

## ZNALECKÝ POSUDEK č.: 061/2022

Stanovení hodnoty nemovitého majetku evidovaného na listech  
vlastnictví č. 3207 v k. ú. Střížkov a č. 715 v k. ú. Vysočany

pro účely směny majetku

Znalecký posudek je vypracován pro obor a odvětví, specializace: Ekonomika, ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí

POČET STRAN

DATUM VYPRACOVÁNÍ:

DATUM ZADÁNÍ:

LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZPRACOVÁNÍ:

1 CELKOVÝ POČET VYHOTOVENÍ: 3  
44 stran včetně úvodní strany a 29 stran  
příloh

28. 3. 2022

9. 3. 2022

28. 3. 2022

Ing. Petr Turczer  
Ing. Klára Juráková  
Bc. Vasilisa Popova

# O GRANT THORNTON

## Grant Thornton v mezinárodním prostředí

Jsme síť nezávislých auditorských, daňových a poradenských společností s více než 56 000 profesionály, kteří působí ve 140 zemích. Jsme tu proto, abychom dynamickým organizacím pomohli využít jejich růstový potenciál.

Už více než 100 let pomáháme našim klientům realizovat jejich strategické cíle. Ať už chcete financovat růst své firmy, řídit rizika a splňovat příslušné regulace, optimalizovat procesy nebo zvýšit hodnotu společnosti pro její stakeholdery, můžeme Vám pomoci.

Uvažujeme v globálním měřítku a zároveň máme znalosti o místním trhu. To znamená, že jsme všude, kde jste Vy, a také tam, kde chcete být.

## Grant Thornton v České republice

Grant Thornton si za poslední dvě desetiletí vybudoval na českém trhu silnou pozici v oblasti daňového, transakčního a manažerského poradenství, auditu, oceňování včetně znaleckých služeb, účetnictví a mzdového účetnictví. Skupina v České republice v roce 2020 významně posílila a zařadila se mezi největší poradenské skupiny na trhu. Roční obrat holdingu Grant Thornton Czech Republic v současnosti dosahuje 675 milionů Kč, v kancelářích v Praze, Brně a Ostravě pracuje více než 380 profesionálů. Grant Thornton poskytuje v ČR své služby více než 1 000 klientům z privátní i veřejné sféry, mezi něž patří i polovina Czech TOP 100 firem a mnoho firem mezinárodních.



**675 mil. Kč**

Roční obrat 2021



**22**

partnerů



**381**

zaměstnanců



**3** kanceláře

Praha • Brno • Ostrava

## SHRNUTÍ PRO ZADAVATELE

Private & Confidential

28. 3. 2022

Městská část Praha 9

Sokolovská 14/324

190 00 Praha 9

(dále také „Zadavatel“)

Účelem znaleckého posudku je zpracování podkladu pro směnu majetku

Vážený,

na základě Vaší objednávky naše společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, člen skupiny Grant Thornton International Ltd., zpracovala znalecký posudek na stanovení hodnoty nemovitého majetku evidovaného na listech vlastnictví č. 3207 v k. ú. Střížkov a č. 715 v k. ú. Vysočany k datu ocenění 21. 3. 2022. Účelem tohoto znaleckého posudku je zpracování podkladu pro směnu majetku.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu 21. 3. 2022 a nelze jej použít za jiným účelem.

Závěry provedeného ocenění jsou prezentovány v tomto znaleckém posudku včetně popisu zvolených metod a postupů, přičemž jsou rovněž uvedeny faktory, které byly vzaty v úvahu pro naše závěrečné vyjádření. Znalecký posudek dále obsahuje podmínky

zadání, seznam použitých podkladů, informace o rozsahu prováděných šetření a současně předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku.

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění obvyklou cenu Předmětu ocenění (matematicky zaokrouhleno na tisíce Kč) ve výši 89 662 000,00 Kč.

GT určila na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění zjištěnou cenu Předmětu ocenění (matematicky zaokrouhleno na desítky Kč) ve výši 116 632 140,00 Kč.

S pozdravem,

Grant

# OBSAH

|       |  |    |       |   |    |
|-------|--|----|-------|---|----|
| 1     | ZADÁNÍ   | 6  | 4.1   | POSTUP STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ KONKRÉTNÍMI METODAMI                       | 20 |
| 1.1   | ODBORNÁ OTÁZKA ZADANÁ ZADAVATELEM ZNALECKÉHO POSUDKU       | 6  | 4.1.1 | Postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou přímého porovnání jednotkových cen | 20 |
| 1.1.1 | Předmět ocenění  | 6  | 4.1.2 | Postup stanovení Zjištěné ceny dle Vyhlášky                                     | 21 |
| 1.1.2 | Datum ocenění  | 6  | 5     | ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ  | 24 |
| 1.2   | ÚČEL POUŽITÍ ZNALECKÉHO POSUDKU                            | 6  | 5.1   | VÝCHODISKO  | 24 |
| 1.3   | SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM                            | 6  | 5.2   | STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ STŘÍŽKOV POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM                   | 24 |
| 1.4   | ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY           | 6  | 5.2.1 | Stanovení hodnoty Pozemků ZMK a ZP metodou přímého porovnání                    | 24 |
| 1.5   | STANDARD HODNOTY   | 7  | 5.2.2 | Stanovení hodnoty Pozemku VV metodou přímého porovnání                          | 27 |
| 1.6   | VÝČET PODKLADŮ   | 7  | 5.2.3 | Stanovení hodnoty Pozemku SO metodou přímého porovnání                          | 30 |
| 1.6.1 | Postup při výběru zdrojů dat                               | 7  | 5.2.4 | Rekapitulace stanovení hodnoty Nemovitostí Střížkov                             | 33 |
| 1.6.2 | Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis                  | 7  | 5.3   | STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ VYSOČANY POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM                   | 34 |
| 1.6.3 | Ověření věrohodnosti zdroje dat                            | 8  | 5.3.1 | Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCS     | 34 |
| 1.7   | SEZNAM ZKRATEK   | 8  | 5.3.2 | Statistické vyhodnocení použité metody ocenění                                  | 36 |
| 2     | METODOLOGIE  | 10 | 5.3.3 | Rekapitulace stanovení hodnoty Nemovitostí Vysočany porovnávacím přístupem      | 36 |
| 2.1   | ÚROVNĚ HODNOTY OBECNĚ                                      | 10 | 5.4   | URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ NEMOVITOSTÍ STŘÍŽKOV                                       | 37 |
| 2.2   | OBECNĚ UZNÁVANÉ PŘÍSTUPY STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ | 10 | 5.4.1 | Určení Zjištěné ceny pozemků dle § 3, § 4 a § 9 Vyhlášky                        | 37 |
| 2.3   | PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM         | 10 | 5.4.2 | Určení Zjištěné ceny věcných břemen dle § 39a Vyhlášky                          | 37 |
| 3     | POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ                                     | 12 | 5.4.3 | Rekapitulace Zjištěné ceny Nemovitostí Střížkov                                 | 37 |
| 3.1   | POPIS NEMOVITOSTÍ STŘÍŽKOV                                 | 12 | 5.5   | URČENÍ ZJIŠTĚNÉ CENY NEMOVITOSTÍ VYSOČANY                                       | 38 |
| 3.1.1 | Místní šetření Nemovitostí Střížkov                        | 12 | 5.5.1 | Určení Zjištěné ceny pozemků dle § 2 Vyhlášky                                   | 38 |
| 3.1.2 | Poloha a popis Nemovitostí Střížkov                        | 12 | 5.5.2 | Určení Zjištěné ceny věcných práv dle § 39a Vyhlášky                            | 38 |
| 3.1.3 | Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí    | 15 | 5.5.3 | Určení Zjištěné ceny venkovních úprav dle § 18 Vyhlášky                         | 38 |
| 3.2   | POPIS NEMOVITOSTÍ VYSOČANY                                 | 16 | 5.5.4 | Určení Zjištěné ceny trvalých porostů dle § 46 Vyhlášky                         | 38 |
| 3.2.1 | Místní šetření Nemovitostí Vysočany                        | 16 | 5.5.5 | Rekapitulace Zjištěné ceny  | 38 |
| 3.2.2 | Poloha a popis Nemovitostí Vysočany                        | 16 |       |   |    |
| 3.2.3 | Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí    | 19 |       |   |    |
| 4     | VOLBA METOD OCENĚNÍ  | 20 |       |   |    |

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 5.6 | REKAPITULACE CENY OBVYKLÉ A ZJIŠTĚNÉ CENY | 39 |
| 6   | SHRNUTÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ        | 40 |
| 6.1 | INTERPRETACE VÝLEDKŮ                      | 40 |
| 6.2 | KONTROLA POSTUPU ZNALCE                   | 40 |
| 7   | ZÁVĚR                                     | 41 |
| 8   | SEZNAM PŘÍLOH                             | 43 |
| 9   | POSLEDNÍ STRANA                           | 44 |

# 1 ZADÁNÍ

## 1.1 Odborná otázka zadaná Zadavatelem znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (uvedená vyhláška dále také jako „VoVZČ“), zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (uvedený zákon dále také jako „ZoZ“), je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení hodnoty a určení ceny zjištěné nemovitého majetku evidovaného na listech vlastnictví č. 3207 v k. ú. Střížkov a č. 715 v k. ú. Vysočany.

### 1.1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou vybrané nemovité věci evidované v katastru nemovitostí:

■ na listu vlastnictví číslo 3207, katastrální území 730866 Střížkov, obec 554782 Praha včetně součástí a příslušenství:

- i) pozemek p. č. 509/1, výměra: 8 883 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha (dále také „Pozemek p. č. 509/1“);
- ii) pozemek p. č. 515/41, výměra: 16 016 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha (dále také „Pozemek p. č. 515/41“).

(i - ii společně dále také „Nemovitosti Střížkov“)

■ na listu vlastnictví číslo 715, katastrální území 731285 Vysočany, obec 554782 Praha včetně součástí a příslušenství:

- iii) pozemek p. č. 1811/3, výměra: 1 294 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda (dále také „Pozemek 1811/3“), způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
- iv) pozemek p. č. 1813/3, výměra: 422 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha (dále také „Pozemek 1813/3“);
- v) část pozemku p. č. 1813/5, oddělená dle geometrického plánu č. 3160-20/2022, výměra částí pozemku: 506 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň (dále také „Pozemek 1813/5“);
- vi) pozemek p. č. 1813/6, výměra: 342 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha (dále také „Pozemek 1813/6“);

vii) pozemek p. č. 1813/14, výměra: 83 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň (dále také „Pozemek 1813/14“).

(iii – vii společně dále také „Nemovitosti Vysočany“)

(vše společně dále také „Předmět ocenění“ nebo jen „Nemovitosti“)

### 1.1.2 Datum ocenění

21. 3. 2021

## 1.2 Účel použití znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. b) VoVZČ má být znalecký posudek použit jako podklad pro jednání o směně majetku.

## 1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

## 1.4 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Při zpracování ocenění jsme vyšli z informací, které jsou uvedeny v části Výčet podkladů. Předpokládáme, že informace a podklady poskytnuté zástupcem Zadavatele jsou věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, s výjimkami uvedenými níže, slouží pouze pro vnitřní potřeby Zadavatele.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (včetně závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity společnosti Grant Thornton Appraisal services a.s. nebo jiných osob, které znalecký posudek zpracovaly, podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím

stranám bez předchozího souhlasu a schválení Grant Thornton Appraisal services a.s. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování. GT zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděla.

GT prohlašuje, že je nezávislá na Předmětu ocenění a na Zadavateli, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k Zadavateli či Předmětu ocenění (viz § 18 odst. 1 ZoZ). GT dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které jí byly předloženy zástupcem Zadavatele. V případě, že zástupce Zadavatele nepředložil GT dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá GT jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

GT zpracovává znalecký posudek podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny obvyklé situace, ke kterým by došlo po dni ocenění. GT podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k Předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvrátů na trhu může být potřebná aktualizace tohoto posudku.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu ocenění a jeho závěry nelze použít ani interpretovat za jiným účelem.

## 1.5 Standard hodnoty

V rámci odhadu hodnoty Předmětu ocenění je naším znaleckým úkolem stanovení obvyklé ceny. Obvyklá cena je dle §2 odst. 1 Zákona o oceňování majetku v platném znění definována jako 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se

rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

Využití nachází obvyklá cena zejména v transakcích ve veřejném sektoru. Svou definicí se obvyklá cena v řadě aspektů blíží definici obvyklé hodnoty, v určitých situacích však může vést k odlišnému výsledku. Obvyklá cena má omezení v tom, že dle zákonné definice má být určena porovnaním. Zejména v situacích, kdy existuje omezené množství srovnatelných údajů pro ocenění, tak mohou vznikat odchylky způsobené například nízkou likviditou srovnatelných aktiv.

Dle požadavku Zadavatele je dále naším znaleckým úkolem stanovení Zjištěné ceny. GT chápe pro účely tohoto znaleckého posudku hodnotu Předmětu ocenění jako cenu dle Zákona a jeho prováděcí Vyhlášky, v platném znění k datu ocenění (dále také jako „Zjištěná cena“).

## 1.6 Výčet podkladů

### 1.6.1 Postup při výběru zdrojů dat

Po posouzení charakteru Předmětu ocenění GT přistoupila k výběrům zdrojů dat tak, aby tyto zdroje byly relevantní pro potřeby vypracování znaleckého posudku, přičemž se jednalo o zdroje poskytující informace např. technického, ekonomického či geografického charakteru relevantní k Předmětu ocenění. Výčet vybraných zdrojů dat je uveden v následujících kapitolách.

### 1.6.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nám byly Zadavatelem předloženy níže uvedené dokumenty:

- A. Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k 8. 3. 2022 pro list vlastnictví č. 3207, katastrální území 730866 Střížkov, obec 554782 Praha.
- B. Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k 8. 3. 2022 pro list vlastnictví č. 715, katastrální území 731285 Vysočany, obec 554782 Praha.
- C. Návrh geometrického plánu č. 3160-20/2022 pro rozdělení pozemku p. č. 1813/5 zpracovaný společností 3G Praha s.r.o.
- D. Návrh geometrického plánu pro pozemky p. č. 1811/3 a 1813/6 s vyobrazením služebnosti stezky a cesty.

- E. Mapa s vyobrazením pozemků v k. ú. Střížkov.
- F. Mapa s vyobrazením pozemků v k. ú. Vysočany.

Dále byl tento znalecký posudek zpracován z veřejně dostupných informací o Předmětu ocenění k datu 8. 3. 2022, které obsahují následující veřejně dostupné zdroje:

- G. Český statistický úřad - hlavní orgán státní statistické služby.
- H. Povodňový informační systém (POVIS) - povodňový informační systém při Ministerstvu životního prostředí.
- I. Český úřad zeměměřičský a katastrální - ústřední orgán státní správy zodpovědný za evidenci nemovitostí a s nimi spojenými věcnými právy.
- J. Nahlizenidokn.cuzk.cz - veřejně dostupné mapové podklady a informace o nemovitostech poskytované Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním.
- K. Informace od vlastníků inženýrských sítí (Gasnet s.r.o., ČEZ a.s., E.ON Česká republika, s.r.o., Pražská plynárenská, a.s., aj.) – veřejně dostupné informace o existenci inženýrských sítí získané na základě žádosti.
- L. HB Index - index vývoje cen nemovitostí vydávaný kvartálně Hypoteční bankou, který představuje změnu odhadních cen nemovitostí. Index je sledován pro celou Českou republiku a sleduje ceny rodinných domů, bytů a pozemků.
- M. Www.sreality.cz, www.realingo.cz, www.ceskereality.cz - internetové portály agregující veřejné reálné nabídky nemovitostí, ze kterých je možné identifikovat střet nabídky a poptávky v daném segmentu na realitním trhu.
- N. Www.cenovasoustava.cz - veřejně dostupné informace o technickohospodářských ukazatelích dle charakteru stavby vydávané společností RTS, a.s.
- O. Www.mapy.cz, www.maps.google.com - veřejně dostupné mapové podklady včetně leteckých snímků.
- P. Územní plán obce Praha.
- Q. Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (dále jako „Vyhláška“).

