Oprávněného zabezpečovány třetí osobou a vyjadřuje s tímto souhlas.

3.4. Věcné břemeno se touto Smlouvou sjednává jako časově neomezené. Zaniká v případech, stanovených zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

3.5. Při výkonu práv podle odst. 3.1. tohoto článku je Oprávněný povinen co nejvíce šetřit práv Povinného a vstup na části Pozemků mu předem oznámit. Po skončení prací je Oprávněný povinen uvést Pozemky do předchozího stavu nebo, není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací do stavu odpovídajícího předchozímu účelu či užívání dotčených Pozemků a oznámit tuto skutečnost Povinnému.

Článek IV. Další práva Oprávněného

4.1. Povinný tímto bere na vědomí skutečnost, že Oprávněný má k Pozemkům dále i následující oprávnění, které mu jako provozovateli zařízení distribuční soustavy kabelů NN vyplývá z energetického zákona, to je oprávnění vstupovat a vjíždět na Pozemky v souvislosti se zřizováním, stavebními úpravami, opravami a provozováním Inženýrské sítě.

4.2. Při výkonu oprávnění podle odst. 4.1. tohoto článku je Oprávněný povinen co nejvíce šetřit práv Povinného a vstup na Pozemky mu předem oznámit. Po skončení prací je Oprávněný povinen uvést Pozemky do předchozího stavu nebo, není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací do stavu odpovídajícího předchozímu účelu či užívání dotčeného Pozemku a oznámit tuto skutečnost Povinnému.

4.3. Povinný bere na vědomí, že oprávnění podle odst. 4.1. tohoto článku mohou být pro Oprávněného zabezpečovány třetí osobou a vyjadřuje s tímto souhlas.

4.4. Náklady spojené s běžným udržováním Pozemků ponese Povinný.

4.5. Vznikne-li Povinnému v důsledku výkonu práv Oprávněného podle odst. 4 tohoto článku majetková újma nebo je-li omezen v obvyklém užívání nemovité věci, má právo na jednorázovou náhradu. Právo na tuto náhradu je nutno uplatnit u Oprávněného.

Článek V. Úplata za zřízení Věcného břemene

5.1. Smluvní strany se dohodly, že Věcné břemeno se zřizuje úplatně, a to za jednorázovou úplatu zjištěnou znaleckým posudkem č. 3939/214/2021 znalce, na základě objednávky MČ Křeslice u firmy PROSCON s.r.o. K Lochkovu 661/39, Praha 5, ze dne 11.5.2021 v - výši 233,- Kč /m² bez. DPH (slovy: dvě stě třicet tři a korun českých za metr čtvereční), tedy celkem za 355m² ve výši 82.715,- Kč bez DPH (slovy: osmdesát dva tisíc sedm set patnáct korun českých), kterou Povinnému uhradí Investor, k čemuž se Investor touto Smlouvou zavazuje. Úplata za zřízení Věcného břemene je stanovena, jako jednorázová.

5.2. Úplatu ve výši 82.715,-Kč + DPH dle odst. 5.1 zaplatí Investor Povinnému nejpozději do 30 dnů od doručení vyrozumění o provedeném vkladu Věcného břemene do katastru nemovitostí od Povinného Investorovi. Úplatu dle odst. 5.1 zaplatí Investor Povinnému bezhotovostním převodem na účet uvedený v záhlaví této Smlouvy.

5.3. Úplata se považuje za zaplacenou dnem, kdy Úplata bude odepsána z účtu Investora ve prospěch Povinnému.

Článek VI.

Vklad Věcného břemene do veřejného seznamu

6.1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení vkladového řízení oprávnění odpovídajícími Věcnému břemenu k Pozemkům do katastru nemovitostí bude podán Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha Investorem, a to bez zbytečného odkladu po podepsání této Smlouvy oběma Smluvními stranami, nejpozději však do 30 dnů ode dne podpisu.

6.2. Povinný se zavazuje, že po podpisu této Smlouvy, a to až do doby, kdy nastanou právní účinky vkladu práva odpovídajícího Věcnému břemenu nepřevéde vlastnické právo k Pozemkům na jinou osobu.

6.3. Správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí uhradí Investor.

6.4. Věcné břemeno vzniká v souladu s ustanovením § 1262 občanského zákoníku vkladem do veřejného seznamu (katastr nemovitostí).

6.5. V případě, že nebude z formálních důvodů proveden vklad práva odpovídajícího Věcnému břemenu do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy, zavazují se Smluvní strany uzavřít novou Smlouvu o stejném předmětu a za stejných podmínek, vyhovující formálním požadavkům pro provedení vkladu, která Smlouvu nahradí, a to nejpozději do 90 dnů od doručení výzvy Oprávněného Povinnému.

6.6. Pokud katastrální úřad přeruší, a to z jakéhokoli důvodu, řízení o povolení vkladu práva odpovídajícího Věcnému břemenu, zavazují se Smluvní strany k odstranění katastrálním úřadem uvedených vad ve lhůtách stanovených katastrálním úřadem.

6.7. Ustanovení bodu 6.5 a 6.6 se vztahuje přiměřeně na návrh na vklad do katastru nemovitostí a přílohy.

Článek VII.

Závěrečná ujednání

7.1. Smlouva je sepsána v deseti stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží Povinný, pět vyhotovení obdrží Investor, dvě vyhotovení obdrží Oprávněný a jeden stejnopis bude Investorem použit pro účely příslušného vkladového řízení.

7.2. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi Smluvními stranami. Účinnosti nabývá Smlouva jejím zveřejněním v registru smluv.

7.3. Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných Dodatků podepsaných všemi Smluvními stranami.

7.4. Nedílnou součástí této Smlouvy je: Příloha č. 1 - Geometrický plán č.1457-774/2022
Příloha č. 2 - Rozpis věcného břemene dle pozemků
Příloha č. 3 - Znalecký posudek č. 3939/214/2021

7.5. Smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.

7.6. Na právní vztahy vyplývající nebo související s touto Smlouvou a v ní nebo v energetickém zákoně výslovně neupravené se přiměřeně uplatní ustanovení občanského zákoníku.

7.7. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla vedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hlavním městem Prahou, která je veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Smlouvy, datum jejího podpisu a text této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

7.8. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, zajistí Investor, a to do pěti (5) pracovních dnů od podpisu této Smlouvy.