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku jsme využili dále poznatky z nám dostupné odborné literatury.

### 1.6.3 Ověření věrohodnosti zdroje dat

Podklady A. až F. od Zadavatele považujeme za věrohodné a správné.

Podklady z výše uvedených veřejně dostupných zdrojů považujeme za věrohodné a správné. Uvedené instituce a provozovatelé výše popsaných webových stránek jsou obecně vnímány jako uznávané autority ve svém oboru.

S ohledem na výše uvedené jsme neověřovali věrohodnost podkladů získaných ze zdrojů uvedených pod body A. až Q. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů navíc není možné s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku a nedostupnost dat pro takové ověření.

Ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděli jsme žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsme ve znaleckém posudku vycházeli. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů není s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku možné. GT zároveň není odborně způsobilá pro provedení takového ověření.

### 1.7 Seznam zkratek

Níže uvádíme seznam používaných zkratek.

|                 |   |
|-----------------|---|
| GT, my          | Grant Thornton Appraisal services a.s., IČ: 275 99 582                          |
| Zadavatel       | Městská část Praha 9, IČ:000 63 894   |
| Předmět ocenění | viz kapitola 1.1.1  |
| ČR              | Česká republika   |
| IVS             | International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy)             |
| ZoZ             | Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech |
| VoVZČ           | Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti                            |
| ČSÚ             | Český statistický úřad  |
| POVIS           | Povodňový informační systém   |

|       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| ČÚZK  | Český úřad zeměměřičský a katastrální |
| KN    | katastr nemovitostí                   |
| Kč    | koruna česká                          |
| p. č. | parcelní číslo                        |
| k. ú. | katastrální území                     |
| LV    | list vlastnictví                      |
| VB    | věcné břemeno                         |
| ZMK   | zeleň městská a krajinná              |
| VV    | veřejné vybavení                      |
| SO    | plochy oddechu                        |
| ZP    | parky, historické zahrady a hřbitovy  |

## 2 METODOLOGIE

### 2.1 Úrovně hodnoty obecně

Dle odborných názorů (např. Mařík, M. a kol. (2018) na str. 23) neexistuje něco jako objektivní hodnota a je nutné zvolit určitý standard hodnoty odpovídající účelu ocenění. Rovněž dle Mezinárodních oceňovacích standardů je zvolená úroveň hodnoty závislá na podmínkách a účelu ocenění, kdy oceňovatel by měl vzít v úvahu rovněž zadání a vstupní data obdržena od Zadavatele analýzy či ocenění. Případně je nutné, aby oceňovatel uvedl, za jakých podmínek a přijatých předpokladů je možné použít daný standard hodnoty. Na základě výše uvedeného se postupně vyvinuly různé standardy hodnoty.

Důležité je také uvést, že hodnota je pouze odhadem pravděpodobné ceny. Cena, která byla na trhu realizována, může nebo nemusí mít vztah k hodnotě aktiva, která by byla stanovena ostatními.

### 2.2 Obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí

Existují tři základní obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí: porovnávací přístup, výnosový přístup a nákladový přístup.

**Porovnávací** (komparační, srovnávací) **přístup** vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, přičemž hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů. Porovnávací přístup je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

**Výnosový přístup** předpokládá, že oceňované nemovitosti jsou schopny v budoucnu generovat výnos (příjem) – zpravidla formou jejich pronájmu. Všeobecně lze jako vstupní podklad použít vyšší nájemného sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitostí. Výnosová hodnota je pak součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí. Výnosový přístup je vhodným pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné s výnosovým potenciálem.

**Nákladový přístup** (stanovení věcné hodnoty) spočívá v porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Tato hodnota je dále upravena o vliv opotřebení stavby. Užití nákladového přístupu je vhodné zejména u nemovitostí, jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady, tedy v případě, že oceňovanou nemovitost není možné

pronajmout a determinovat případné výnosy z pronájmu a zároveň se jedná o nemovitost natolik specifickou, že není vhodné užití porovnávacího přístupu.

### 2.3 Právní základy a předpisy související s oceňováním

GT při stanovení hodnoty Předmětu ocenění postupovala dle předpisů platných k datu ocenění.

---

# NÁLEZ, POSUDEK, ODŮVODNĚNÍ

---

V následujících kapitolách jsou obsaženy náležitosti dle § 28 odst. 2 ZoZ a je proveden postup v souladu s § 41 VoVZČ. S ohledem na požadavky kladené na náležitosti a postupy analýz dle odborných zdrojů, Mezinárodních oceňovacích standardů a oceňovací praxe jsou části jako nález, posudek a odůvodnění obsaženy zároveň v dílčích analýzách, které jsou rovněž pro celkovou přehlednost uvedeny jako samostatné kapitoly. Výsledné odůvodnění je syntézou jednotlivých dílčích nálezů, posudků a odůvodnění.

### 3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Vasilisa Popova

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Pro zpracování této kapitoly byla využita data z podkladu A. a také informace získané na místním šetření.

#### 3.1 Popis Nemovitostí Střížkov

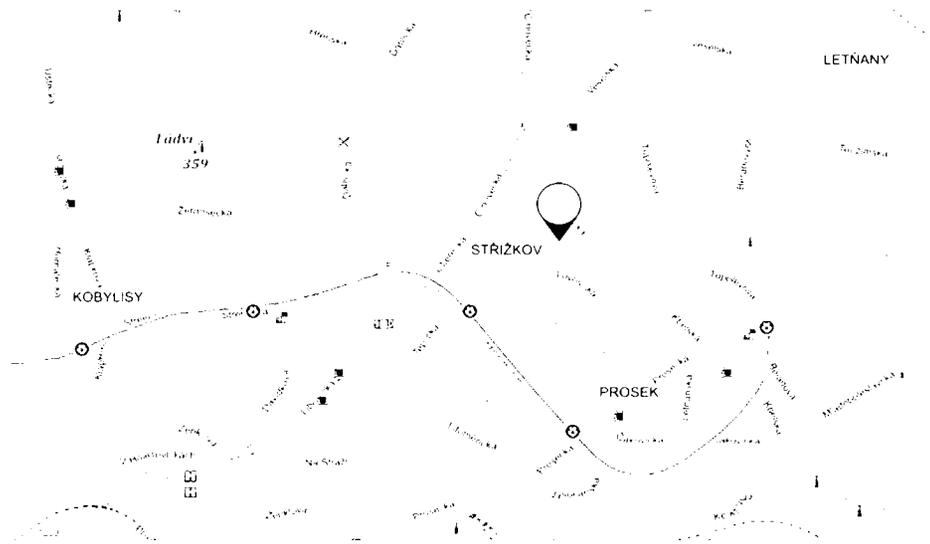
##### 3.1.1 Místní šetření Nemovitostí Střížkov

Místní šetření bylo provedeno dne 21. 3. 2022 pouze za účasti zástupce GT. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňovaných Nemovitostí Střížkov a zjištěn jejich skutečný stav k datu provedení místního šetření, přičemž tento dle informací poskytnutých Zadavatelem odpovídá skutečnému stavu Nemovitostí Střížkov k datu ocenění.

##### 3.1.2 Poloha a popis Nemovitostí Střížkov

Nemovitosti se nachází v katastrálním území Střížkov, v obci Praha.

**Obrázek 3-1 Lokalizace Nemovitostí Střížkov v rámci hlavního města Praha**



Zdroj: mapy.cz

Počet obyvatel obce Praha dle ČSÚ k datu 30. 9. 2021 činí 1 331 598.

Praha je hlavním městem a zároveň samostatným samosprávným celkem ležícím na řece Vltavě ve středních Čechách. Praha se nachází v nadmořské výšce přibližně 235 m.

Dopravní dostupnost města (a Nemovitostí Střížkov samotných) je na velmi dobré úrovni. Hlavními dálkovými silničními tahy v okolí města jsou dálnice D1 (Brno, Ostrava), D5 (Plzeň), D8 (Ústí nad Labem) a D11 (Hradec Králové). Město je dále významným železničním uzlem a nachází se zde letiště s civilním i vojenským provozem.

Město Praha jako hlavní město disponuje komplexní občanskou vybaveností. Mimo jiné se zde nalézá soustava ústředních orgánů, obchodů a restaurací, zdravotnická zařízení, muzea, mateřské a základní školy, gymnázia či vysoké školy, a dále sportovní i kulturní zařízení.

Střížkov je katastrálním územím hlavního města Prahy, které spadá napůl mezi městské obvody Praha 8 a Praha 9. Katastrální území Střížkov se nachází v severovýchodním cípu hlavního města Prahy, kdy sousedí s městskými částmi jako je Prosek, Letňany, Libeň, Kobylisy a Ďáblice.

V těsné blízkosti oceňovaných pozemků se nachází rezidenční zástavba bytových domů a poliklinika Prosek směrem na západ. Pozemky ležící severovýchodně od centra města jsou dostupné jak metrem, tak i autobusovou dopravou. Stanice metra C je vzdálena zhruba 500 m. Nemovitost je přístupná z ulice Lovosická, kde je zároveň situována i nejbližší autobusová zastávka, která zajišťuje spojení se zbylým územím města. Ulice Ďáblická, vzdálenou zhruba 1,5 km od pozemku, pak vede i tramvajová trať s několika tramvajovými zastávkami, v nichž staví spoj č. 10 a dále noční linka tramvaje č. 93.

Informace o existenci radonu nebo ekologické zátěže nebyla k datu ocenění k dispozici. Pro účely ocenění je předpokládán nulový výskyt radonu a ekologické zátěže.

##### 3.1.2.1 Popis Nemovitostí Střížkov

Oceňovaný pozemek je veden v katastru nemovitostí pod parcelním číslem 515/41 jako ostatní plocha, se způsobem využití jiná plocha. Pozemek 515/41 je podle provedeného místního šetření využíván z části jako park a z části pro aktivní odpočinek. Na pozemku se nachází veřejně dostupný mobiliář, jako jsou lavičky, osvětlení, dětské hřiště a

oplocené fotbalové hřiště, který ovšem není předmětem ocenění. Skrze pozemek vede dlážděná cesta pro pěší. Terén pozemku je rovinatý až mírně svažité s rozsáhlými terénními úpravami včetně vysázených porostů. V severozápadní části je pozemek svažité, nachází se zde posezení s ohništěm. Pozemek je připojen na veškeré v místě dostupné inženýrské sítě. Celková výměra pozemku činí 16 016 m<sup>2</sup>.

Dalším oceňovaným pozemkem je Pozemek 509/1 o celkové výměře 8 883 m<sup>2</sup>, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, se způsobem využití jiná plocha. Pozemek je travnatý, v jedné polovině rovinatý a v druhé velmi svažité (část zasahující do ploch SO podle územního plánu). Pozemek je oplocen, ovšem je volně přístupný z ulice Zásadská. Západně od pozemku se nachází autoservis, bytový park Prosek, parkoviště a zástavba řadových domů. Východně se nachází 2 fotbalová hřiště a rezidenční zástavba.

### 3.1.2.2 Územní plán

Dle platného územního plánu města Prahy jsou pozemky vedeny v plochách veřejného vybavení, městské zeleně, v plochách parků a v plochách oddechu.

#### VV – Veřejné vybavení

Hlavní využití: Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Přípustné využití: Školy a školská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení. Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím. Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

#### ZMK – zeleň městská a krajinná

Hlavní využití: Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití: Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky. Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce

vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

#### ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy

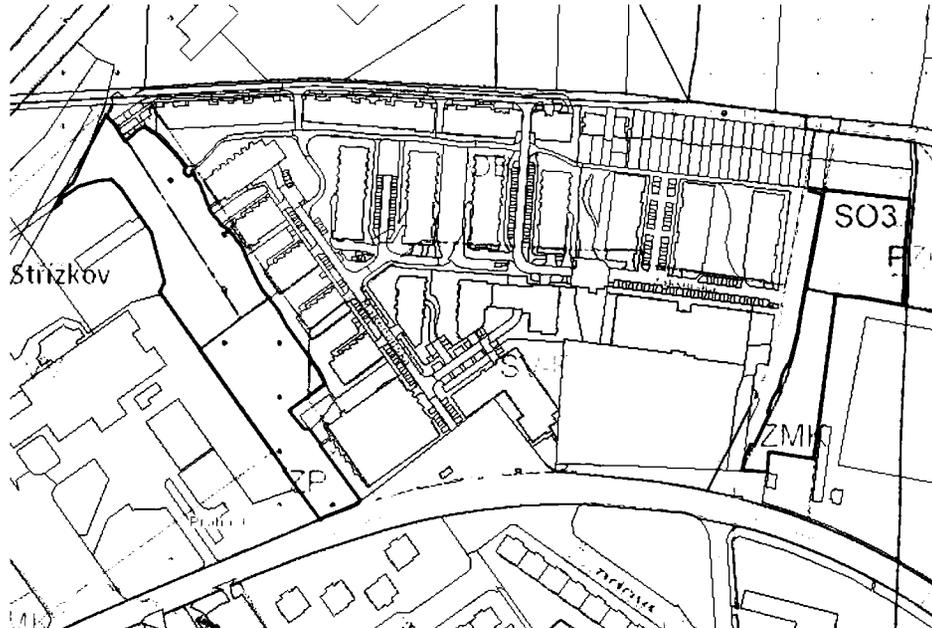
Hlavní využití: Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

#### SO3 – částečně urbanizované rekreační plochy

Přípustné využití: Zeleň, areály volného času, přírodní koupaliště, otevřené bazény v přírodním prostředí, pobytové louky, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním využitím. Dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, klubová zařízení a služby související s hlavním využitím, plošná zařízení technické infrastruktury. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Obrázek 3-2 Lokalizace Nemovitostí Střížkov v rámci územního plánu hlavního města Praha



Zdroj: územní plán obce Praha

Dle provedeného místního šetření jsou pozemky využívány v souladu s územním plánem jako park pro přilehlou bytovou zástavbu.

Pro potřeby ocenění bude pozemek rozdělen do tří celků. Samostatně bude oceněna část veřejného vybavení, samostatně bude oceněna část městské zeleně, část veřejného vybavení a parků a samostatně část rekreační plochy. Výsledná hodnota je dána součtem těchto dílčích celků. Rozdělení pozemku do jednotlivých celků je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka 3-1 Rozdělení pozemků dle způsobu využití

| Pozemek p. č. | Způsob využití | Výměra [m <sup>2</sup> ] |
|---------------|----------------|--------------------------|
| 509/1         | SO-3           | 4 993,00                 |
|               | ZMK            | 3 890,00                 |

| Pozemek p. č. | Způsob využití | Výměra [m <sup>2</sup> ] |
|---------------|----------------|--------------------------|
| 515/41        | ZMK, ZP        | 10 870,00                |
|               | VV             | 5 146,00                 |
| <b>Celkem</b> |                | <b>24 899,00</b>         |

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 3-2 Rozdělení pozemků pro účely ocenění

| Využitelnost                           | Výměra [m <sup>2</sup> ] |
|--|--------------------------|
| ZMK, ZP (dále také „Pozemky ZMK a ZP“) | 14 760,00                |
| VV (dále také „Pozemek VV“)            | 5 146,00                 |
| SO-3 (dále také „Pozemek SO“)          | 4 993,00                 |
| <b>Celkem</b>                          | <b>24 899,00</b>         |

Zdroj: vlastní zpracování

### 3.1.3 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí

V tabulce níže jsou uvedena věcná práva evidovaná v katastru nemovitostí a vztahující se k Nemovitostem Střížkov.

Tabulka 3-3 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí

| Název omezení  | Ve prospěch  | Zatížený        | Poznámka                   |
|--|--|-----------------|----------------------------|
| <b>Věcná práva zatěžující nemovitosti</b>                    |  |                 |                            |
| Věcné břemeno (podle listiny)                                | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO: 00064581 | Pozemek 509/1   |                            |
| Věcné břemeno (podle listiny)                                | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO: 00064581 | Pozemek 515/41  |                            |
| Věcné břemeno (podle listiny)                                | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO: 00064581 | Pozemek 515/41  |                            |
| Věcné břemeno (podle listiny)                                | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO: 00064581 | Pozemek 515/41  |                            |
| Věcné břemeno (podle listiny)                                | PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, IČO: 27376516       | Pozemek 515/41  |                            |
| Věcné břemeno (podle listiny)                                | PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, IČO: 27376516       | Pozemek 515/41  | bez vlivu na obvyklou cenu |
| Věcné břemeno (podle listiny)                                | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO: 00064581 | Pozemek 515/41  |                            |
| Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru |  | Pozemek 515/41  |                            |
| Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru |  | Pozemek 515/41  |                            |
| Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru | Ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru                                       | Pozemek 515/41  |                            |
| Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru |  | Pozemek 515/41  |                            |
| Věcné břemeno (podle listiny)                                | Pozemek 515/149, 515/150   | Pozemek 515/41  |                            |
| <b>Věcná práva ve prospěch nemovitostí</b>                   |  |                 |                            |
| Věcné břemeno (podle listiny)                                | Pozemek 515/41   | Pozemek 515/273 | bez vlivu na obvyklou cenu |
| <b>Další poznámky</b>  |  |                 |                            |
| Změna výměr obnovou operátu                                  | -  | Pozemek 509/1   | bez vlivu na obvyklou cenu |

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

## 3.2 Popis Nemovitostí Vysočany

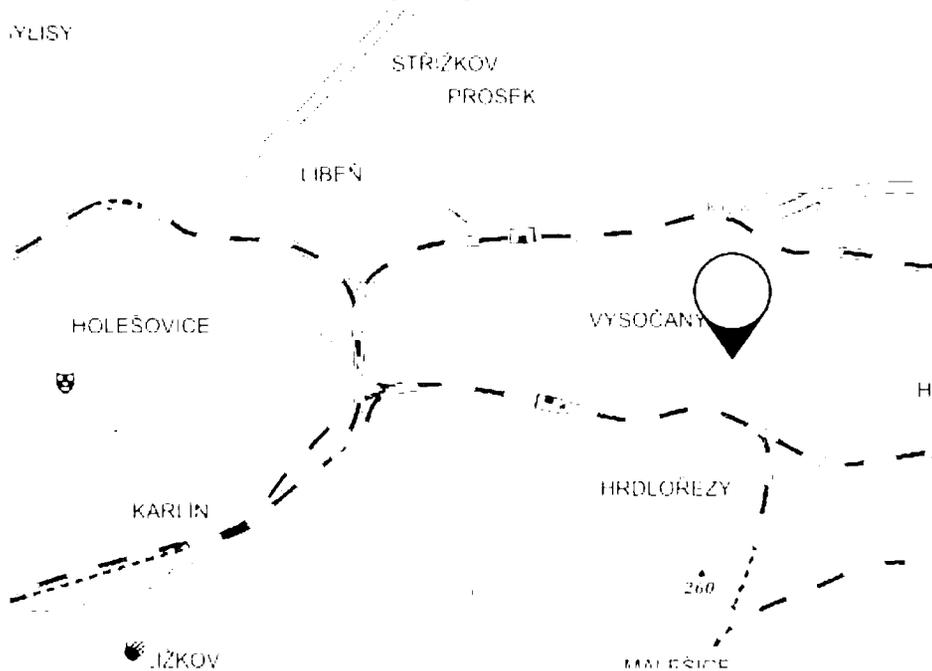
### 3.2.1 Místní šetření Nemovitostí Vysočany

Místní šetření bylo provedeno dne 21. 3. 2022 pouze za účasti zástupce GT. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňovaných Nemovitostí Vysočany a zjištěn jejich skutečný stav k datu provedení místního šetření, přičemž tento dle informací poskytnutých Zadavatelem odpovídá skutečnému stavu Nemovitostí Vysočany k datu ocenění.

### 3.2.2 Poloha a popis Nemovitostí Vysočany

Nemovitosti se nachází v katastrálním území Vysočany, v obci Praha.

**Obrázek 3-3 Lokalizace Nemovitostí Vysočany v rámci hlavního města Praha**



Zdroj: mapy.cz

Počet obyvatel obce Praha dle ČSÚ k datu 30. 9. 2021 činí 1 331 598.

Praha je hlavním městem a zároveň samostatným samosprávným celkem ležícím na řece Vltavě ve středních Čechách. Praha se nachází v nadmořské výšce přibližně 235 m.

Dopravní dostupnost města (a Nemovitostí Vysočany samotných) je na velmi dobré úrovni. Hlavními dálkovými silničními tahy v okolí města jsou dálnice D1 (Brno, Ostrava), D5 (Plzeň), D8 (Ústí nad Labem) a D11 (Hradec Králové). Město je dále významným železničním uzlem a nachází se zde letiště s civilním i vojenským provozem.

Město Praha jako hlavní město disponuje komplexní občanskou vybaveností. Mimo jiné se zde nalézá soustava ústředních orgánů, obchodů a restaurací, zdravotnická zařízení, muzea, mateřské a základní školy, gymnázia či vysoké školy, a dále sportovní i kulturní zařízení.

Oceňované pozemky se nacházejí v katastrálním území Vysočany, které jsou součástí městského obvodu Praha 9. Většina území Vysočan leží v městské části Praha 9, pouze malá část patří k Praze 3. Katastrální území Vysočany sousedí s Prosekem, Letňany, Kbely, Hloubětínem, Hrdlořezy, Žižkovem a Libní.

Pozemky dohromady tvoří jednotný celek, který je přístupný z ulice U Elektry. Jižní část pozemků je lemována chodníkem a silnicí Poděbradská – jedná se o dopravně rušnou komunikaci s tramvajovou linkou. Západně od předmětných pozemků je vybudováno jezdeckví poníků se zázemím a dále se nachází stavba občanského vybavení – areál Post servis České pošty. Severně od pozemků je situována prodejna jízdních kol. Východně od objektu se staví železobetonový vícepatrový objekt. Víceúčelová hala O2 arena se nachází západně cca 2,1 km. Pozemek se nachází převážně v plochách SV-E (všeobecně smíšené).

Severně od pozemků se dále rozprostírají bytové domy, které leží při ulici Sousedíkova. Nejbližší zastávka tramvaje s pravidelnou četností na trase Bílá Hora – Lehovec a Nádraží Podbaba – Starý Hloubětín je při ulici Poděbradská, ve vzdálenosti cca 20 m od pozemku. Vlaková zastávka Praha Libeň se nachází západně ve vzdálenosti 1,3 km. Nejbližší zastávka metra je stanice Vysočanská na lince B, která je vzdálená 2,1 km.

Informace o existenci radonu nebo ekologické zátěže nebyla k datu ocenění k dispozici. Pro účely ocenění je předpokládán nulový výskyt radonu a ekologické zátěže.

#### 3.2.2.1 Popis Nemovitostí Vysočany

Pozemky jsou rovinaté, nepravidelného tvaru, tvoří spolu funkční celek. Pozemky jsou zatravněné, nachází se na nich náletové i trvalé porosty. Na pozemcích se v minulosti nacházela stavba mateřské školy, jejíž pozůstatky se zde místy nachází. Pozemky jsou přístupné z ulice U Elektry skrze uzamykatelnou vjezdovou bránu.

Pozemky jsou ze všech stran oploceny. Z ulice Poděbradská a U Elektry je oplocení tvořeno ocelovým plotem na betonové zídce, výše plotu je cca 2,2 metry. Severní část pozemků je oplocena standardním pletivem. Západní část pozemků, v místě, kde sousedí s areálem Post servisu České pošty, je opět ocelové pletivo na betonové podezdívce. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy. Převážná část zpevněných ploch je tvořena betonovými silničními panely. Pozemky je možné napojit na inženýrské sítě, které jsou v místě dostupné. Stávající přípojky inženýrských sítí, které byly napojeny na zdemolovaný objekt mateřské školy, jsou ve špatném stavu nebo již nefunkční.

Na pozemcích se v současné době nacházejí dočasné stavby a stavební materiál pro účely výstavby. Dle stavebního povolení vyvěšeného na oplocení pozemků zde momentálně probíhá stavba. V minulosti zde postavené stavby byly zdemolovány. Přehled pozemků včetně jejich výměr je uveden v následující tabulce.

Tabulka 3-4 Přehled Nemovitostí Vysočany

| Číslo parcely         | Druh pozemku (způsob využití) | Výměra [m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 1811/3                | orná půda                     | 1 294,00                 |
| 1813/3                | ostatní plocha (jiná plocha)  | 422,00                   |
| 1813/5                | ostatní plocha (zeleň)        | 506,00 *)                |
| 1813/6                | ostatní plocha (jiná plocha)  | 342,00                   |
| 1813/14               | ostatní plocha (zeleň)        | 83,00                    |
| <b>Celková výměra</b> |                               | <b>2 647,00</b>          |

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

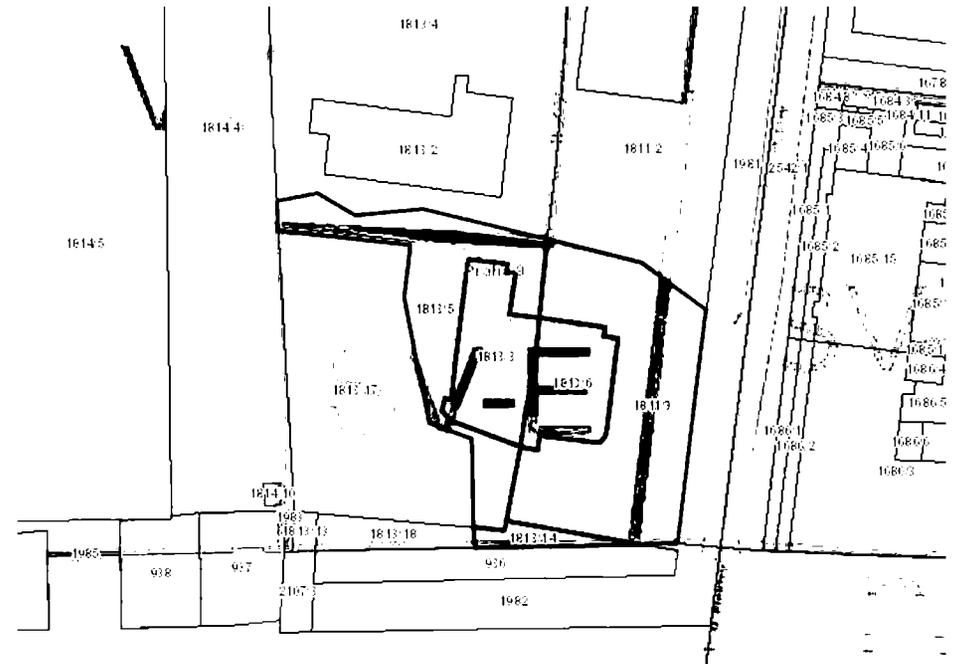
\*) Předmětem ocenění je pouze část pozemku o výměře 506 m<sup>2</sup>, která je oddělena dle geometrického plánu č. 3160-20/2022.

Celková výměra oceňovaných parcel činí 2 647 m<sup>2</sup>.

### 3.2.2.2 Územní plán

Dle územního plánu hlavního města Praha platného ke dni ocenění se Nemovitosti Vysočany nachází v plochách **SV – všeobecně smíšené** a částečně v ploše **VV – veřejné vybavení**.

Obrázek 3-4 Lokalizace Nemovitostí Vysočany v rámci územního plánu hlavního města Praha



Zdroj: územní plán hlavního města Praha

### SV - Plochy všeobecně smíšené

Hlavním využitím těchto ploch je umístování polyfunkčních staveb nebo pro kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustným využitím je umístování polyfunkčních staveb pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů

a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

Dále drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

#### VV - Plochy veřejného vybavení

Hlavním využitím ploch veřejného vybavení je umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchraný bezpečnostní systém.

Přípustným využitím jsou Školy a školská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, hygienické stanice, zařízení záchraného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení. Dále sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím.

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

Rozdělení pozemků dle jejich využitelnosti podle územního plánu zobrazuje následující tabulka.

**Tabulka 3-5 Rozdělení pozemků dle jejich využitelnosti**

| Číslo parcely | Využitelnost dle územního plánu | Výměra [m <sup>2</sup> ] |
|---------------|---------------------------------|--------------------------|
| 1811/3        | SV-E, ZMK                       | 1 294,00                 |
| 1813/3        | SV-E                            | 422,00                   |
| 1813/5        | SV-E                            | 506,00                   |
| 1813/6        | SV-E                            | 342,00                   |
| 1813/14       | SV-E                            | 83,00                    |
| <b>Celkem</b> |                                 | <b>2 647,00</b>          |

Zdroj: územní plán hlavního města Praha, vlastní zpracování

### 3.2.3 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí

V tabulce níže jsou uvedena věcná práva evidovaná v katastru nemovitostí a vztahující se k Nemovitostem Vysočany.

Tabulka 3-6 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí

| Název omezení                              | Ve prospěch     | Zatížený                                       | Poznámka                   |
|--|-----------------|--|----------------------------|
| <b>Věcná práva zatěžující nemovitosti</b>  |                 |  |                            |
| Věcné břemeno chůze a jízdy                | Pozemek 1813/17 | Pozemek 1813/5                                 | bez vlivu na obvyklou cenu |
| Věcné břemeno chůze a jízdy                | Pozemek 1813/17 | Pozemek 1811/3, 1813/6                         | bez vlivu na obvyklou cenu |
| <b>Věcná práva ve prospěch nemovitostí</b> |                 |  |                            |
| Bez zápisu                                 | -               | -  | -                          |
| <b>Další poznámky</b>                      |                 |  |                            |
| Změna výměry obnovou operátu               | -               | Pozemek 181/3, 1813/14, 1813/3, 1813/5, 1813/6 | bez vlivu na obvyklou cenu |

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

## 4 VOLBA METOD OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Klára Juráková, Vasilisa Popova

Hodnotu nemovitostí lze odhadnout několika přístupy, blíže viz kapitola 2 tohoto znaleckého posudku.

Nejběžněji používaným přístupem pro stanovení hodnoty ve znalecké praxi je porovnávací přístup.

Vzhledem k tomu, že je na místním realitním trhu k dispozici dostatečné množství podkladových údajů pro aplikaci porovnávacího přístupu – informace o prodejkách či nabídkách a cenách obdobných nemovitostí, byl jako vhodný zvolen právě porovnávací přístup, který vzhledem ke své podstatě umožňuje do stanovení hodnoty promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

Tento přístup je standardním a transparentním způsobem určení hodnoty nemovitostí. Hodnota je stanovena porovnáním se souborem cen obdobných nemovitostí v daném čase a místě, očištěným o extrémní polohy spekulativních nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Porovnávací nemovitosti mají srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi.

S přihlédnutím k charakteru Předmětu ocenění bude pro stanovení hodnoty Nemovitosti porovnávacím přístupem aplikována metoda přímého porovnání jednotkových cen. Na základě požadavku Zadavatele je znaleckým úkolem rovněž určení ceny Zjištěné Nemovitosti.

Tyto metody jsou blíže popsány dále v tomto znaleckém posudku.

### 4.1 Postup stanovení hodnoty nemovitostí konkrétními metodami

V následujících kapitolách jsou popsány metody použité pro stanovení hodnoty nemovitostí.

#### 4.1.1 Postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou přímého porovnání jednotkových cen

Pro stanovení hodnoty pozemků bude užitá metoda přímého porovnání jednotkových cen. Tato metoda je ve znalecké praxi standardně používána a je popsána v odborné literatuře<sup>1</sup>.

Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností oceňované a srovnávací nemovitosti je užitó tzv. indexu srovnávací nemovitosti ( $I_s$ ), pomocí kterého je stanovena indexovaná jednotková tržní cena jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ ). Index srovnávací nemovitosti je pro každou ze zvolených srovnávacích nemovitostí vypočten na základě dílčích koeficientů odlišnosti  $K_1 - K_n$ , které kvantifikují dílčí kvalitativní odlišnosti srovnávacích nemovitostí od nemovitosti oceňované.

Rozmezí jednotlivých dílčích koeficientů odlišnosti je stanoveno na základě našeho odborného úsudku, přičemž jako podklad pro jejich indikaci jsou užitý odborné publikace.

Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota konkrétního koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u oceňované nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u oceňované nemovitosti.

Na základě jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) jsou následně vypočteny jejich indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ ).