7.9. V souladu s přílohou č. 1 usnesení Rady HMP č. 2037 ze dne 1.9.2025 k návrhu na svěřeni nevyhrazených pravomocí Rady hl. m. Prahy Magistrátu hl. m. Prahy je uzavření této Smlouvy v kompetenci ředitele zadávajícího odboru Magistrátu hl. m. Prahy.

7.10. Oprávněný a Povinný berou na vědomí, že Investor je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a souhlasí s tím, aby veškeré informace obsažené v této smlouvě byly bez výjimky poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají.

7.11. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní, pod nátlakem za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne:

Povinný: **Městská část Praha – Křehov**

Milan Kozel
starosta

V Praze dne: **21-11-2025**

Oprávněný: **PRE distribuce, a.s.**

Ing. Milan Ham
předseda předsta

Mgr. Petr Draží
místopředseda p

Investor: **Hlavní město Praha**

Ing. Miroslav Dvořák
ředitel odboru investičního
Magistrátu hlavního města Prahy

Date	
10/10/10	10/10/10
10/11/10	10/11/10
10/12/10	10/12/10
10/13/10	10/13/10
10/14/10	10/14/10
10/15/10	10/15/10
10/16/10	10/16/10
10/17/10	10/17/10
10/18/10	10/18/10
10/19/10	10/19/10
10/20/10	10/20/10
10/21/10	10/21/10
10/22/10	10/22/10
10/23/10	10/23/10
10/24/10	10/24/10
10/25/10	10/25/10
10/26/10	10/26/10
10/27/10	10/27/10
10/28/10	10/28/10
10/29/10	10/29/10
10/30/10	10/30/10
10/31/10	10/31/10

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ											
Dotazovka dle stavu			Nový stav								
Parcelní číslo	Výměra pozemku	Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměry	Potvrzení se stavem evidencí		Označení dílu
				ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	
109									109	261	
272/8									272/8	261	
272/9									272/9	261	

Opravný PREDistribuce, a.s.

Účel věcného břemene Právo užívání pozemku a právo vstupu na pozemek za účelem údržby a oprav stavby

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku

Vyhotovitel Geodetický servis Praha, s r o
Hostivařská 210/29
102 00 Praha 10
tel. 274 012 393
Číslo plánu 1457-774/2022
Okres
Obec Praha
Kat. území Křeslice
Mapový list Praha 3-5/34, Praha 3-5/43
Dotazováním vlastnickým pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu a průběhem navržených nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno příjmení Ing. Martin Vacek
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 2650/2013
Dne 28. prosince 2023 Číslo 762/2023
Náležejícími a přesností odpovídá právním předpisům

Katastrální úřad souhlasí s oškrábaním parcel

Pavla Nováková
KÚ pro Hlavní město Prahu
KP Praha
PGP-6085/2023-101
2024 01.03 15.55.40 +01'00'

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno příjmení Ing. Martin Vacek
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 2650/2013
Dne 4.1.2024 Číslo 7/2024

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v či štírokové podobě vloženému v dokumentaci katastrálního úřadu
Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
Y X Kód kv.

4i-98	733875.12	1051622.70	3	43	733826.16	1051758.17	3
158-15	733887.94	1051724.79	3	44	733827.27	1051758.24	3
381-7	733873.01	1051597.23	3	45	733912.04	1051711.30	3
1340-48	733752.12	1051652.53	3	46	733912.56	1051710.50	3
1	733866.54	1051600.78	3	47	733912.49	1051709.50	3
2	733867.47	1051602.89	3	48	733910.32	1051705.45	3
3	733867.47	1051604.60	3	49	733909.25	1051703.37	3
4	733875.95	1051625.11	3	50	733908.30	1051702.84	3
5	733877.77	1051629.01	3	51	733904.87	1051694.20	3
6	733879.22	1051633.02	3	52	733903.98	1051691.12	3
7	733881.72	1051638.79	3	53	733900.27	1051681.35	3
8	733881.27	1051638.95	3	54	733897.51	1051674.58	3
9	733881.65	1051639.87	3	55	733895.01	1051668.45	3
10	733882.09	1051639.72	3	56	733893.17	1051664.31	3
11	733883.05	1051642.28	3	57	733888.97	1051653.89	3
12	733882.65	1051642.35	3	58	733887.02	1051649.10	3
13	733883.03	1051643.30	3	59	733885.17	1051644.92	3
14	733883.37	1051643.23	3	60	733882.84	1051638.90	3
15	733886.11	1051649.59	3	61	733880.48	1051633.34	3
16	733892.25	1051664.69	3	62	733878.69	1051628.63	3
17	733894.09	1051668.85	3	63	733876.66	1051624.27	3
18	733896.65	1051675.27	3	64	733871.78	1051612.26	3
19	733896.09	1051675.57	3	65	733868.47	1051604.52	3
20	733896.47	1051676.51	3	66	733868.47	1051602.67	3
21	733896.99	1051676.23	3	67	733867.71	1051600.81	3
22	733899.35	1051681.73	3	68	733873.25	1051598.39	3
23	733902.87	1051691.00	3	69	733755.13	1051660.26	3
24	733902.35	1051691.21	3	70	733755.66	1051658.87	3
25	733902.72	1051692.14	3	71	733754.35	1051654.09	3
26	733903.18	1051691.95	3	72	733754.08	1051651.61	3
27	733903.93	1051694.52	3	73	733751.79	1051651.58	3
28	733907.37	1051703.37	3	74	733751.08	1051652.00	3
29	733908.49	1051704.09	3	75	733743.97	1051652.99	3
30	733909.44	1051705.94	3	76	733743.20	1051652.91	3
31	733911.51	1051709.78	3	77	733735.33	1051654.13	3
32	733911.34	1051710.54	3	78	733728.21	1051655.52	3
33	733895.20	1051719.59	3	79	733723.45	1051656.05	3
34	733885.43	1051724.74	3	80	733722.14	1051656.62	3
35	733871.70	1051732.66	3	81	733720.62	1051656.72	3
36	733854.47	1051742.04	3	82	733717.11	1051657.43	3
37	733839.06	1051750.84	3	83	733716.98	1051657.13	3
38	733832.61	1051754.03	3	84	733715.97	1051657.30	3
39	733826.92	1051757.34	3	85	733716.10	1051657.62	3
40	733826.06	1051756.31	3	86	733706.61	1051659.56	3
41	733824.37	1051752.91	3	87	733700.60	1051660.23	3
42	733825.07	1051756.66	3	88	733700.11	1051660.10	3