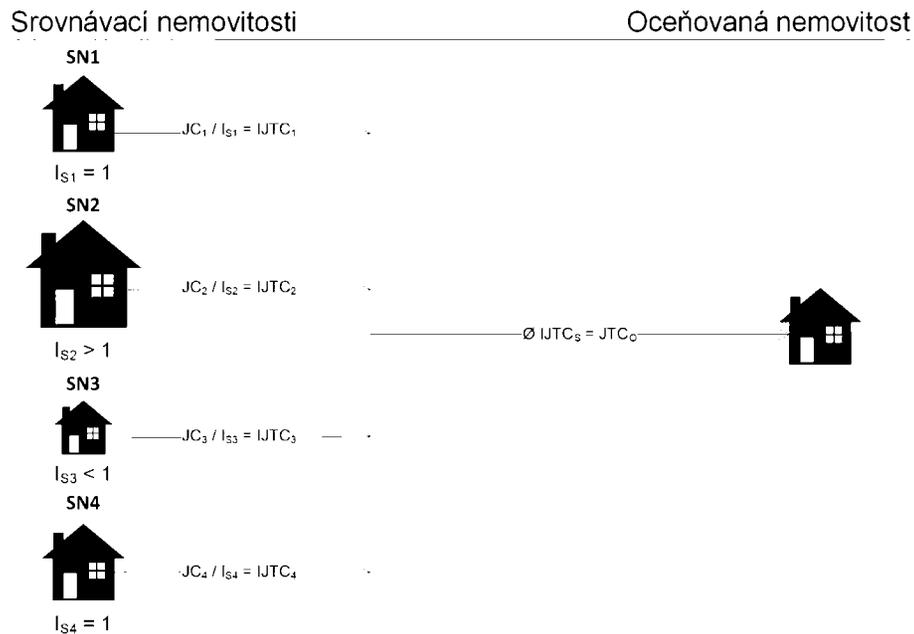
Vyhodnocením charakteristiky polohy indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ ) je následně stanovena jednotková tržní cena oceňované nemovitosti ( $JTC_o$ ), z níž je poté odvozena její výsledná hodnota.

Jednotkovou tržní cenou se rozumí cena za 1 m<sup>2</sup> výměry pozemku.

<sup>1</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-578-5t*

Obrázek 4-1 graficky znázorňuje výše popsany postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání.

**Obrázek 4-1 Grafické znázornění postupu stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání**



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4-1 znázorňuje situaci, kdy srovnávací nemovitosti SN1 a SN4 jsou kvalitativně srovnatelné s oceňovanou nemovitostí, a  $I_s$  je tedy u těchto nemovitostí (transakcí) roven 1. Srovnávací nemovitost SN2 je kvalitativně lepší než oceňovaná nemovitost, a tedy  $I_s$  nabývá hodnot větších než 1. Naproti tomu srovnávací nemovitost SN3 je kvalitativně horší než oceňovaná nemovitost, a tedy  $I_s$  nabývá hodnot menších než 1.

#### 4.1.2 Postup stanovení Zjištěné ceny dle Vyhlášky

##### 4.1.2.1 Postup stanovení Zjištěné ceny pozemku dle § 2 Vyhlášky

(1) Cenová mapa stavebních pozemků zahrnuje

a) textovou část obsahující

1. věcnou analýzu stavu místního trhu s nemovitými věcmi a komentář k možnostem jeho dalšího rozvoje, zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním i vnějším faktorům a místním zvláštnostem, které ovlivňují jeho kvalitu a úroveň cen,
2. popis použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu,
3. komentář ke zdrojům cen, použitým pro vypracování grafické části, a výsledky jejich rozboru,
4. popis postupu zpracování a předpoklad doby účinnosti,

b) grafickou část obsahující

- a) mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku 1 : 5000 nebo větším,
- b) popisné údaje, kterými jsou zejména názvy obcí, názvy katastrálních území, místních částí obce, náměstí a ulic, popřípadě parcelní čísla pozemků,
- c) ceny u jednotlivých stavebních pozemků, popřípadě ceny vymezených skupin parcel se stavebními pozemky se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností.

(2) Návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření v listinné podobě složené do formátu A4 nebo v elektronické podobě na nosiči dat.

(3) Do cenové mapy stavebních pozemků lze zařadit pouze stavební pozemky. Pokud jsou do cenové mapy stavebních pozemků zařazeny i jiné než stavební pozemky, které z důvodu malého měřítko mapy nelze při zpracování vyjmout, je nutné toto uvést do její textové části.

(4) Stavební pozemek, který je zařazen do cenové mapy stavebních pozemků, se ocení podle § 3 až 5, pokud ho nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože

- a) je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou,
- b) má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků obce ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami,
- c) je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků obce v měřítku 1 : 5000 nebo v měřítku podrobnějším stejnou cenou, nebo

d) je zatížen právem stavby.

(5) Pozemek, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavebním pozemkem, nelze podle cenové mapy stavebních pozemků ocenit. Takový pozemek se ocení podle příslušného ustanovení Vyhlášky.

(6) Stavební pozemek neoceněný cenou v cenové mapě stavebních pozemků se ocení podle § 3 až 5.

#### 4.1.2.2 Postup stanovení Zjištěné ceny pozemku dle § 3 Vyhlášky

(1) Základní cena stavebního pozemku na území obce se určí pro

a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k Vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m<sup>2</sup>,

b) obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k Vyhlášce podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC ..... základní cena stavebního pozemku v Kč za m<sup>2</sup>,

ZC<sub>v</sub> ..... základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m<sup>2</sup> uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k Vyhlášce

1. vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZC<sub>v</sub>) nejvyšší ze základních cen oblastí vyjmenované obce,

2. vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

O<sub>1</sub> ..... hodnota kvalitativního pásma znaku velikostí obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k Vyhlášce,

O<sub>2</sub> ..... hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k Vyhlášce,

O<sub>3</sub> ..... hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k Vyhlášce,

O<sub>4</sub> ..... hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k Vyhlášce,

O<sub>5</sub> ..... hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k Vyhlášce,

O<sub>6</sub> ..... hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k Vyhlášce.

(2) Základní cena stavebního pozemku určená podle odstavce 1 se zaokrouhlí na celé koruny.

#### 4.1.2.3 Postup stanovení Zjištěné ceny pozemku dle § 4 Vyhlášky

(2) Základní cena upravená nezastavěného pozemku, nebo jeho části, určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou, kromě pozemků uvedených v odstavcích 3 až 6, je cena určená podle odstavce 1, vynásobená koeficientem 0,80 v případě, že ke hranici pozemku nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě.

#### 4.1.2.4 Postup stanovení Zjištěné ceny pozemku dle § 9 Vyhlášky

(1) Cena jiného pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené.

(2) Základní cena upravená nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro skládky, skladové, odstavné, nebo manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, nebo pozemku takto již užívaného, je cena určená podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0,50,$$

kde

ZCU ..... základní cena upravená pozemku v Kč za m<sup>2</sup>,

ZC ..... základní cena pozemku v Kč za m<sup>2</sup>, určená podle § 3,

I<sub>T</sub> ..... index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I<sub>P</sub> ..... index polohy, který se určí podle § 4 odst. 1 s tím, že se použijí hodnoty kvalitativních pásem ze sloupce h uvedené v tabulce č. 4 v příloze č. 3 k Vyhlášce,

0,50 ..... konstanta.

Takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč za m<sup>2</sup>.

#### 4.1.2.5 Postup stanovení Zjištěné ceny venkovních úprav dle § 18 Vyhlášky

(1) Cena venkovní úpravy, kromě té, která je zahrnuta v ceně stavby oceňované porovnávacím způsobem, se určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 17 k Vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k Vyhlášce a násobí se koeficienty  $K_5$  z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k Vyhlášce a  $K_i$  z přílohy č. 41 k Vyhlášce. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 17 k Vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k Vyhlášce, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty  $K_5$  z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k Vyhlášce, a  $K_i$  z přílohy č. 41 k Vyhlášce.

(2) Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 17 k Vyhlášce na pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této Vyhlášce nebo podle § 13, jsou-li s těmito stavbami společně užívány, se určí podle odstavce 1 nebo, s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 17 k Vyhlášce, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % z ceny stavby oceňované podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k Vyhlášce nebo ve výši 3,5 až 5,0 % z ceny stavby oceňované podle § 13, popřípadě ze součtu cen těchto staveb a cen staveb oceňovaných podle § 15 a 16, pokud jsou tyto stavby s nimi společně užívány, určených podle § 10. (3) Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 17 k Vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k Vyhlášce se určí podle nákladů na pořízení v době oceňování.

#### 4.1.2.6 Postup stanovení Zjištěné ceny věcných práv dle § 39a Vyhlášky

(4) Nelze-li cenu věcného břemene zjistit podle odstavců 1 až 3, oceňuje se peněžní částkou ve výši 10 000 Kč.

Věcná břemena zatěžující Nemovitosti představují omezení v podobě viz kapitoly 3.1.3 a 3.2.3. Tato věcná břemena nelze ocenit dle (1) – (3) § 39a Vyhlášky, z tohoto důvodu jsou oceněna paušálně peněžní částkou 10 000 Kč.

#### 4.1.2.7 Postup stanovení Zjištěné ceny trvalých porostů dle § 46 Vyhlášky

(1) Základní ceny ovocných dřevin, vinné révy a rostlin chmelu, jakož i možnosti a způsoby jejich úpravy, jsou uvedeny

- a) pro ovocné dřeviny v příloze č. 36 k Vyhlášce, rozdělené na část 1 – intenzivní výsadba v Kč za  $m^2$  a část 2 – extenzivní, zahrádková výsadba, vesměs v Kč za ks,
- b) pro révu vinnou včetně zařízení vinic v příloze č. 37 k Vyhlášce, pro část 1 - komerční vinice v Kč za  $m^2$ , část 2 - podnožové vinice v Kč za  $m^2$ , část 3 - nekomerční vinice v Kč za  $m^2$  a část 4 - ostatní výsadba vinné révy v Kč za keř,

- c) pro chmelové rostliny včetně zařízení chmelnic v příloze č. 38 k Vyhlášce, pro část 1 - chmelnice s neozdravenými rostlinami a část 2 - chmelnice s ozdravenými rostlinami.

## 5 ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Klára Juráková, Vasilisa Popova

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Vzhledem k tomu, že odhad hodnoty předmětu ocenění je odvozen z ekonomické charakteristiky Předmětu ocenění, byla pro účely této kapitoly provedena analýza realitního trhu zájmových nemovitostí, analýzy realizovaných transakcí, dále byly využity informace poskytnuté Zadavatelem byly aplikovány postupy obvyklé v oceňovatelské praxi.

### 5.1 Východisko

Dle definice znaleckého úkolu (viz kapitola 1.1) a s ohledem na požadavek Zadavatele je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění jako celku. V následujících kapitolách bude stanovena cena obvyklá Nemovitostí a rovněž určena Zjištěná cena Nemovitostí.

### 5.2 Stanovení hodnoty Nemovitostí Střížkov porovnávacím přístupem

V této kapitole je provedeno stanovení hodnoty Nemovitostí Střížkov porovnávacím přístupem, a to konkrétně metodou přímého porovnání. Ocenění Nemovitostí Střížkov bude rozděleno do tří částí, a to s ohledem na jejich využití dle platného územního plánu hlavního města Prahy – viz Tabulka 3-2. V závěru této kapitoly bude uvedena rekapitulace výsledné hodnoty Nemovitostí Střížkov.

#### 5.2.1 Stanovení hodnoty Pozemků ZMK a ZP metodou přímého porovnání

##### 5.2.1.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCS

Pro potřeby stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (IJTCS).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití pozemků, jejich velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo v katastrálním území Střížkov se nenachází dostatečné množství porovnatelných pozemků, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích

nemovitostí od nemovitostí standardní byly eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a indexů oceňovaných nemovitostí použity následující koeficienty odlišnosti.

**Tabulka 5-1 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti ( $I_s$ ) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užitě pro stanovení hodnoty Pozemků ZMK a ZP**

| Koeficient  | Název koeficientu                  |
|---|------------------------------------|
| $K_1$   | Lokalita                           |
| $K_2$   | Velikost pozemku [m <sup>2</sup> ] |
| $K_3$   | Svažitost                          |
| $K_4$   | Využitelnost                       |
| $K_5$   | Další vlivy                        |
| $I_s = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$ |                                    |

Zdroj: vlastní zpracování

##### 5.2.1.1.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 srovnávací pozemky, u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nemovitosti s realizovanými kupními cenami v rozmezí let 2018 až 2020). Stáří jednotlivých nabývacích titulů je zohledněno přepočtem kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění.

Přepočet realizovaných cen pro srovnávací nemovitosti představující realizované transakce byl proveden na základě aplikace koeficientu data transakce. Jedná se o multiplikační koeficient vyjadřující časovou změnu cen nemovitostí vztaženou k datu

ocenění. Pro účely tohoto znaleckého posudku bylo při stanovení koeficientu data transakce vycházeno z veřejně dostupných dat dokumentujících vývoj cen v segmentu nemovitostí určených pro pozemky publikovaných společností Hypoteční banka, a.s. Index cen pozemků zveřejňovaný společností Hypoteční banka, a.s. (tzv. HB Index pro pozemky) dle názoru GT nejlépe vystihuje časový vývoj cen zájmového typu nemovitostí od data prodeje k období ocenění.

#### **5.2.1.1.2 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs Pozemků ZMK a ZP**

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTCs) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčí koeficienty odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (Is) uvádí Tabulka 5-2 níže. Hodnota Pozemků ZMK a ZP byla následně stanovena na základě jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC<sub>o</sub>) a jejich výměry.

Tabulka 5-2 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I<sub>s</sub>) a indexované obvyklé ceny srovnávacích nemovitostí (IJTC<sub>s</sub>)

|  | Pozemky ZMK a ZP                  | 1                                 | 2                                 | 3                                 | 4                                 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zdroj ceny                                 | x                                 | Realizovaná cena                  | Realizovaná cena                  | Realizovaná cena                  | Realizovaná cena                  |
| Datum transakce                            | x                                 | 4. kvartál 2020                   | 4. kvartál 2019                   | 3. kvartál 2018                   | 3. kvartál 2020                   |
| Koeficient data transakce                  | x                                 | 1,23                              | 1,40                              | 1,55                              | 1,27                              |
| Upravená srovnávací cena [Kč]              | x                                 | 2 812 938,66                      | 35 163 333,03                     | 18 181 500,00                     | 243 420,90                        |
| <b>IJTC<sub>s</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b> | <b>x</b>                          | <b>1 969,85</b>                   | <b>1 501,04</b>                   | <b>2 169,11</b>                   | <b>1 580,66</b>                   |
| Lokalita (K <sub>1</sub> )                 | Praha, Střížkov<br>1,00           | Praha, Strašnice<br>1,05          | Praha, Letňany<br>1,00            | Praha, Štěrboholy<br>1,00         | Praha, Radotín<br>0,90            |
| Velikost pozemku (K <sub>2</sub> )         | 10 001 – 15 000<br>1,00           | < 5 000<br>1,10                   | 20 001 – 25 000<br>0,90           | 5 001 – 10 000<br>1,05            | < 5 000<br>1,10                   |
| Svažitost (K <sub>3</sub> )                | rovinatý až mírně svažitý<br>1,00 | rovinatý až mírně svažitý<br>1,00 | rovinatý až mírně svažitý<br>1,00 | rovinatý až mírně svažitý<br>1,00 | rovinatý až mírně svažitý<br>1,00 |
| Využitelnost (K <sub>4</sub> )             | ZMK, ZP<br>1,00                   | PZO<br>0,95                       | ZP/LR<br>0,90                     | ZMK<br>1,00                       | ZMK<br>1,00                       |
| Další vlivy (K <sub>5</sub> )              | bez vlivu<br>1,00                 | bez vlivu<br>1,00                 | bez vlivu<br>1,00                 | bez vlivu<br>1,00                 | bez vlivu<br>1,00                 |
| <b>IJTC<sub>s</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b> | <b>-</b>                          | <b>1 790,77</b>                   | <b>1 853,14</b>                   | <b>2 065,82</b>                   | <b>1 596,63</b>                   |

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena byla stanovena jako součin realizované ceny a koeficientu data transakce.

### 5.2.1.2 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) z databáze byly určeny jejich výsledné indexované tržní ceny (IJTC<sub>s</sub>) viz Tabulka 5-2. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC<sub>o</sub>) byly tedy použity všechny 4 srovnávací nemovitosti (viz Tabulka 5-3).

**Tabulka 5-3 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění**

| Statistické vyhodnocení                               |                 |
|---|-----------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitostí                | 4               |
| Počet použitých srovnávacích nemovitostí              | 4               |
| Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]         | 1 596,63        |
| Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]         | 2 065,82        |
| <b>Směrodatná odchylka [Kč/m<sup>2</sup>]</b>         | <b>193,31</b>   |
| Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ] | 1 633,28        |
| Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]  | 2 019,90        |
| <b>Průměr použitých hodnot (JTC<sub>o</sub>)</b>      | <b>1 826,59</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.2.1.3 Rekapitulace stanovení hodnoty Pozemků ZMK a ZP porovnávacím přístupem

Hodnota Pozemků ZMK a ZP byla stanovena na základě výsledné jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC<sub>o</sub>) a její výměry.

**Tabulka 5-4 Stanovení hodnoty Pozemků ZMK a ZP porovnávacím přístupem**

| Nemovitosti   | Výměra [m <sup>2</sup> ] | JTC <sub>o</sub> [Kč/m <sup>2</sup> ] | Hodnota [Kč]         |
|---|--------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Pozemky ZMK a ZP                                      | 14 760,00                | 1 826,59                              | 26 960 468,40        |
| <b>Nemovitosti celkem (po zaokrouhlení na tisíce)</b> |                          |                                       | <b>26 960 000,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

**Hodnota Pozemků ZMK a ZP stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):**

**26 960 000,00 Kč**

### 5.2.2 Stanovení hodnoty Pozemku VV metodou přímého porovnání

#### 5.2.2.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTC<sub>s</sub>

Pro potřeby stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a jejich indexované jednotkové obvyklé ceny (IJTC<sub>s</sub>).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití pozemků, jejich velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo v katastrálním území Střížkov se nenachází dostatečné množství porovnatelných pozemků, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní byly eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a indexů oceňovaných nemovitostí použity následující koeficienty odlišnosti.

**Tabulka 5-5 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti ( $I_s$ ) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užitě pro stanovení hodnoty Pozemku VV**

| Koeficient | Název koeficientu                  |
|------------|------------------------------------|
| $K_1$      | Lokalita                           |
| $K_2$      | Velikost pozemku [m <sup>2</sup> ] |
| $K_3$      | Inženýrské sítě                    |
| $K_4$      | Svažitost                          |
| $K_5$      | Využitelnost                       |
| $K_6$      | Další vlivy                        |

$$I_s = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

Zdroj: vlastní zpracování

#### 5.2.2.1.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 srovnávací pozemky, u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nemovitosti s realizovanými kupními cenami v rozmezí let 2018 až 2021). Stáří jednotlivých nabyvacích titulů je zohledněno přepočtem kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění.

Přepočet realizovaných cen pro srovnávací nemovitosti představující realizované transakce byl proveden na základě aplikace koeficientu data transakce. Jedná se o multiplikační koeficient vyjadřující časovou změnu cen nemovitostí vztáženou k datu ocenění. Pro účely tohoto znaleckého posudku bylo při stanovení koeficientu data transakce vycházeno z veřejně dostupných dat dokumentujících vývoj cen v segmentu nemovitostí určených pro pozemky publikovaných společností Hypoteční banka, a.s. Index cen pozemků zveřejňovaný společností Hypoteční banka, a.s. (tzv. HB Index pro pozemky) dle názoru GT nejlépe vystihuje časový vývoj cen zájmového typu nemovitostí od data prodeje k období ocenění.

#### **5.2.2.1.2 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs Pozemku VV**

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTCs) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčí koeficienty odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (Is) uvádí Tabulka 5-6 níže. Hodnota Pozemku VV byla následně stanovena na základě jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC<sub>O</sub>) a jeho výměry.

Tabulka 5-6 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I<sub>S</sub>) a indexované obvyklé ceny srovnávacích nemovitostí (IJTC<sub>S</sub>)

|  | Pozemek VV                        | 1                                 | 2                                 | 3                                 | 4                                 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zdroj ceny                                 | x                                 | Realizovaná cena                  | Realizovaná cena                  | Realizovaná cena                  | Realizovaná cena                  |
| Datum transakce                            | x                                 | 2. kvartál 2019                   | 2. kvartál 2018                   | 3. kvartál 2020                   | 1. kvartál 2021                   |
| Koeficient data transakce                  | x                                 | 1,45                              | 1,57                              | 1,27                              | 1,17                              |
| Upravená srovnávací cena [Kč]              | x                                 | 1 015 000,00                      | 39 250 000,00                     | 5 956 300,00                      | 40 599 000,00                     |
| <b>IJTC<sub>S</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b> | <b>x</b>                          | <b>10 684,21</b>                  | <b>5 298,33</b>                   | <b>8 261,17</b>                   | <b>8 673,15</b>                   |
| Lokalita (K <sub>1</sub> )                 | Praha, Střížkov<br>1,00           | Praha, Libeň<br>1,05              | Praha, Hlubočepy<br>0,95          | Praha, Vysočany<br>1,05           | Praha, Kobylisy<br>1,00           |
| Velikost pozemku (K <sub>2</sub> )         | 4 001 – 6 000<br>1,00             | < 1 000<br>1,15                   | 6 001 – 8 000<br>0,95             | < 1 000<br>1,15                   | 4 001 – 6 000<br>1,00             |
| Inženýrské sítě (K <sub>3</sub> )          | kompletní<br>1,00                 | kompletní<br>1,00                 | kompletní<br>1,00                 | částečné<br>0,90                  | kompletní<br>1,00                 |
| Svažitost (K <sub>4</sub> )                | rovinatý až mírně svažitý<br>1,00 | rovinatý až mírně svažitý<br>1,00 | rovinatý až mírně svažitý<br>1,00 | rovinatý až mírně svažitý<br>1,00 | rovinatý až mírně svažitý<br>1,00 |
| Využitelnost (K <sub>5</sub> )             | VV<br>1,00                        | VV<br>1,00                        | VV, SV-E<br>1,05                  | SV, ZMK, VV<br>1,10               | SV<br>1,15                        |
| Další vlivy (K <sub>6</sub> )              | nepravidelný tvar<br>1,00         | bez vlivu<br>1,10                 | bez vlivu<br>1,10                 | bez vlivu<br>1,10                 | bez vlivu<br>1,10                 |
| <b>IJTC<sub>S</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b> | <b>-</b>                          | <b>8 033,24</b>                   | <b>5 094,55</b>                   | <b>6 306,24</b>                   | <b>6 829,25</b>                   |

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena byla stanovena jako součin realizované ceny a koeficientu data transakce.

### 5.2.2.2 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) z databáze byly určeny jejich výsledné indexované tržní ceny (IJTC<sub>s</sub>) viz Tabulka 5-6. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC<sub>o</sub>) byly tedy použity všechny 4 srovnávací nemovitosti (viz Tabulka 5-7).

Tabulka 5-7 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

| Statistické vyhodnocení                               |                 |
|---|-----------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitostí                | 4               |
| Počet použitých srovnávacích nemovitostí              | 4               |
| Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]         | 5 094,55        |
| Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]         | 8 033,24        |
| <b>Směrodatná odchylka [Kč/m<sup>2</sup>]</b>         | <b>1 218,57</b> |
| Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ] | 5 347,25        |
| Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]  | 7 784,39        |
| <b>Průměr použitých hodnot (JTC<sub>o</sub>)</b>      | <b>6 565,82</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.2.2.3 Rekapitulace stanovení hodnoty Pozemku VV porovnávacím přístupem

Hodnota Pozemku VV byla stanovena na základě výsledné jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC<sub>o</sub>) a její výměry.

Tabulka 5-8 Stanovení hodnoty Pozemku VV porovnávacím přístupem

| Nemovitosti   | Výměra [m <sup>2</sup> ] | JTC <sub>o</sub> [Kč/m <sup>2</sup> ] | Hodnota [Kč]         |
|---|--------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Pozemek VV  | 5 146,00                 | 6 565,82                              | 33 787 709,72        |
| <b>Nemovitosti celkem (po zaokrouhlení na tisíce)</b> |                          |                                       | <b>33 788 000,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

**Hodnota Pozemku VV stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):**

**33 788 000,00 Kč**

### 5.2.3 Stanovení hodnoty Pozemku SO metodou přímého porovnání

#### 5.2.3.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTC<sub>s</sub>

Pro potřeby stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (IJTC<sub>s</sub>).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití pozemků, jejich velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo v katastrálním území Střížkov se nenachází dostatečné množství porovnatelných pozemků, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní byly eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a indexů oceňovaných nemovitostí použity následující koeficienty odlišnosti.

Tabulka 5-9 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti ( $I_s$ ) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užitě pro stanovení hodnoty Pozemku SO

| Koeficient | Název koeficientu                  |
|------------|------------------------------------|
| $K_1$      | Lokalita                           |
| $K_2$      | Velikost pozemku [m <sup>2</sup> ] |
| $K_3$      | Svažitost                          |
| $K_4$      | Využitelnost                       |
| $K_5$      | Další vlivy                        |

$$I_s = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

Zdroj: vlastní zpracování

#### 5.2.3.1.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 3 srovnávací pozemky, u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nemovitosti s realizovanými kupními cenami v rozmezí let 2018 až

2019). Stáří jednotlivých nabyvacích titulů je zohledněno přepočtem kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění.

Přepočet realizovaných cen pro srovnávací nemovitosti představující realizované transakce byl proveden na základě aplikace koeficientu data transakce. Jedná se o multiplikační koeficient vyjadřující časovou změnu cen nemovitostí vztaženou k datu ocenění. Pro účely tohoto znaleckého posudku bylo při stanovení koeficientu data transakce vycházeno z veřejně dostupných dat dokumentujících vývoj cen v segmentu nemovitostí určených pro pozemky publikovaných společností Hypoteční banka, a.s. Index cen pozemků zveřejňovaný společností Hypoteční banka, a.s. (tzv. HB Index pro pozemky) dle názoru GT nejlépe vystihuje časový vývoj cen zájmového typu nemovitostí od data prodeje k období ocenění.

#### **5.2.3.1.2 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs Pozemku SO**

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTCs) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčí koeficienty odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (Is) uvádí Tabulka 5-10 níže. Hodnota Pozemku SO byla následně stanovena na základě jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC<sub>O</sub>) a jeho výměry.

Tabulka 5-10 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I<sub>s</sub>) a indexované obvyklé ceny srovnávacích nemovitostí (IJTC<sub>s</sub>)

|  | Pozemek SO              | 1                                 | 2                                 | 3  |
|--|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| Zdroj ceny                                 | x                       | Realizovaná cena                  | Realizovaná cena                  | Realizovaná cena                         |
| Datum transakce                            | x                       | 2. kvartál 2019                   | 4. kvartál 2018                   | 4. kvartál 2018                          |
| Koeficient data transakce                  | x                       | 1,45                              | 1,51                              | 1,51                                     |
| Upravená srovnávací cena [Kč]              | x                       | 46 235 667,15                     | 15 326 723,48                     | 13 474 430,64                            |
| <b>IJTC<sub>s</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b> | <b>x</b>                | <b>2 433,33</b>                   | <b>2 387,34</b>                   | <b>2 588,25</b>                          |
| Lokalita (K <sub>1</sub> )                 | Praha, Střížkov<br>1,00 | Praha, Žižkov<br>1,10             | Praha, Troja<br>1,00              | Praha, Lahovice<br>0,90                  |
| Velikost pozemku (K <sub>2</sub> )         | 2 500 – 5 000<br>1,00   | 15 001 – 20 000<br>0,85           | 5 001 – 10 000<br>0,95            | 5 001 – 10 000<br>0,95                   |
| Svažitost (K <sub>3</sub> )                | velmi svažité<br>1,00   | rovinatý až mírně svažité<br>1,10 | rovinatý až mírně svažité<br>1,10 | rovinatý až mírně svažité<br>1,10        |
| Využitelnost (K <sub>4</sub> )             | SO<br>1,00              | SO<br>1,00                        | SO<br>1,00                        | SO/OB<br>1,05                            |
| Další vlivy (K <sub>5</sub> )              | bez vlivu<br>1,00       | bez vlivu<br>1,00                 | bez vlivu<br>1,00                 | úzký pruh nenavazujících pozemků<br>0,95 |
| <b>IJTC<sub>s</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b> | <b>-</b>                | <b>2 362,46</b>                   | <b>2 273,66</b>                   | <b>2 753,46</b>                          |

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena byla stanovena jako součin realizované ceny a koeficientu data transakce.

### 5.2.3.2 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) z databáze byly určeny jejich výsledné indexované tržní ceny ( $IJTC_s$ ) viz Tabulka 5-10. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti ( $JTC_o$ ) byly tedy použity všechny 3 srovnávací nemovitosti (viz Tabulka 5-11).

Tabulka 5-11 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

| Statistické vyhodnocení                               |                 |
|---|-----------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitostí                | 3               |
| Počet použitých srovnávacích nemovitostí              | 3               |
| Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]         | 2 273,66        |
| Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]         | 2 753,46        |
| <b>Směrodatná odchylka [Kč/m<sup>2</sup>]</b>         | <b>255,27</b>   |
| Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ] | 2 207,92        |
| Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]  | 2 718,46        |
| <b>Průměr použitých hodnot (JTC<sub>o</sub>)</b>      | <b>2 463,19</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.2.3.3 Rekapitulace stanovení hodnoty Pozemku SO porovnávacím přístupem

Hodnota Pozemku SO byla stanovena na základě výsledné jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti ( $JTC_o$ ) a její výměry.

Tabulka 5-12 Stanovení hodnoty Pozemku SO porovnávacím přístupem

| Nemovitosti   | Výměra [m <sup>2</sup> ] | JTC <sub>o</sub> [Kč/m <sup>2</sup> ] | Hodnota [Kč]         |
|---|--------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Pozemek SO  | 4 993,00                 | 2 463,19                              | 12 298 707,67        |
| <b>Nemovitosti celkem (po zaokrouhlení na tisíce)</b> |                          |                                       | <b>12 299 000,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

**Hodnota Pozemku SO stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):**

**12 299 000,00 Kč**

### 5.2.4 Rekapitulace stanovení hodnoty Nemovitostí Střížkov

Tabulka 5-13 Rekapitulace stanovení hodnoty Nemovitostí Střížkov

| Nemovitosti                        | Hodnota (zaokrouhleno na tisíce Kč) [Kč] |
|------------------------------------|--|
| Pozemky ZMK a ZP                   | 26 960 000,00                            |
| Pozemek VV                         | 33 788 000,00                            |
| Pozemek SO                         | 12 299 000,00                            |
| <b>Nemovitosti Střížkov celkem</b> | <b>73 047 000,00</b>                     |

Zdroj: vlastní zpracování

**Hodnota Nemovitostí Střížkov stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):**

**73 047 000,00 Kč**

### 5.3 Stanovení hodnoty Nemovitostí Vysočany porovnávacím přístupem

V této kapitole je provedeno stanovení hodnoty Nemovitostí Vysočany porovnávacím přístupem, a to konkrétně metodou přímého porovnání.

#### 5.3.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs

Pro potřeby stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (IJTCs).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití pozemků, jejich velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo v katastrálním území Vysočany se nenachází dostatečné množství porovnatelných pozemků, byly tyto vzaty i z přílehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitostí standardní byly eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a indexů oceňovaných nemovitostí použity následující koeficienty odlišnosti.

**Tabulka 5-14 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti ( $I_s$ ) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užitě pro stanovení hodnoty Nemovitostí Vysočany**

| Koeficient | Název koeficientu                  |
|------------|------------------------------------|
| $K_1$      | Lokalita                           |
| $K_2$      | Velikost pozemku [m <sup>2</sup> ] |
| $K_3$      | Inženýrské sítě                    |
| $K_4$      | Svažitost                          |
| $K_5$      | Využitelnost                       |
| $K_6$      | Další vlivy                        |

$$I_s = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

Zdroj: vlastní zpracování

#### 5.3.1.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 srovnávací pozemky, u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nemovitosti s realizovanými kupními cenami v rozmezí let 2020 až 2021). Stáří jednotlivých nabyvacích titulů je zohledněno přepočtem kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění.