89 733695.41 1051660.77 3
90 733691.19 1051661.61 3
91 733691.15 1051661.29 3
92 733690.17 1051661.45 3
93 733690.23 1051661.98 3
94 733685.49 1051662.88 3
95 733680.21 1051663.57 3
96 733667.35 1051665.76 3
97 733667.29 1051665.26 3
98 733666.30 1051665.42 3
99 733666.35 1051665.88 3
100 733657.26 1051667.41 3
101 733653.05 1051667.82 3
102 733647.65 1051668.93 3
103 733648.00 1051669.87 3
104 733653.21 1051668.80 3
105 733656.92 1051668.53 3
106 733667.51 1051666.75 3
107 733680.37 1051664.55 3
108 733685.65 1051663.86 3
109 733690.90 1051662.88 3
110 733693.09 1051662.20 3
111 733700.05 1051661.12 3
112 733700.52 1051661.25 3
113 733706.77 1051660.54 3
114 733720.72 1051657.72 3
115 733722.45 1051657.63 3
116 733723.53 1051657.05 3
117 733729.58 1051656.41 3
118 733730.91 1051656.01 3
119 733743.17 1051653.91 3
120 733744.20 1051654.01 3
121 733751.50 1051652.94 3
122 733753.18 1051652.57 3
123 733753.37 1051654.27 3
124 733754.56 1051658.94 3
125 733753.99 1051660.44 3





Detail D



Detail E



Detail C

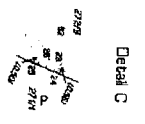
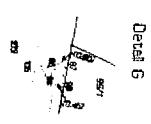
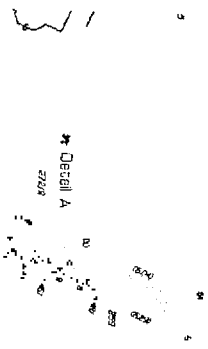


Detail B



Detail A





Celková výměra m² týkající se věcného břemene – pozemkové služebnosti dle §16 b, zákona č.151/1997 Sb. platném znění o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č.441/20213Sb v platném

*znění (§39b) k datu ocenění je **355 m²***

Rozpis jednotlivých výměrů pozemků v k.ú. Křeslice

272/8 - 110m

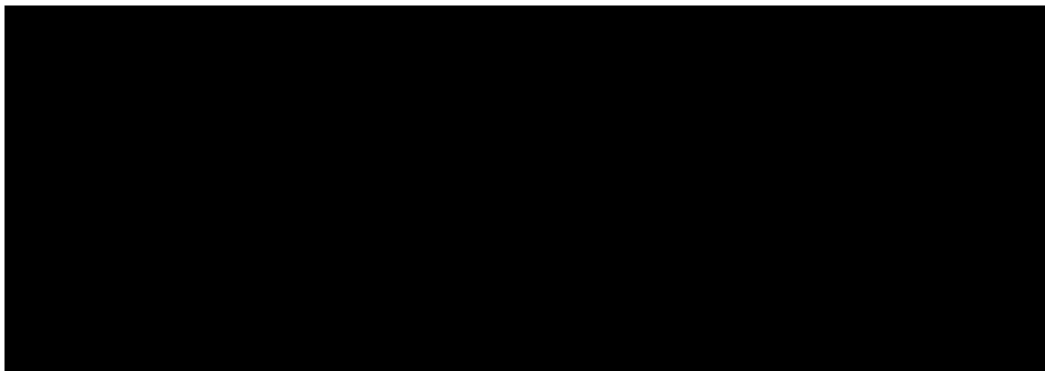
272/9 - 125m

109 - 120m

Vyčíslení VB souvisí se stavbou č. 3168 TV Křeslice, etapa 004 Komunikace a souvisí se znaleckým

posudkem č.3939/214/2021 f. PROSCON s.r.o.

*



Znalecký posudek č. 3939/214/2021

Předmět znaleckého posudku:

Ocenění nemovitosti - stanovení jednotkové ceny za zřízení věcného břemene – služebnosti z různých druhů pozemků v k.ú. Křeslice, obce Praha, okres Hlavní město Praha

Zadavatel: Městská část Praha - Křeslice
Štychova 2
104 00 Praha 10

Zhotovitel: PROSCON, s.r.o.
IČO: 49356381
K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5

Konzultant: není

Obor: Ekonomika

Odvětví: Oceňování nemovitých věcí

Znalecký posudek byl zpracován dne: 11. 05. 2021

Číslo vyhotovení: 2 z celkem 3

Obsah

1	Zadání znaleckého posudku.....	3
1.1	Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku.....	3
1.2	Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit.....	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.....	3
1.4	Předpoklady posouzení.....	3
2	Výčet podkladů.....	4
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat.....	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	4
2.2.1	Informace a dokumenty od zadavatele.....	4
2.2.2	Informace z veřejně dostupných zdrojů.....	4
2.2.3	Zákony a jiné předpisy.....	4
2.2.4	Znalecké standardy.....	5
2.2.5	Odborné publikace.....	5
2.3	Věrohodnost zdrojů dat.....	5
3	Nález.....	5
3.1	Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování.....	5
3.1.1	Názvosloví.....	5
3.1.2	Metodologie ocenění.....	7
3.2	Výčet těchto dat.....	9
3.2.1	Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí.....	9
3.2.2	Další informace o předmětu ocenění.....	10
3.2.3	Další data použitá pro posouzení.....	10
4	Posudek.....	10
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat.....	10
4.1.1	Výčet použitých metod posouzení.....	10
4.2	Výsledky analýzy dat.....	10
4.2.1	Ocenění porovnávací metodou.....	10
5	Odůvodnění.....	21
5.1	Interpretace výsledků analýzy dat.....	21
5.2	Kontrola postupu znalce.....	21
6	Závěr.....	22
6.1	Citace zadané odborné otázky.....	22
6.2	Odpověď.....	22
7	Ostatní údaje.....	22
7.1	Konzultant.....	22
7.2	Odměna.....	22
7.3	Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku.....	22
7.4	Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí.....	22
7.5	Znalecká doložka.....	23

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku:

Stanovte hodnotu následujícího nemovitého majetku:

Zadavatel požaduje stanovení jednotkové ceny za omezení vlastnického práva k pozemku a to pro uložení podzemních inženýrských sítí. Zadavatel požaduje stanovení agregované položky – ceny za zřízení věcného břemene, která je průměrnou cenou za níže uvedené druhy pozemků. Agregovaná cena je požadována z důvodu omezení vlastnického práva pro uložení podzemního technického vedení – liniové stavby, která současně prochází více druhy pozemků.