Přepočet realizovaných cen pro srovnávací nemovitosti představující realizované transakce byl proveden na základě aplikace koeficientu data transakce. Jedná se o multiplikační koeficient vyjadřující časovou změnu cen nemovitostí vztaženou k datu ocenění. Pro účely tohoto znaleckého posudku bylo při stanovení koeficientu data transakce vycházeno z veřejně dostupných dat dokumentujících vývoj cen v segmentu nemovitostí určených pro pozemky publikovaných společností Hypoteční banka, a.s. Index cen pozemků zveřejňovaný společností Hypoteční banka, a.s. (tzv. HB Index pro pozemky) dle názoru GT nejlépe vystihuje časový vývoj cen zájmového typu nemovitostí od data prodeje k období ocenění.

#### 5.3.1.2 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs Nemovitostí Vysočany

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTCs) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčí koeficienty odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) uvádí Tabulka 5-15 níže. Hodnota Nemovitostí Vysočany byla následně stanovena na základě jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti ( $JTC_o$ ) a jejich výměry.

Tabulka 5-15 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I<sub>s</sub>) a indexované obvyklé ceny srovnávacích nemovitostí (IJTC<sub>s</sub>)

|  | Nemovitosti Vysočany              | 1                                 | 2                                 | 3                                 | 4                                 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zdroj ceny                                 | x                                 | Realizovaná cena                  | Realizovaná cena                  | Realizovaná cena                  | Realizovaná cena                  |
| Datum transakce                            | x                                 | 1. kvartál 2020                   | 3. kvartál 2020                   | 3. kvartál 2021                   | 4. kvartál 2020                   |
| Koeficient data transakce                  | x                                 | 1,36                              | 1,27                              | 1,06                              | 1,23                              |
| Upravená srovnávací cena [Kč]              | x                                 | 87 040 000,00                     | 5 956 300,00                      | 3 498 000,00                      | 3 444 000,00                      |
| <b>IJTC<sub>s</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b> | <b>x</b>                          | <b>4 251,87</b>                   | <b>8 261,17</b>                   | <b>6 083,48</b>                   | <b>6 205,41</b>                   |
| Lokalita (K <sub>1</sub> )                 | Praha, Vysočany<br>1,00           | Praha, Chodov<br>0,95             | Praha, Vysočany<br>1,00           | Praha, Libeň<br>1,00              | Praha, Libeň<br>1,00              |
| Velikost pozemku (K <sub>2</sub> )         | 2 500 – 5 000<br>1,00             | > 20 000<br>0,80                  | < 1 000<br>1,10                   | < 1 000<br>1,10                   | < 1 000<br>1,10                   |
| Inženýrské sítě (K <sub>3</sub> )          | kompletní<br>1,00                 | kompletní<br>1,00                 | kompletní<br>1,00                 | kompletní<br>1,00                 | kompletní<br>1,00                 |
| Svažitost (K <sub>4</sub> )                | rovinatý až mírně svažitý<br>1,00 | rovinatý až mírně svažitý<br>1,00 | rovinatý až mírně svažitý<br>1,00 | rovinatý až mírně svažitý<br>1,00 | rovinatý až mírně svažitý<br>1,00 |
| Využitelnost (K <sub>5</sub> )             | SV, ZMK<br>1,00                   | ZP, IZ, SV-E, SMJ-E<br>0,95       | SV-D, ZMK, VV<br>1,00             | SV<br>1,00                        | SV<br>1,00                        |
| Další vlivy (K <sub>6</sub> )              | bez vlivu<br>1,00                 | nenavazující pozemky<br>0,95      | bez vlivu<br>1,00                 | nevhodný tvar<br>0,95             | bez vlivu<br>1,00                 |
| <b>IJTC<sub>s</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b> | <b>-</b>                          | <b>6 162,13</b>                   | <b>7 510,15</b>                   | <b>5 793,79</b>                   | <b>5 641,28</b>                   |

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena byla stanovena jako součin realizované ceny a koeficientu data transakce.

### 5.3.2 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) z databáze byly určeny jejich výsledné indexované tržní ceny ( $IJTC_s$ ) viz Tabulka 5-15. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti ( $JTC_o$ ) byly tedy použity všechny 4 srovnávací nemovitosti (viz Tabulka 5-16).

**Tabulka 5-16 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění**

| Statistické vyhodnocení                               |                 |
|---|-----------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitostí                | 4               |
| Počet použitých srovnávacích nemovitostí              | 4               |
| Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]         | 5 641,28        |
| Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]         | 7 510,15        |
| <b>Směrodatná odchylka [Kč/m<sup>2</sup>]</b>         | <b>850,78</b>   |
| Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ] | 5 426,06        |
| Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]  | 7 127,62        |
| <b>Průměr použitých hodnot (JTC<sub>o</sub>)</b>      | <b>6 276,84</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.3.3 Rekapitulace stanovení hodnoty Nemovitostí Vysočany porovnávacím přístupem

Hodnota Nemovitostí Vysočany byla stanovena na základě výsledné jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti ( $JTC_o$ ) a její výměry.

**Tabulka 5-17 Stanovení hodnoty Nemovitostí Vysočany porovnávacím přístupem**

| Nemovitosti   | Výměra [m <sup>2</sup> ] | JTC <sub>o</sub> [Kč/m <sup>2</sup> ] | Hodnota [Kč]         |
|---|--------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Nemovitosti Vysočany                                  | 2 647,00                 | 6 276,84                              | 16 614 795,48        |
| <b>Nemovitosti celkem (po zaokrouhlení na tisíce)</b> |                          |                                       | <b>16 615 000,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

**Hodnota Nemovitostí Vysočany stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):**

**16 615 000,00 Kč**

## 5.4 Určení ceny Zjištěné Nemovitostí Střížkov

V následujících kapitolách je uvedena rekapitulace určení Zjištěné ceny Nemovitostí Střížkov. Samotné určení Zjištěné ceny je uvedeno v Příloze č. 1 tohoto znaleckého posudku. Zjištěná cena byla určena za pomoci oceňovacího softwaru Delta-NEM.

### 5.4.1 Určení Zjištěné ceny pozemků dle § 3, § 4 a § 9 Vyhlášky

Tabulka 5-18 Určení Zjištěné ceny pozemků Střížkov

| Název                         | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Zjištěná cena [Kč]   |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Pozemek 509/1                 | 8 883,00                 | 2 896,6080                           | 25 730 568,86        |
| Pozemek 515/41 – část ZMK, ZP | 10 870,00                | 2 896,6080                           | 31 486 128,96        |
| Pozemek 515/41 – část VV      | 5 146,00                 | 5 876,7720                           | 30 241 868,71        |
| <b>Výsledná Zjištěná cena</b> |                          |                                      | <b>87 458 566,54</b> |

Zdroj: Příloha č. 1 - Určení Zjištěné ceny zpracované v oceňovacím softwaru Delta-NEM, vlastní výpočet

### 5.4.2 Určení Zjištěné ceny věcných břemen dle § 39a Vyhlášky

Hodnota věcných břemen byla stanovena paušálně peněžní částkou 10 000 Kč.

Tabulka 5-19 Určení Zjištěné ceny věcných břemen dle Vyhlášky

| Název  | Zjištěná cena [Kč] |
|--|--------------------|
| Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti (podle listiny)        | 10 000,00          |
| Věcné břemeno (podle listiny)                                |                    |
| Věcné břemeno (podle listiny)                                |                    |
| Věcné břemeno (podle listiny)                                |                    |
| Věcné břemeno (podle listiny)                                |                    |
| Věcné břemeno (podle listiny)                                |                    |
| Věcné břemeno (podle listiny)                                |                    |
| Věcné břemeno (podle listiny)                                |                    |
| Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru | -10 000,00         |
| Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru |                    |
| Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru |                    |
| Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru |                    |
| Věcné břemeno (podle listiny)                                |                    |
| <b>Výsledná Zjištěná cena</b>                                | <b>0,00</b>        |

Zdroj: Příloha č. 1 - Určení Zjištěné ceny zpracované v oceňovacím softwaru Delta-NEM, vlastní výpočet

### 5.4.3 Rekapitulace Zjištěné ceny Nemovitostí Střížkov

Tabulka 5-20 Rekapitulace Zjištěné ceny Nemovitostí Střížkov

| Název  | Zjištěná cena [Kč]   |
|--|----------------------|
| Cena Zjištěná pozemků                                  | 87 458 566,54        |
| Cena Zjištěná věcných břemen                           | 0,00                 |
| <b>Výsledná Zjištěná cena</b>                          | <b>87 458 566,54</b> |
| <b>Výsledná Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50</b> | <b>87 458 570,00</b> |

Zdroj: Příloha č. 1 - Určení Zjištěné ceny zpracované v oceňovacím softwaru Delta-NEM, vlastní výpočet

**Zjištěná cena Nemovitostí Střížkov určená dle Vyhlášky činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na desítky Kč):**  
**87 458 570,00 Kč**

## 5.5 Určení Zjištěné ceny Nemovitostí Vysočany

V následujících kapitolách je uvedena rekapitulace určení Zjištěné ceny Nemovitostí Vysočany. Samotné určení Zjištěné ceny je uvedeno v Příloze č. 2 tohoto znaleckého posudku. Zjištěná cena byla určena za pomoci oceňovacího software Delta-NEM.

### 5.5.1 Určení Zjištěné ceny pozemků dle § 2 Vyhlášky

Tabulka 5-21 Určení Zjištěné ceny pozemků Vysočany

| Číslo parcely                 | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Zjištěná cena [Kč]   |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| 1811/3                        | 1 294                    | 10 630,00                            | 13 755 220,00        |
| 1813/3                        | 422                      | 10 630,00                            | 4 485 860,00         |
| 1813/5                        | 506                      | 10 630,00                            | 5 378 780,00         |
| 1813/6                        | 342                      | 10 630,00                            | 3 635 460,00         |
| 1813/14                       | 83                       | 10 630,00                            | 882 290,00           |
| <b>Výsledná Zjištěná cena</b> |                          |                                      | <b>28 137 610,00</b> |

Zdroj: Příloha č. 2 - Určení Zjištěné ceny zpracované v oceňovacím software Delta-NEM, vlastní výpočet

### 5.5.2 Určení Zjištěné ceny věcných práv dle § 39a Vyhlášky

Tabulka 5-22 Určení Zjištěné ceny věcných práv

| Název                         | Zjištěná cena [Kč] |
|-------------------------------|--------------------|
| Věcné břemeno chůze a jízdy   | - 10 000,00        |
| <b>Výsledná Zjištěná cena</b> | <b>- 10 000,00</b> |

Zdroj: Příloha č. 2 - Určení Zjištěné ceny zpracované v oceňovacím software Delta-NEM, vlastní výpočet

### 5.5.3 Určení Zjištěné ceny venkovních úprav dle § 18 Vyhlášky

Tabulka 5-23 Určení Zjištěné ceny vedlejších úprav

| Název                                       | Zjištěná cena [Kč] |
|---|--------------------|
| Plot ze strojového pletiva, ocelové sloupky | 84 351,60          |
| Plot z ocelových plotových ráhů             | 124 550,41         |
| Vrata z ocelových profilů                   | 12 029,31          |
| Podezdívka z monolitického betonu           | 243 462,74         |
| Plochy s povrchem betonovým                 | 132 156,25         |

| Název                         | Zjištěná cena [Kč] |
|-------------------------------|--------------------|
| Plochy s litým asfaltem       | 61 975,14          |
| Betonová dlažba zámková       | 135 099,25         |
| <b>Výsledná Zjištěná cena</b> | <b>793 624,70</b>  |

Zdroj: Příloha č. 2 - Určení Zjištěné ceny zpracované v oceňovacím software Delta-NEM, vlastní výpočet

### 5.5.4 Určení Zjištěné ceny trvalých porostů dle § 46 Vyhlášky

Tabulka 5-24 Určení Zjištěné ceny trvalých porostů

| Název                         | Počet [ks] | Zjištěná cena [Kč] |
|-------------------------------|------------|--------------------|
| Cypřišek hrachonosný          | 2          | 38 016,00          |
| Jabloň                        | 4          | 104 544,00         |
| Třešeň ptačí                  | 4          | 104 544,00         |
| Ptačí zob obecný              | 4          | 5 232,00           |
| <b>Výsledná Zjištěná cena</b> |            | <b>252 336,00</b>  |

Zdroj: Příloha č. 2 - Určení Zjištěné ceny zpracované v oceňovacím software Delta-NEM, vlastní výpočet

### 5.5.5 Rekapitulace Zjištěné ceny

Rekapitulace určení Zjištěné ceny Nemovitostí Vysočany je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 5-25 Rekapitulace Zjištěné ceny Nemovitostí Vysočany

| Název  | Zjištěná cena [Kč]   |
|--|----------------------|
| Venkovní úpravy  | 793 624,70           |
| Trvalé porosty   | 252 336,00           |
| Pozemky  | 28 137 610,00        |
| Věcná práva  | -10 000,00           |
| <b>Výsledná Zjištěná cena</b>                          | <b>29 173 570,70</b> |
| <b>Výsledná Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50</b> | <b>29 173 570,00</b> |

Zdroj: Příloha č. 2 - Určení Zjištěné ceny zpracované v oceňovacím software Delta-NEM, vlastní výpočet

**Zjištěná cena Nemovitostí Vysočany určená dle Vyhlášky činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na desítky Kč):**  
**29 173 570,00 Kč**

## 5.6 Rekapitulace ceny obvyklé a Zjištěné ceny

Rekapitulace obvyklé ceny Předmětu ocenění je uvedena v následující tabulce.

**Tabulka 5-26 Rekapitulace obvyklé ceny Předmětu ocenění**

| Název                        | Obvyklá cena [Kč]    |
|------------------------------|----------------------|
| Nemovitosti Střížkov         | 73 047 000,00        |
| Nemovitosti Vysočany         | 16 615 000,00        |
| <b>Výsledná obvyklá cena</b> | <b>89 662 000,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

**Cena obvyklá Předmětu ocenění činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):**

**89 662 000,00 Kč**

Rekapitulace určení Zjištěné ceny Předmětu ocenění je uvedena v následující tabulce.

**Tabulka 5-27 Rekapitulace Zjištěné ceny Předmětu ocenění**

| Název                         | Zjištěná cena [Kč]    |
|-------------------------------|-----------------------|
| Nemovitosti Střížkov          | 87 458 570,00         |
| Nemovitosti Vysočany          | 29 173 570,00         |
| <b>Výsledná Zjištěná cena</b> | <b>116 632 140,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

**Zjištěná cena Předmětu ocenění určená dle Vyhlášky činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na desítky Kč):**

**116 632 140,00 Kč**

## 6 SHRNU TÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Vasilisa Popova

Závěr obsahuje kapitola 7.

### 6.1 Interpretace výsledků

Hodnotu Předmětu ocenění jsme stanovili na základě metody přímého porovnání jednotkových cen. Zjištěnou cenu Nemovitostí jsme určili podle Vyhlášky platné k datu ocenění. Výsledek ocenění dle uvedených metod rekapitulují následující tabulky.

**Pro stanovení ceny obvyklé Předmětu ocenění jsme zvolili metodu přímého porovnání, na základě které jsme dospěli k hodnotě (zaokrouhloeno na celé tisíce Kč):**  
**89 662 000,00 Kč**  
**(slovy: osmdesát devět milionů šest set šedesát dva tisíc korun českých)**

**Pro určení Zjištěné ceny Předmětu ocenění jsme postupovali podle Vyhlášky platné ke dni ocenění, na základě které jsme dospěli k hodnotě (zaokrouhloeno na desítky Kč):**  
**116 632 140,00 Kč**  
**(slovy: jedno sto šestnáct milionů šest set třicet dva tisíc jedno sto čtyřicet korun českých)**

### 6.2 Kontrola postupu znalce

GT prohlašuje, že jsme v souladu s § 52 písm. a) až e) VoVKZČ provedli kontrolu postupu znalce následujícím způsobem:

Výběr zdrojů dat – obsahuje kapitola 1.6.