Posouzení je prováděno k datu 11. 05. 2021.

Hledanou kategorii hodnoty je hodnota tržní.

1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Posouzení je požadováno za účelem jeho plánovaného úplného smluvního zřízení věcného břemene – uložení podzemních inženýrských sítí.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4 Předpoklady posouzení

Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.

Znalec nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování znaleckého posudku.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými právními a technickými normami.

Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé znalci k datu posouzení, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné vždy jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v něm uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry znalce.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení znalce. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- relevantních informací a dokumentů, které byly předány účastníky řízení, případně na základě jimi osobně sdělených informací
- informace zjištěné při místním šetření nebo ohledání
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury.
- Údaje o obvyklých cenách pozemků
- Cenová mapa Hl. m. Prahy
- Další doplňující údaje a informace

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- objednávka na vyhotovení znaleckého posudku – MČ Praha – Křeslice CPKre0353/2021Dpa

2.2.2 Informace z veřejně dostupných zdrojů

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí,
2. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu,
3. Statistiky a predikce České národní banky,
4. Letecké snímky,
5. Územně plánovací dokumentace územně samosprávných celků

Další zdroje:

1. _____
2. _____
3. další realitní servery

2.2.3 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších
4. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění předpisů pozdějších
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších
6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění předpisů pozdějších

2.2.4 Znalecké standardy

1. The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards 2020
2. The Appraisal Foundation: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021
3. International Valuation Standards Council: International Valuation Standards 2020
4. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
5. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

2.2.5 Odborné publikace

1. Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. CERM, Brno, 1997
2. Bradáč A., Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v ČR, a.s. CERM, Brno 2000
3. Bradáč A., Kledus M., Weigel L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, I-IV díl. CERM, Brno 2002
4. Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, Brno s.r.o., 2001
5. Bradáč A. a kol.: Úřední oceňování majetku, CERM Brno s.r.o., 2001-2010
6. Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE, Praha 1999
7. Bradáč A., Fiala J. a kol.: Rádce majitele nemovitostí. LINDE, Praha, 1998
8. Bradáč A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z. LINDE, Praha 2001
9. Jokl M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VŠE IOM, Praha 1999
10. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha 1996
11. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí, Výnosový přístup, Textová část - cvičení. Oeconomica, Praha 2009
12. Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků. Oeconomica, Praha 2007
13. Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Ekopress, Praha 2006
14. Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, Praha 2004

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyla zjištěna žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

3 Nález

3.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Podle zákona o cenách je cena peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícími a na straně druhé prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nezbytné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena obvyklá

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí 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.

Tržní hodnota

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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 zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Fair value (reálná hodnota)

V souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS 39, odst. 9) se fair value rozumí částka, za níž by bylo možné aktivum nebo závazek směniti, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami.

Cena mimořádná

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena zjištěná

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena pořizovací (cena historická)

Jedná se o cenu, za kterou bylo věc možno pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci jako cena, za kterou byla věc pořízena a náklady s jejím pořízením související.

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota (časová cena)

Věcná hodnota (někdy též „substanční hodnota“ či „časová cena“ věci, německy „Sachwert“, u staveb též „Bauwert“) je reprodukční cenou věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity použití, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“, kdy nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosová hodnota

Jedná se o součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z majetku. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z daného majetku.

U nemovitostí se zjistí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota (CV) vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \%$$

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Někdy tato hodnota bývá označována jako NPV (Netto Present Value – čistá současná hodnota)

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je hodnotou zjištěnou metodou porovnání, jejíž myšlenkou je srovnávání oceňované věci s věcmi porovnatelnými, u nichž jsou informace o cenách či hodnotách.

Výchozí cena

V rámci výpočtu některé z výše uvedených cen (hodnot) nemovitostí se tato cena používá pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. představuje reprodukční cenu.

Jednotková cena, základní cena

Jedná se o cenu za jednotku (m³, m², m, ks, ha, t), když v praxi oceňování nemovitostí se používají:

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

V praxi se pak používají i specifické jednotkové ceny, a to:

ZC základní cena – jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení

ZCU základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod.

3.1.2 Metodologie ocenění

3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku

Oceňováním nemovitého majetku se zabývá celá řada učebnic, studií a knih. Základní metodické přístupy k oceňování nemovitého majetku jsou stejné, jako v případě oceňování jakéhokoliv jiného majetku.

Situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, stabilita či rozkolísanost, principy rovnováhy, konkurenční prostředí, očekávání, předpokládané změny a pravděpodobné trendy, druhy a

velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší užití, působení ekonomických, fyzikálních, sociálně demografických a politicko správních vlivů, to vše jsou některé z hlavních cenotvorných stimulů, které na trhu s nemovitostmi působí, a které mají přímý či zprostředkovaný dopad na tržní hodnotu.

Je tedy nezbytné, aby v rámci oceňovacího procesu byly tyto stimuly vyhledány, pojmenovány, analyzovány a zváženy, to vše s přihlédnutím k účelu ocenění.

Tento vlastní proces na základě shora uvedených podkladů se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

- na bázi porovnání,
- na bázi očekávaných výnosů a
- na bázi vynaložených nákladů.

Přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u nichž byly v nedávné době na trhu realizovány transakce. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně u podobné nemovitosti dosažené na volném trhu s eventuálním zohledněním případných odlišností a časového odstupu.

Přístup na bázi kapitalizace výnosů je založen převážně na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užitné hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti po dobu existence tohoto efektu. Budoucí výnosy je nutné přepočítat na současnou hodnotu peněz pomocí tzv. kapitalizace.

Přístup na bázi nákladů je založen převážně na technickém pohledu na nemovitost, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota, někdy též označovaná jako substanční nebo technická hodnota. Zjednodušeně řečeno její výše by měla odpovídat na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na novou výstavbu oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákupu pozemku.