Sběr a vytvoření dat – obsahuje kapitola 1.6.

Zpracování dat – obsahují kapitoly 5.2 – 5.5.

Analýza dat a formulace výsledků – obsahují kapitoly 5.2 – 5.5.

Interpretace výsledků analýzy dat – obsahuje kapitola 6.1.

Kontrola postupu je prováděna v této kapitole.

## 7 ZÁVĚR

### Odborná otázka:

Dle § 40, odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (uvedený zákon dále také jako „ZoZ“), je úkolem tohoto znaleckého posudku ocenění nemovitého majetku evidovaného v katastru nemovitostí:

- na listu vlastnictví číslo 3207, katastrální území 730866 Střížkov, obec 554782 Praha včetně součástí a příslušenství:
  - i) pozemek p. č. 509/1, výměra: 8 883 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
  - ii) pozemek p. č. 515/41, výměra: 16 016 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha.
- na listu vlastnictví číslo 715, katastrální území 731285 Vysočany, obec 554782 Praha, včetně součástí a příslušenství:
  - iii) pozemek p. č. 1811/3, výměra: 1 294 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
  - iv) pozemek p. č. 1813/3, výměra: 422 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
  - v) část pozemku p. č. 1813/5, oddělená dle geometrického plánu č. 3160-20/2022, výměra části pozemku: 506 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň;
  - vi) pozemek p. č. 1813/6, výměra: 342 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
  - vii) pozemek p. č. 1813/14, výměra: 83 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň.

**GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku obvyklou cenu Nemovitostí (zaokrouhleno na celé tisíce Kč)  
ve výši**

**89 662 000,00 Kč**

**(Slovy: osmdesát devět milionů šest set šedesát dva tisíc korun českých).**

**GT určila na základě tohoto znaleckého posudku zjištěnou cenu Nemovitostí (zaokrouhleno na celé desítky Kč) ve  
výši**

**116 632 140,00 Kč**

**(Slovy: jedno sto šestnáct milionů šest set třicet dva tisíc jedno sto čtyřicet korun českých).**

*Znalečné a náhradu nákladů GT účtuje podle daňového dokladu*

*Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.*

## 8 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Výstup z programu Delta-NEM pro určení ceny Zjištěné Nemovitosti Střížkov
- Příloha č. 2 Výstup z programu Delta-NEM pro určení ceny Zjištěné Nemovitosti Vysočany
- Příloha č. 3 LV č. 3207 k. ú. Střížkov
- Příloha č. 4 Katastrální mapa a ortofotomapa pro k. ú. Střížkov
- Příloha č. 5 Fotodokumentace Nemovitostí Střížkov
- Příloha č. 6 LV č. 715 k. ú. Vysočany
- Příloha č. 7 Katastrální mapa a ortofotomapa pro k. ú. Vysočany
- Příloha č. 8 Fotodokumentace Nemovitostí Vysočany
- Příloha č. 9 Geometrický plán pro Nemovitosti Vysočany

## 9 POSLEDNÍ STRANA

Tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a GT v souladu s § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, prohlašuje, že si je vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka

Společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, byla dne 31. října 2006 zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika s rozsahem znaleckého oprávnění ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17:

|   |   |   |  |   |  |   |
|---|---|---|--|---|--|---|
| <p><b>Obor Ekonomika</b></p> <p>pro účelní evidenci:</p> <p>pro daňovou a celní problematiku:</p> <p>pro mzdy:</p> <p>pro oblast veřejné podpory:</p> <p>pro ceny a odhady:</p> | <p>české a mezinárodní účetní standardy, účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru, inventarizaci a ekonomické rozborů, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely, sledování výše a snižování nákladů, kontroling, environmentální účetnictví, environmentální reporting (reporting environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, závazků či environmentálního profilu, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů a sanace znečištění, reporting výroby a spotřeby energie, sledování a snížení environmentálních nákladů, ekonomické souvislosti)</p> <p>daně, daňový systém České republiky a Evropské unie, mezinárodní smlouvy o zamezení dvojího zdanění, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami pro daňové účely, posouzení a vymezení činnosti výzkumu a vývoje v kontextu daňových úlev, posouzení a vymezení výše slevy na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, posouzení splnění zvláštních podmínek, za kterých lze uplatnit slevu na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, zařizování majetku do odpisových tříd pro daňové účely</p> <p>ocenění naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů</p> <p>veřejná podpora</p> <p>oceňování věci movitých a nemovitých, oceňování práv, pohledávek a závazků, nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžních vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu, posuzování ceny bydlení pro účely stanovení nájemného, oceňování podniků a jejich částí, oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob, přezkoumání návrhu smlouvy</p> | <p>o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka, přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění, přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí, přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů, stanovení a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení, přezkum zpráv o vztazích mezi propojenými osobami, ekonomika správy majetku v rámci likvidace, konkursu a vyrovnání, oceňování podnikatelských rizik, oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví, počítačových programů (software), výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how), autorských práv a podobných práv právům autorským, odhady environmentálních rizik, ocenění znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů znečištění a nákladů na sanaci znečištění a odstranění ekologických záležitostí</p> | <p><b>Obor Ekologie</b></p> <p>identifikace a hodnocení ekologických a environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, cílů, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů znečištění, sanace ekologických záležitostí</p> | <p><b>Obor Právní vztahy k cizině</b></p> <p>mezinárodní právo soukromé (občanské, obchodní, rodinné a pracovní) a mezinárodní právo veřejné ekonomické, včetně práva Evropské unie</p> | <p><b>Obor Elektrotechnika</b></p> <p>automatizace</p> | <p><b>Obor Kybernetika</b></p> <p>výpočetní technika – informační systémy, informační technologie, inteligentní systémy a sítě, počítačové systémy a sítě, počítačová grafika a multimedia, digitální zpracování obrazu, licencování informačních systémů, technologií, licencování výpočetních a počítačových programů</p> |
|---|---|---|--|---|--|---|

V Praze dne 28. 3. 2022

Při výkonu funkce zastupuje  
Ing. Tomáš Brabenec, Ph.D., LL.M

Znalečně a náhraou nákladů GT účtuje podle daňového dokladu.

Pro potřeby zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

PŘÍLOHA Č. 1

## A. Cena zjištěná

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku.

### 1. Pozemky ZMK, ZP, SO

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4)

| Popis znaku   | Hodnocení znaku  | P <sub>i</sub> |
|---|--|----------------|
| 1 Druh a účel užití stavby  | I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                 | 0,60           |
| 2 Převažující zástavba v okolí pozemku  | I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby                         | 0,00           |
| 3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce                            | I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 0,04           |
| 4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou) | II. Příjezd po zpevněné komunikaci                               | 0,00           |
| 5 Parkovací možnosti  | I. Omezené parkovací možnosti                                    | 0,00           |
| 6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti                  | II. Poloha bez vlivu na komerční využití                         | 0,00           |
| 7 Vlivy ostatní neuvedené   | II. Bez dalších vlivů  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,624$$

#### 1.1 Pozemky ZMK, ZP, SO – § 9

##### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

|                       |                  |   |                           |
|-----------------------|------------------|---|---------------------------|
| Název obce            | Praha - oblast 9 |   |                           |
| Základní cena pozemku | ZC               | = | 9 284,- Kč/m <sup>2</sup> |

##### Indexy pro úpravu základní ceny

|              |                |   |       |
|--------------|----------------|---|-------|
| Index trhu   | I <sub>T</sub> | = | 1,000 |
| Index polohy | I <sub>P</sub> | = | 0,624 |

##### § 9 odst. 2 – Jiné pozemky určené pro skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, sportoviště, rekreaci

$$\text{Základní cena upravená} \quad ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0,50 = 2 896,6080 \text{ Kč/m}^2$$

| Parc. č. | Název            | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]     |
|----------|------------------|--------------------------|---------------|
| 509/1    | 509/1 - ZMK, SO  | 8 883                    | 25 730 568,86 |
| 515/41   | 515/41 - ZMK, ZP | 10 870                   | 31 486 128,96 |
|          | Součet           | 19 753                   | 57 216 697,82 |

**Pozemky ZMK, ZP, SO – zjištěná cena** **57 216 697,82 Kč**

## 1.2 Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

1 věcné břemeno ve prospěch nemovitosti /viz výpis z katastru nemovitostí/

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou |   | 10 000,- Kč        |
| Věcné břemeno jako užitek oprávněného                 |   |                    |
| <b>Hodnota věcného břemene</b>                        | = | <b>10 000,- Kč</b> |

## 1.3 Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Věcné břemeno zatěžující nemovitost

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou |   | 10 000,- Kč         |
| Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného    | × | -1                  |
| <b>Hodnota věcného břemene</b>                        | = | <b>-10 000,- Kč</b> |

**Pozemky ZMK, ZP, SO – zjištěná cena** **57 216 697,82 Kč**

## 2. Pozemek VV

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

| Popis znaku  | Hodnocení znaku  | P <sub>i</sub> |
|--|--|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi   | II. Nabídka odpovídá poptávce  | 0,00           |
| 2 Vlastnické vztahy  | V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00           |
| 3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci   | II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území   | 0,00           |
| 4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)                     | II. Bez vlivu  | 0,00           |
| 5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost) | II. Bez dalších vlivů  | 0,00           |
| 6 Povodňové riziko   | IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav  | 1,00           |
| 7 Význam obce  | znak se neposuzuje   | 1,00           |

|                            |   |      |
|----------------------------|---|------|
| 8 Poloha obce              | znak se neposuzuje  | 1,00 |
| 9 Občanská vybavenost obce | znak se neposuzuje  | 1,00 |
| Index trhu                 | $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$ |      |

## 2.1 Pozemek VV – § 4

### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

|                       |                  |                             |
|-----------------------|------------------|-----------------------------|
| Název obce            | Praha - oblast 9 |                             |
| Základní cena pozemku | ZC               | = 9 284,- Kč/m <sup>2</sup> |

### Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

|            |       |   |       |
|------------|-------|---|-------|
| Index trhu | $I_T$ | = | 1,000 |
|------------|-------|---|-------|

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

| Popis znaku                                   | Hodnocení znaku   | $P_i$ |       |
|---|---|-------|-------|
| 1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku | II. Tvar bez vlivu na využití                                 | 0,00  |       |
| 2 Svažítost pozemku a expozice                | IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 0,00  |       |
| 3 Ztížené základové podmínky                  | III. Neztížené základové podmínky                             | 0,00  |       |
| 4 Chráněná území a ochranná pásma             | I. Mimo chráněné území a ochranné pásma                       | 0,00  |       |
| 5 Omezení užívání pozemku                     | I. Bez omezení užívání  | 0,00  |       |
| 6 Ostatní neuvedené                           | II. Bez dalších vlivů   | 0,00  |       |
| Index omezujících vlivů                       | $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$                                  | =     | 1,000 |

#### Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

| Popis znaku  | Hodnocení znaku   | $P_i$ |
|--|---|-------|
| 1 Druh a účel užití stavby                                       | I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku  | 0,55  |
| 2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí       | I. Rezidenční zástavba  | 0,10  |
| 3 Poloha pozemku v obci  | III. Okrajové části obce  | 0,02  |
| 4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci | I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí  | 0,00  |
| 5 Občanská vybavenost v okolí pozemku                            | I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce   | 0,00  |
| 6 Dopravní dostupnost k pozemku                                  | V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | -0,02 |
| 7 Osobní hromadná doprava  | III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce   | 0,00  |

|                          |  |   |         |
|--------------------------|--|---|---------|
| 8                        | Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti | III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby | 0,05    |
| 9                        | Obyvatelstvo   | II. Bezproblémové okolí                                       | 0,00    |
| 10                       | Nezaměstnanost   | II. Průměrná nezaměstnanost                                   | 0,00    |
| 11                       | Vlivy ostatní neuvedené                                      | II. Bez dalších vlivů   | 0,00    |
| Index polohy             | $I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$      |   | = 0,633 |
| Index cenového porovnání | $I = I_T \times I_O \times I_p$                              |   | = 0,633 |

#### § 4 odst. 2 – Stavební pozemky určené k zastavění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC \times I = 5\,876,7720 \text{ Kč/m}^2$

| Parc. č. | Název       | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]     |
|----------|-------------|--------------------------|---------------|
| 515/41   | 515/41 - VV | 5 146                    | 30 241 868,71 |

**Pozemek VV – zjištěná cena 30 241 868,71 Kč**

**Pozemek VV – zjištěná cena 30 241 868,71 Kč**

## B. Rekapitulace

### 1. Pozemky ZMK, ZP, SO

#### Výsledná cena

|  |                         |
|--|-------------------------|
| 1. Pozemky ZMK, ZP, SO                 | 57 216 697,82 Kč        |
| 2. Věcná práva a závady                |                         |
| 2.1. Věcné břemeno                     | 10 000,– Kč             |
| 2.2. Věcné břemeno                     | –10 000,– Kč            |
| <b>Výsledná cena činí celkem</b>       | <b>57 216 697,82 Kč</b> |
| <b>Cena po zaokrouhlení podle § 50</b> | <b>57 216 700,– Kč</b>  |

**Zjištěná cena: 57 216 700,– Kč**

Cena slovy: padesátsedmmilionůdvěstěšestnáctisícidsmdset Kč

### 2. Pozemek VV

#### Výsledná cena

|  |                         |
|--|-------------------------|
| 1. Pozemek VV                          | 30 241 868,71 Kč        |
| <b>Výsledná cena činí celkem</b>       | <b>30 241 868,71 Kč</b> |
| <b>Cena po zaokrouhlení podle § 50</b> | <b>30 241 870,– Kč</b>  |

**Zjištěná cena: 30 241 870,– Kč**

Cena slovy: třicetmilionůdvěstěčtyřicetjedentisícosmdsetmdesát Kč

PŘÍLOHA Č. 2

## A. Cena zjištěná

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku.