Při hledání obvyklé ceny či tržní hodnoty je třeba za klíčový považovat přístup na bázi porovnání. Substituce na základě aktuálních obchodovaných cen je nejobjektivnějším a nejspolehlivějším nástrojem, proto je tento přístup v normálním tržním prostředí nejpřirozenější a nejvíce frekventovaný. Je skutečnou reflexí stavu trhu a jeho logika je jasná a průhledná, zatímco výnosový i nákladový přístup skrývají více rizik, jejich techniky jsou přece jen komplikovanější, působí zprostředkovaně a hrozí u nich větší nebezpečí, že jejich vazba na reálný trh nebude ve všech směrech respektována, a že více či méně mohou reprezentovat spíše krajní hodnoty.

3.1.2.2 Porovnávací způsob

Tato metoda 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. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. 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.

Cena nemovitosti na trhu se vytváří v konkrétních podmínkách. Odhadce by měl co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich použitelnost k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

3.1.2.3 Výnosový způsob

Výnosové metody jsou z pohledu teorie základním způsobem oceňování majetku (tedy i nemovitostí), který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se často používá metoda aplikace výpočtu se zásobitelem:

$$VHN = \dot{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$$

kde:

- $\dot{C}V$ = čistý výnos nemovitosti
- r = míra výnosnosti
- $q = (1 + r)$
- n = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonomická životnost)

Čistý výnos z nemovitosti je stanoven z nájemného. Zjištěná hodnota, neboli hrubé nájemné, je snížena o očekávané platby za daň z nemovitosti, pojistné, náklady na údržbu, správu a provoz. Zůstatková doba užití nemovitosti je stanovena na základě odborného odhadu ekonomické životnosti nemovitosti.

3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se dále používá metoda Diskontovaného Cash Flow, známá též jako metoda věčné renty. V literatuře se často cituje, že toto je základní a nejkomplexnější výnosová metoda. Východiskem je budoucí výnos z majetku – nájemné. Tento výnos se přitom diskontuje diskontní mírou (někdy nazývanou „kalkulovaná úroková míra“), která v sobě zahrnuje celou řadu faktorů jako je míra výnosnosti očekávaná investorem při akvizici budoucího peněžního toku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

$$VH = \frac{V}{d}$$

kde:

- VH je výnosová hodnota (nájemné)
- d je diskontní míra věčné renty

3.1.2.4 Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sniženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Ocenění může být podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

3.2 Výčet těchto dat

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo provedeno na základě dat uvedených v této kapitole:

3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí

Výpis z katastru nemovitostí

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha
Obec: 554782 Praha
Katastrální území: 676071 Křeslice

B: Nemovitosti

Pozemky: Předmětem ocenění je stanovení jednotkové ceny pozemku bez konkrétního určení čísla parcely. Cena je stanovena obecně za jednotlivé druhy pozemků.

3.2.2 Další informace o předmětu ocenění:

Nemovitosti jsou situovány v katastrálním území Křeslice, obec Praha.

3.2.3 Další data použitá pro posouzení

S ohledem na zvolenou metodu posouzení, jak bude popsána a zdůvodněna v následující části tohoto znaleckého posudku, byla pro posouzení dále použita data potřebná k provedení takového posouzení. Tato data jsou z důvodu přehlednosti blíže specifikována níže v rámci popisu postupu znalce při analýze dat.

4 Posudek

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

4.1.1 Výčet použitých metod posouzení

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo s ohledem na charakter předmětu ocenění a dostupné informace provedeno těmito metodami:

- ocenění porovnávací metodou

Porovnávací metoda byla použita pro základní stanovení jednotkové ceny jednotlivých druhů pozemků. Pro ocenění pozemků obvyklou cenou je porovnávací metoda velmi vhodná a zpracovatel posudku disponuje dostatečným množstvím realizovaných obchodních případů, ze kterých je možné jednotkovou obvyklou cenu stanovit.

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Ocenění porovnávací metodou

Pozemky v k.ú. Křeslice - stavební

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky v k.ú. Křeslice - stavební

2. Věcná břemena

- 2.1. Věcné břemeno - stavební pozemek

Pozemky v k.ú. Křeslice - komunikace

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky v k.ú. Křeslice - komunikace

2. Věcná břemena

- 2.1. Věcné břemeno - komunikace

Pozemky v k.ú. Křeslice - chodníky

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky v k.ú. Křeslice - Chodníky

2. Věcná břemena

- 2.1. Věcné břemeno - chodník

Pozemky v k.ú. Křeslice - zeleň

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky v k.ú. Křeslice - zeleň

2. Věcná břemena

- 2.1. Věcné břemeno - zeleň

Pozemky v k.ú. Křeslice - zemědělský pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Křeslice - zemědělský pozemek

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno - zemědělský pozemek

Ocenění

Pozemky v k.ú. Křeslice - stavební

Hodnota pozemků

Pozemky v k.ú. Křeslice - stavební

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je stanovení jednotkové ceny stavebních pozemků - zastavěných i nezastavěných v majetku městské části Praha - Křeslice. Jednotková obvyklá cena je zde stanovena pro potřebu následného stanovení ceny věcného břemene za uložení podzemních inženýrských sítí. Jednotková cena není vztažena ke konkrétnímu pozemku, ale dle zadání je stanovena obvyklá jednotková cena za uvedený druh pozemku - pozemek stavební nebo pozemek určený územním plánem k zastavění. Takto stanovená cena dále slouží jako základ pro určení ceny věcného břemene nebo služebnosti.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Praha - Lhotka				
Popis:	Předmětem porovnání je soubor pozemků parc. č. 1445/5, 1446/2 a 1987/2 o celkové výměře 1520 m ² . Výše uvedené pozemky byly převedeny na nového vlastníka kupní smlouvou ze dne 25.6.2020 - vznik právních účinků vkladu. Předmětné pozemky na sebe bezprostředně navazují a jsou závaznou částí územního plánu určeny k zastavění. Cena pro porovnání je převzata z kupní smlouvy, která je uložena ve veřejném seznamu. Výsledná cena je upravena koeficienty. Použití koeficientů, které cenu upravují je důvodné.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					0,98
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]	
14 560 080	1 520	9 579,00	0,98	9 387,42	

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Praha - Karlín				
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 767/179 o výměře 114 m ² v k.ú. Karlín. Uvedený pozemek byl prodán kupní smlouvou s právními účinky vkladu ke dni 3.2.2021. Uvedený pozemek a má stejné funkční využití dle územního plánu. Cena pro porovnání byla převzata z veřejného seznamu. Využití pozemku jeho současná poloha na hranici komunikace a celková možnost využití je velmi podobná. Výsledná cena je upravena koeficienty.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00

poloha pozemku -				0,90
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 378 374	114	12 091,00	0,90	10 881,90

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Praha - Smíchov			
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky parc. č. 2020/3 a 2020/4 v k.ú. Smíchov, které jsou určeny k zastavění převážně bytovými stavbami. Pozemky jsou takto zařazeny do platného územního plánu města. Uvedené pozemky byly prodány kupní smlouvou za jednotkovou cenu 11 445 Kč/m ² . Výsledná cena je upravena koeficientem.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				0,90
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz.				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
114 450	10	11 445,00	0,90	10 300,50

Minimální jednotková porovnávací cena	9 387 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 190 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	10 882 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří		1	10 190,00		10 190
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		10 190

Věcná břemena

Věcné břemeno - stavební pozemek

Předmětem ocenění je stanovení jednotkové ceny věcného břemene ze stavebního pozemku nebo z pozemku, který je závaznou částí územního plánu určen k zastavění. Cena věcného břemene vychází z obvyklé ceny stavebního pozemku v k.ú. Křeslice, obec Praha a následně z odvozené ceny nájemného z pozemku. Roční nájemné je dále upraveno výší kapitalizace a mírou omezení vlastnického práva k pozemku. Věcné břemeno je standardně stanoveno na dobu neurčitou - tedy na dobu stále trvající.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého

nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Obvyklé roční nájemné:

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
stavební	1,00 m ²	310,-	310,-	0,00	310,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					310,-
Koeficient míry užítu (podíl užívání nebo výše omezení):					*
Roční užitek: [Kč]					35 %
Míra kapitalizace: 10,50 %					=
$CB_N = \text{roční užitek} / p$					108,50
$CB_N = 108,50 / 10,5 \%$					*

Hodnota věcného břemene činí

= 1 033,33 Kč

Hodnota pozemků

Pozemky v k.ú. Křeslice - komunikace

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je stanovení jednotkové ceny pozemků - pod veřejnými zpevněnými komunikacemi v majetku městské části Praha - Křeslice. Jednotková obvyklá cena je zde stanovena pro potřebu následného stanovení ceny věcného břemene za uložení podzemních inženýrských sítí. Jednotková cena není vztahena ke konkrétnímu pozemku, ale dle zadání je stanovena obvyklá jednotková cena za uvedený druh pozemku - pozemek komunikace nebo pozemek určený územním plánem k zastavění komunikací. Takto stanovená cena dále slouží jako základ pro určení ceny věcného břemene nebo služebnosti.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Praha - Hlubočepy			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 1791/8, který byl realizován kupní smlouvou 23.2.2018. Pozemek se nachází v ulici U Náhonu v Praze Hlubočepích. Jedná se o součást zpevněné komunikace na okraji zastavěné části města. Poloha a využití pozemku je odlišná - ve stanovení ceny je provedena cenová regulace koeficienty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -	1,00			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	0,95			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - koeficient časového rozlišení	1,05			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
410 004	252	1 627,00	1,00	1 627,00

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Praha - Záběhlce			
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky parc. č. 2385/95, 2385/96 a 2491/1 v k.ú. Záběhlce, obec Praha. Pozemky byly realizovány kupní smlouvou v roce 2020. Pro porovnání byly převzaty údaje z kopie kupní smlouvy, která je veřejně přístupná ve veřejném seznamu.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,95	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra * [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
585 870	331	1 770,00	0,95	1 681,50

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Praha - Hostivař			
Popis:	Předmětem porovnání jsou tři pozemky, které byly realizovány kupní smlouvou ze dne 1.2.2018. Kupní smlouvou přešly pozemky do vlastnictví Hlavního města Prahy. Předmětné pozemky parc. č. 1691/3, 1691/4 a 1691/5 se nacházejí v Rabakovské ulici a jsou součástí komunikační sítě města - zpevněné silniční komunikace. Cena porovnávaných pozemků je převzata a následně je upravena koeficientem. Oceňované pozemky mají horší polohu.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - koeficient časového rozlišení			1,05	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
711 900	339	2 100,00	0,95	1 995,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 627 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 768 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 995 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace		1	1 760,00		1 760
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		1 760

Věcná břemena

Věcné břemeno - komunikace

Předmětem ocenění je stanovení jednotkové ceny věcného břemene z pozemku pod komunikací nebo z pozemku, který je závaznou částí územního plánu určen k zastavění zpevněnou komunikací. Cena věcného břemene vychází z obvyklé ceny pozemku komunikace v k.ú. Křeslice, obec Praha a následně z odvozené ceny nájemného z pozemku. Roční nájemné je dále upraveno výší kapitalizace a mírou omezení vlastnického práva k pozemku. Věcné břemeno je standardně stanoveno na dobu neurčitou - tedy na dobu stále trvající.

Ocenění práv odpovídajících věcým břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Obvyklé roční nájemné:

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Věcné břemeno z komunikace				
1,00 m ²	52,80	52,80	0,00	52,80
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				52,80
Koeficient míry užítu (podíl užívání nebo výše omezení):				35 %
Roční užitek: [Kč]				18,48
Míra kapitalizace: 10,50 %				
$CB_N = \text{roční užitek} / p$				
$CB_N = 18,48 / 10,5 \%$				

Hodnota věcného břemene činí

= 176,- Kč

Hodnota pozemků

Pozemky v k.ú. Křeslice - Chodníky

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je stanovení jednotkové ceny pozemků - pod veřejnými zpevněnými komunikacemi - chodníky pro chodce v majetku městské části Praha - Křeslice. Jednotková obvyklá cena je zde stanovena pro potřebu následného stanovení ceny věcného břemene za uložení podzemních inženýrských sítí. Jednotková cena není vztažena ke konkrétnímu pozemku, ale dle zadání je stanovena obvyklá jednotková cena za uvedený druh pozemku - pozemek komunikace nebo pozemek určený územním plánem k zastavění komunikací - chodníky. Takto stanovená cena dále slouží jako základ pro určení ceny věcného břemene nebo služebnosti.

Jednotková cena chodníků vychází z cen zpevněných komunikací s užitím koeficientu k-0,80, tato úprava ceny je důvodná vzhledem k významu pozemku a jeho následnému využití.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha		1	1 400,00		1 400
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		1 400

Věcná břemena

Věcné břemeno - chodník

Předmětem ocenění je stanovení jednotkové ceny věcného břemene z pozemku pod komunikací - chodníkem nebo z pozemku, který je závaznou částí územního plánu určen k zastavění zpevněnou komunikací - chodníkem. Cena věcného břemene vychází z obvyklé ceny pozemku komunikace - chodníku v k.ú. Křeslice, obec Praha a následně z odvozené ceny nájemného z pozemku. Roční nájemné je dále upraveno výší kapitalizace a mírou omezení vlastnického práva k pozemku. Věcné břemeno je standardně stanoveno na dobu neurčitou - tedy na dobu stále trvající.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen / obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Obvyklé roční nájemné:

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
věcné břemeno - chodník	1,00 m ²	42,-	42,-	0,00	42,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					42,-
Koeficient míry užítu (podíl užívání nebo výše omezení):				*	35 %
Roční užitek: [Kč]				=	14,70

Míra kapitalizace: 10,50 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 14,70 / 10,5 \%$$

Hodnota věcného břemene činí

= 140,- Kč

Hodnota pozemků

Pozemky v k.ú. Křeslice - zeleň

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je stanovení jednotkové ceny pozemků - veřejné zeleně - veřejných prostranství - nezastavěných v majetku městské části Praha - Křeslice. Jednotková obvyklá cena je zde stanovena pro potřebu následného stanovení ceny věcného břemene za uložení podzemních inženýrských sítí. Jednotková cena není vztahena ke konkrétnímu pozemku, ale dle zadání je stanovena obvyklá jednotková cena za uvedený druh pozemku - pozemek zeleně - veřejného prostranství nebo pozemek určený územním plánem k tomuto účelu. Takto stanovená cena dále slouží jako základ pro určení ceny věcného břemene nebo služebnosti.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek - zeleň

Lokalita: Praha - Běchovice

Popis: Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 1409/7 v k.ú. Běchovice. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví jako ostatní plocha - neplodná půda. Pozemek má nezpevněný povrch a je porostlý trvalým porostem. Nemovitost se nachází v bezprostřední blízkosti železničního tělesa - pozemek je veřejně přístupný a tvoří izolační zeleň u komunikace. Cena je převzata z realizované kupní smlouvy - úplatný převod v roce 2021.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -

1,00

velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,87
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
240 972	258	934,00	0,78	728,52

Název: Pozemek - zeleň

Lokalita: Praha - Malešice

Popis: Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 1030 v k.ú. Malešice, který byl realizován převodem vlastnického práva k nemovité věci. Jedná se o pozemek zeleně s parkovou úpravou. Pozemek získalo do vlastnictví Hl. m. Praha. Cena pozemku je zjištěna z realizované směnné smlouvy mezi fyzickou osobou a Hl. m. Prahou. Převzatou cenu již dále upravujeme dalšími koeficienty - koef. časového rozlišení.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - koef. časového rozlišení	1,05

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
675 450	1 185	570,00	0,95	541,50

Název: Pozemek - zeleň

Lokalita: Praha 5

Popis: Předmětem porovnání je realizovaný prodej městské zeleně v Praze 5. Pro porovnání je vybrán shodný druh pozemku. Cena je upravena koeficienty podle polohy a následného časového rozlišení. Úpravy koeficienty jsou důvodné

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,05

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
15 531 160	26 324	590,00	0,95	560,50

Minimální jednotková porovnávací cena	542 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	610 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	729 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - zeleň		1	600,00		600
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		600

Věcná břemena

Věcné břemeno - zeleň

Předmětem ocenění je stanovení jednotkové ceny věcného břemene z pozemku veřejného prostranství - veřejné zeleně nebo z pozemku, který je závaznou částí územního plánu určen k tomuto účelu. Cena věcného břemene vychází z obvyklé ceny pozemku veřejné zeleně v k.ú. Křeslice, obec Praha a následně z odvozené ceny nájemného z pozemku. Roční nájemné je dále upraveno výší kapitalizace a mírou omezení vlastnického práva k pozemku. Věcné břemeno je standardně stanoveno na dobu neurčitou - tedy na dobu stále trvající.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Obvyklé roční nájemné:

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Věcné břemeno - zeleň				
1,00 m ²	15,-	15,-	0,00	15,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				15,-
Koeficient míry užítu (podíl užívání nebo výše omezení):				*
Roční užitek: [Kč]				=
				5,25

Míra kapitalizace: 10,50 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 5,25 / 10,5 \%$$

Hodnota věcného břemene činí

= 50,- Kč

Hodnota pozemků

Pozemky v k.ú. Křeslice - zemědělský pozemek

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek
Lokalita:	Praha
Popis:	Předmětem porovnání je zemědělský pozemek, který byl předmětem prodeje v roce 2020. Jedná se o pozemek, který není územním plánem určen k zastavění. Cen pozemku byla převzata z veřejného seznamu. Pro výpočet je použita již jen jednotková cena.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz.	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
249	1	249,00	1,00	249,00

Název: Pozemek - zemědělský**Lokalita:** Praha

Popis: Předmětem porovnání je zemědělský pozemek, který byl předmětem prodeje v roce 2020. Jedná se o pozemek, který není územním plánem určen k zastavění. Cen pozemku byla převzata z veřejného seznamu. Pro výpočet je použita již jen jednotková cena.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 390	10	239,00	1,00	239,00

Název: Pozemek - zemědělský**Lokalita:** Praha

Popis: Předmětem porovnání je zemědělský pozemek, který byl předmětem prodeje v roce 2020. Jedná se o pozemek, který není územním plánem určen k zastavění. Cen pozemku byla převzata z veřejného seznamu. Pro výpočet je použita již jen jednotková cena.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 510	10	251,00	1,00	251,00

Minimální jednotková porovnávací cena	239 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	246 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	251 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda		1	250,00		250
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		250

Věcná břemena

Věcné břemeno - zemědělský pozemek

Předmětem ocenění je stanovení jednotkové ceny věcného břemene ze zemědělského pozemku nebo z pozemku, který je závaznou částí územního plánu určen k tomuto účelu. Cena věcného břemene vychází z obvyklé ceny zemědělského pozemku v k.ú. Křeslice, obec Praha a následně z odvozené ceny nájemného z pozemku. Roční nájemné je dále upraveno výší kapitalizace a mírou omezení vlastnického práva k pozemku. Věcné břemeno je standardně stanoveno na dobu neurčitou - tedy na dobu stále trvající.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebností pozemkové užívání právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Obvyklé roční nájemné:

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemn. [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Věcné břemeno - zemědělský pozemek				
1,00 m ²	3,-		0,00	3,-
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]				3,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo jiné skutečnosti, které omezují právo vlastnické)				*
Roční užitek: [Kč]				= 35 %
				1,05

Míra kapitalizace: 10,50 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 1,05 / 10,5 \%$$

Hodnota věcného břemene činí

= 10,- Kč

Výsledky analýzy dat

Pozemky v k.ú. Křeslice - stavební

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Křeslice - stavební 10 190,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno - stavební pozemek 1 033,- Kč

Pozemky v k.ú. Křeslice - komunikace

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky v k.ú. Křeslice - komunikace 1 760,- Kč

2. Věcná břemena

- 2.1. Věcné břemeno - komunikace 176,- Kč

Pozemky v k.ú. Křeslice - chodníky

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky v k.ú. Křeslice - Chodníky 1 400,- Kč

2. Věcná břemena

- 2.1. Věcné břemeno - chodník 140,- Kč

Pozemky v k.ú. Křeslice - zeleň

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky v k.ú. Křeslice - zeleň 600,- Kč

2. Věcná břemena

- 2.1. Věcné břemeno - zeleň 50,- Kč

Pozemky v k.ú. Křeslice - zemědělský pozemek

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky v k.ú. Křeslice - zemědělský pozemek 250,- Kč

2. Věcná břemena

- 2.1. Věcné břemeno - zemědělský pozemek 10,- Kč

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následující tabulka uvádí shrnutí výsledků dílčích ocenění:

Ocenění porovnávací metodou	Ocenění
Výsledné ocenění – jednotková cena - věcné břemeno - agregovaná cena za všechny uvedené druhy pozemků	281,80 Kč/m ²
	282,00 Kč/m ²

Pro výsledné ocenění byl použit pouze výsledek metody porovnávací, jelikož tato metoda dle názoru znalce nejlépe odráží hledanou hodnotu.

5.2 Kontrola postupu znalce

Kontrola podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky o zpracování posudku vychází při stanovení výsledné jednotkové ceny za zřízení věcného břemene pro uložení pozemních inženýrských sítí z ověřených a ověřitelných údajů. Dále je cena za zřízení věcného břemene stanovena standardním způsobem dle příslušných ustanovení zákona.

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Stanovte hodnotu následujícího nemovitého majetku:

Zadavatel požaduje stanovení jednotkové ceny za omezení vlastnického práva k pozemku a to pro uložení podzemních inženýrských sítí. Zadavatel požaduje stanovení agregované položky – ceny za zřízení věcného břemene, která je průměrnou cenou za níže uvedené druhy pozemků. Agregovaná cena je požadována z důvodu omezení vlastnického práva pro uložení podzemního technického vedení – liniové stavby, která současně prochází více druhy pozemků.

6.2 Odpověď

Tržní hodnota - jednotková cena za zřízení věcného břemene – omezení vlastnického práva nemovitého majetku stanovená ke dni posouzení činí

282,00 Kč/ m²

(slovy: dvě stě osmdesát dvě Kč/m²)

Posouzení bylo provedeno ke dni 11. 05. 2021 za účelem stanovení cena za omezení vlastnického práva k pozemkům – pro uložení podzemních inženýrských sítí.

7 Ostatní údaje

7.1 Konzultant

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

7.2 Odměna

Odměna byla sjednána smluvní. Náhrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona.

7.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:

JUDr. Ing. Pavel Bürger

Jan Havlík

Ing. Jiří Nohejl

7.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí

JUDr. Ing. Pavel Berger

Ing. Jiří Nohejl

7.5 Znalecká doložka

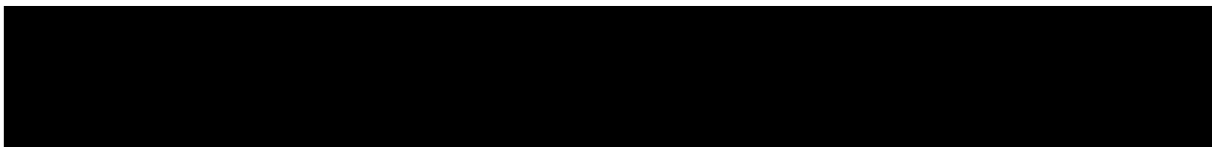
Znalecký posudek je podán obchodní společností PROSCON, s.r.o., K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5, IČO: 49356381, jako znaleckou kancelář jmenovanou ministrem spravedlnosti rozhodnutími č.j. 233/96-OD, 114/99-OD a 293/2008-OD-ZN/17 v oboru EKONOMIKA, s rozsahem znaleckého oprávnění pro

- Oceňování movitého majetku, nemovitého majetku, nehmotného majetku, majetkových práv, cenných papírů, pohledávek a závazků, podílů v obchodních společnostech a družstvech, nároků z pojištění a z penzijního připojištění, podniků a jejich částí, obchodního majetku a jmění, podnikatelských záměrů a nepeněžitých vkladů;
- Přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami (zejména zpráv o vztazích, ovládacích smluv a smluv o převodu zisku) a mezi společníky, projektů přeměn obchodních společností a družstev včetně přezkoumávání výše kupní ceny podílů nebo vypořádacího podílu poskytovaného při přeměně, výše přiměřeného vypořádání a přiměřenosti protiplnění (zejména při odkupu akcií nástupnickou společností, při vystoupení ze společnosti, při převodu jmění, při povinné nabídce převzetí, při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů a při uskutečnění práva výkupu účastnických cenných papírů), transferových cen a účetnictví;
- Posuzování škod, ekonomických analýz, ekonomických projektů a bankovních a jiných finančních činností;

zapsanou v I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost.

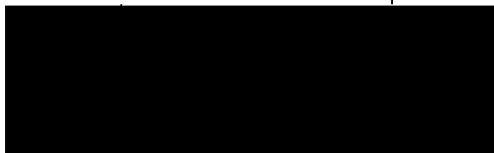
Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 3939/214/2021.

V Praze dne 11. 05. 2021



Znalec

prokurista



otisk znalecké pečeti