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

| Popis znaku  | Hodnocení znaku  | P <sub>i</sub> |
|--|--|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi   | II. Nabídka odpovídá poptávce  | 0,00           |
| 2 Vlastnické vztahy  | V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00           |
| 3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci   | II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území   | 0,00           |
| 4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)                     | II. Bez vlivu  | 0,00           |
| 5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost) | II. Bez dalších vlivů  | 0,00           |
| 6 Povodňové riziko   | IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav  | 1,00           |
| 7 Význam obce  | znak se neposuzuje   | 1,00           |
| 8 Poloha obce  | znak se neposuzuje   | 1,00           |
| 9 Občanská vybavenost obce   | znak se neposuzuje   | 1,00           |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

### Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

| Popis znaku  | Hodnocení znaku  | P <sub>i</sub> |
|--|--|----------------|
| 1 Druh a účel užití stavby                                       | I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                 | 1,00           |
| 2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí       | I. Rezidenční zástavba   | 0,04           |
| 3 Poloha pozemku v obci  | III. Okrajové části obce   | -0,05          |
| 4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci | I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 0,00           |
| 5 Občanská vybavenost v okolí pozemku                            | I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce    | 0,00           |
| 6 Dopravní dostupnost k pozemku                                  | VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti     | 0,00           |

|  |   |      |
|--|---|------|
| 7 Osobní hromadná doprava                                      | III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | 0,00 |
| 8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti | III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby     | 0,04 |
| 9 Obyvatelstvo   | II. Bezproblémové okolí   | 0,00 |
| 10 Nezaměstnanost  | II. Průměrná nezaměstnanost                                       | 0,00 |
| 11 Vlivy ostatní neuvedené                                     | II. Bez dalších vlivů   | 0,00 |
| Index polohy   | $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,030$   |      |

## 1. Pozemky – § 2

### § 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

| Parc. č. | Název   | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Základní cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]    |
|----------|---------|--------------------------|------------------------------------|--------------|
| 1811/3   | pozemek | 1 294                    | 10 630,-                           | 13 755 220,- |
| 1813/3   | pozemek | 422                      | 10 630,-                           | 4 485 860,-  |
| 1813/5   | pozemek | 506                      | 10 630,-                           | 5 378 780,-  |
| 1813/6   | pozemek | 342                      | 10 630,-                           | 3 635 460,-  |
| 1813/14  | pozemek | 83                       | 10 630,-                           | 882 290,-    |
|          | Součet  | 2 647                    |                                    | 28 137 610,- |

**Pozemky – zjištěná cena**

**28 137 610,- Kč**

## 2. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr – § 18

Plot ze strojového pletiva, ocelové sloupky

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| 13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr |                                   |
| Množství   | 80×1,8 = 144,00 m <sup>2</sup> PP |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub>                           | 1,200                             |
| Kód klasifikace CZ-CC  | 242091 Oplocení samostatné j. n.  |
| Kód SKP  | 46.21.64.4 oplocení               |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub>                   | 2,821                             |

### Ocenění

|   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| Základní cena 144,00 m <sup>2</sup> PP × 240,- Kč/m <sup>2</sup> PP |   | 34 560,- Kč          |
| <b>Cena stavby</b>  | = | <b>116 992,51 Kč</b> |

### Určení opotřebení odborným odhadem

|  |                          |            |                     |
|--|--------------------------|------------|---------------------|
| Opotřebení                                 | O                        | = 30,000 % |                     |
| Odpočet opotřebení                         | 116 992,51 Kč × 30,000 % | –          | 35 097,75 Kč        |
| <b>Cena objektu po odečtení opotřebení</b> |                          | =          | <b>81 894,76 Kč</b> |

### Výpočet ceny stavby (§ 10)

|   |                       |         |                       |
|---|-----------------------|---------|-----------------------|
| Index trhu  | $I_T$                 | = 1,000 |                       |
| Index polohy  | $I_P$                 | = 1,030 |                       |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$                             |                       |         | = 81 894,76 Kč        |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ |                       |         | × 1,030               |
| <b>Cena stavby</b>  | $CS = CS_N \times pp$ |         | <b>= 84 351,60 Kč</b> |

**Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr – zjištěná cena** **84 351,60 Kč**

### 3. Plot z ocel. plotových ráků na ocel.sloupky do betonových patek – § 18

Plot z ocel. plotových ráků na ocel.sloupky do betonových patek  
Zatřídění pro potřeby ocenění

13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel.sloupky do betonových patek

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Množství                          | $1,8 \times (82 + 65) = 264,60 \text{ m}^2 \text{ PP}$ |
| Polohový koeficient $K_5$         | 1,200  |
| Kód klasifikace CZ-CC             | 242091 Oplocení samostatné j. n.                       |
| Kód SKP                           | 46.21.64.4 oplocení                                    |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ | 2,821  |

#### Ocenění

|  |  |                        |
|--|--|------------------------|
| Základní cena $264,60 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 450,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$ |  | <u>119 070,- Kč</u>    |
| <b>Cena stavby</b>   |  | <b>= 403 075,76 Kč</b> |

#### Určení opotřebení odborným odhadem

|  |  |                        |
|--|--|------------------------|
| Opotřebení                                 | $O = 70,000 \%$                          |                        |
| Odpčet opotřebení                          | $403 075,76 \text{ Kč} \times 70,000 \%$ | <u>282 153,03 Kč</u>   |
| <b>Cena objektu po odečtení opotřebení</b> |  | <b>= 120 922,73 Kč</b> |

### Výpočet ceny stavby (§ 10)

|   |                       |         |                        |
|---|-----------------------|---------|------------------------|
| Index trhu  | $I_T$                 | = 1,000 |                        |
| Index polohy  | $I_P$                 | = 1,030 |                        |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$                             |                       |         | = 120 922,73 Kč        |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ |                       |         | × 1,030                |
| <b>Cena stavby</b>  | $CS = CS_N \times pp$ |         | <b>= 124 550,41 Kč</b> |

**Plot z ocel. plotových ráků na ocel.sloupky do betonových patek – zjištěná cena** **124 550,41 Kč**

### 4. Vrata z ocelových profilů – kovářské provedení – § 18

Vrata z ocelových profilů – kovářské provedení  
Zatřídění pro potřeby ocenění

14.6.2 Vrata z ocelových profilů – kovářské provedení

|                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Množství                          | 1,00 kus                         |
| Polohový koeficient $K_5$         | 1,200                            |
| Kód klasifikace CZ-CC             | 242091 Oplocení samostatné j. n. |
| Kód SKP                           | 46.21.64.4 oplocení              |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ | 2,821                            |

### Ocenění

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| Základní cena 1,00 kus × 6 900,- Kč/kus |   | 6 900,- Kč          |
| <b>Cena stavby</b>                      | = | <b>23 357,88 Kč</b> |

### Určení opotřebení odborným odhadem

|  |                         |            |                     |
|--|-------------------------|------------|---------------------|
| Opotřebení                                 | O                       | = 50,000 % |                     |
| Odpočet opotřebení                         | 23 357,88 Kč × 50,000 % |            | – 11 678,94 Kč      |
| <b>Cena objektu po odečtení opotřebení</b> |                         | =          | <b>11 678,94 Kč</b> |

### Výpočet ceny stavby (§ 10)

|   |                       |         |                     |
|---|-----------------------|---------|---------------------|
| Index trhu  | $I_T$                 | = 1,000 |                     |
| Index polohy  | $I_P$                 | = 1,030 |                     |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$                             |                       | =       | 11 678,94 Kč        |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ |                       | ×       | 1,030               |
| <b>Cena stavby</b>  | $CS = CS_N \times pp$ | =       | <b>12 029,31 Kč</b> |

**Vrata z ocelových profilů – kovářské provedení – zjištěná cena** **12 029,31 Kč**

## 5. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm – § 18

Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

|                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Množství                          | 82+65 = 147,00 m                 |
| Polohový koeficient $K_5$         | 1,200                            |
| Kód klasifikace CZ-CC             | 242091 Oplocení samostatné j. n. |
| Kód SKP                           | 46.21.64.4 oplocení              |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ | 2,821                            |

### Ocenění

|                                     |   |                      |
|-------------------------------------|---|----------------------|
| Základní cena 147,00 m × 950,- Kč/m |   | 139 650,- Kč         |
| <b>Cena stavby</b>                  | = | <b>472 743,18 Kč</b> |

### Určení opotřebení odborným odhadem

|  |                          |            |                      |
|--|--------------------------|------------|----------------------|
| Opotřebení                                 | O                        | = 50,000 % |                      |
| Odpočet opotřebení                         | 472 743,18 Kč × 50,000 % |            | – 236 371,59 Kč      |
| <b>Cena objektu po odečtení opotřebení</b> |                          | =          | <b>236 371,59 Kč</b> |

### Výpočet ceny stavby (§ 10)

|   |                       |         |                        |
|---|-----------------------|---------|------------------------|
| Index trhu  | $I_T$                 | = 1,000 |                        |
| Index polohy  | $I_P$                 | = 1,030 |                        |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$                             |                       |         | = 236 371,59 Kč        |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ |                       |         | <u>× 1,030</u>         |
| <b>Cena stavby</b>  | $CS = CS_N \times pp$ |         | <b>= 243 462,74 Kč</b> |
| <b>Podzdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm – zjištěná cena</b>   |                       |         | <b>243 462,74 Kč</b>   |

### 6. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm – § 18

Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Množství                          | 245,00 m <sup>2</sup>                             |
| Polohový koeficient $K_5$         | 1,200   |
| Kód klasifikace CZ-CC             | 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace |
| Kód SKP                           | 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené     |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ | 2,653   |

#### Ocenění

|   |  |                        |
|---|--|------------------------|
| Základní cena 245,00 m <sup>2</sup> × 235,- Kč/m <sup>2</sup> |  | <u>57 575,- Kč</u>     |
| <b>Cena stavby</b>  |  | <b>= 183 295,77 Kč</b> |

#### Určení opotřebení odborným odhadem

|  |     |  |                        |
|--|-----|--|------------------------|
| Opotřebení                                 | $O$ | = 30,000 %                               |                        |
| Odpočet opotřebení                         |     | $183 295,77 \text{ Kč} \times 30,000 \%$ | <u>- 54 988,73 Kč</u>  |
| <b>Cena objektu po odečtení opotřebení</b> |     |  | <b>= 128 307,04 Kč</b> |

### Výpočet ceny stavby (§ 10)

|   |                       |         |                        |
|---|-----------------------|---------|------------------------|
| Index trhu  | $I_T$                 | = 1,000 |                        |
| Index polohy  | $I_P$                 | = 1,030 |                        |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$                             |                       |         | = 128 307,04 Kč        |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ |                       |         | <u>× 1,030</u>         |
| <b>Cena stavby</b>  | $CS = CS_N \times pp$ |         | <b>= 132 156,25 Kč</b> |
| <b>Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm – zjištěná cena</b> |                       |         | <b>132 156,25 Kč</b>   |

### 7. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek – § 18

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| Množství | 100,00 m <sup>2</sup> |
|----------|-----------------------|

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Polohový koeficient $K_5$         | 1,200   |
| Kód klasifikace CZ-CC             | 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace |
| Kód SKP                           | 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené     |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ | 2,653   |

### Ocenění

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| Základní cena $100,00 \text{ m}^2 \times 270,- \text{ Kč/m}^2$ |   | 27 000,- Kč         |
| <b>Cena stavby</b>   | = | <b>85 957,20 Kč</b> |

### Určení opotřebení odborným odhadem

|  |   |   |                     |
|--|---|---|---------------------|
| Opotřebení                                 | O | = 30,000 %                              |                     |
| Odpočet opotřebení                         |   | $85 957,20 \text{ Kč} \times 30,000 \%$ | – 25 787,16 Kč      |
| <b>Cena objektu po odečtení opotřebení</b> |   |   | <b>60 170,04 Kč</b> |

### Výpočet ceny stavby (§ 10)

|   |                       |         |                     |
|---|-----------------------|---------|---------------------|
| Index trhu  | $I_T$                 | = 1,000 |                     |
| Index polohy  | $I_P$                 | = 1,030 |                     |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$                             |                       |         | = 60 170,04 Kč      |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ |                       |         | × 1,030             |
| <b>Cena stavby</b>  | $CS = CS_N \times pp$ |         | <b>61 975,14 Kč</b> |

**Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek** **61 975,14 Kč**  
 – zjištěná cena

## 8. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm – § 18

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Množství                          | 100,00 m <sup>2</sup>                             |
| Polohový koeficient $K_5$         | 1,200   |
| Kód klasifikace CZ-CC             | 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace |
| Kód SKP                           | 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené     |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ | 2,653   |

### Ocenění

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| Základní cena $100,00 \text{ m}^2 \times 515,- \text{ Kč/m}^2$ |   | 51 500,- Kč          |
| <b>Cena stavby</b>   | = | <b>163 955,40 Kč</b> |

### Určení opotřebení odborným odhadem

|  |   |  |                      |
|--|---|--|----------------------|
| Opotřebení                                 | O | = 20,000 %                               |                      |
| Odpočet opotřebení                         |   | $163 955,40 \text{ Kč} \times 20,000 \%$ | – 32 791,08 Kč       |
| <b>Cena objektu po odečtení opotřebení</b> |   |  | <b>131 164,32 Kč</b> |

## Výpočet ceny stavby (§ 10)

|   |                       |         |                      |
|---|-----------------------|---------|----------------------|
| Index trhu  | $I_T$                 | = 1,000 |                      |
| Index polohy  | $I_P$                 | = 1,030 |                      |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$                             |                       | =       | 131 164,32 Kč        |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ |                       | ×       | 1,030                |
| <b>Cena stavby</b>  | $CS = CS_N \times pp$ | =       | <b>135 099,25 Kč</b> |
| <b>Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm – zjištěná cena</b>        |                       |         | <b>135 099,25 Kč</b> |

## 9. Trvalé porosty – § 40 - § 47

### Okrasné rostliny – § 46 (příloha č. 39)

|                                       |                              |       |                   |       |                     |
|---------------------------------------|------------------------------|-------|-------------------|-------|---------------------|
| Polohový koeficient $K_S$             |                              |       | 1,200             |       |                     |
| Množství                              | Název                        | Stáří | Jedn. cena Úprava | $K_z$ | Celková cena        |
| 2 ks                                  | cypřišek hrachonosný         | 21 r. | 15 840 Kč         | 1,00  | 38 016,- Kč         |
| 4 ks                                  | jabloň - botan. a okr. druhy | 36 r. | 21 780 Kč         | 1,00  | 104 544,- Kč        |
| 4 ks                                  | třešeň ptačí                 | 36 r. | 21 780 Kč         | 1,00  | 104 544,- Kč        |
| 4 ks                                  | ptačí zob obecný             | 16 r. | 1 090 Kč          | 1,00  | 5 232,- Kč          |
| Okrasné dřeviny § 46 – celkem         |                              |       |                   | =     | 252 336,- Kč        |
| <b>Trvalé porosty – zjištěná cena</b> |                              |       |                   |       | <b>252 336,- Kč</b> |

## 10. Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Věcné břemeno chůze a jízdy

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou |   | 10 000,- Kč         |
| Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného    | × | -1                  |
| <b>Hodnota věcného břemene</b>                        | = | <b>-10 000,- Kč</b> |

## B. Rekapitulace

### Výsledná cena

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>1. Pozemky</b>  | 28 137 610,- Kč |
| <b>2. Venkovní úpravy</b>  |                 |
| 2.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr          | 84 351,60 Kč    |
| 2.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel.sloupky do betonových patek | 124 550,41 Kč   |
| 2.3. Vrata z ocelových profilů – kovářské provedení                  | 12 029,31 Kč    |
| 2.4. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm               | 243 462,74 Kč   |
| 2.5. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm              | 132 156,25 Kč   |
| 2.6. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek          | 61 975,14 Kč    |
| 2.7. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm                     | 135 099,25 Kč   |
| <b>3. Trvalé porosty</b>   | 252 336,- Kč    |

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>4. Věcné břemeno</b>                | –10 000,– Kč            |
| <b>Výsledná cena činí celkem</b>       | <b>29 173 570,70 Kč</b> |
| <b>Cena po zaokrouhlení podle § 50</b> | <b>29 173 570,– Kč</b>  |

**Zjištěná cena: 29 173 570,– Kč**

Cena slovy: dvacetdevětmilionůjednostosedmdesátřítisícepětsetsedmdesát Kč

PŘÍLOHA Č. 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2022 14:35:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Městská část Praha 9

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730866 Střížkov

List vlastnictví: 3207

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                      | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo  |               |       |
| FINEP Prosek k.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 11000 Praha 1 | 26762382      |       |

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS****B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

509/1 8883 ostatní plocha

jiná plocha

515/41 16016 ostatní plocha

jiná plocha

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B**

Typ vztahu

## o Věcné břemeno (podle listiny)

-služebnost inženýrské sítě

- zřízení kanalizační přípojky a následně její provozování, udržování, upravování za účelem její modernizace a výkonnosti dle GP č. 896-334/2013 a článku II.smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 515/41

Povinnost k

Parcela: 515/273

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2014 15:03:49. Zápis proveden dne 05.06.2014.

V-16731/2014-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

## o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění stavby a právo vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a rekonstrukcí, dle čl. III. smlouvy

dle g.pl. 558-277/2006

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 509/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.02.2007.

V-7664/2007-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Věcné břemeno (podle listiny)

vstupu a vjezdu k revizní šachtě a umístění přístupové komunikace dle čl. II. smlouvy a gpl.č. 733-528/2010

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2022 14:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730866 Střížkov

List vlastnictví: 3207

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581

*Povinnost k*

Parcela: 515/41

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.09.2011.

V-42310/2011-101

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

umístění vodního díla s právem vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav a rekonstrukcí a odstraňování havárií, neprovedení staveb a neosázení trvalými porosty dle čl. III. smlouvy a gpl.č. 736-528/2010

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

Parcela: 515/41

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.09.2011.

V-42311/2011-101

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

vstupu a vjezdu k revizní šachtě a umístění přístupové komunikace - dle čl. II smlouvy a GP č. 733-528/2010

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

Parcela: 515/41

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.09.2011.

V-42309/2011-101

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

umístění, provozování a užívání kabelového vedení, právo volného vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, oprav, údržby a obnovy kabelového vedení - sml. čl. III, dle GP č. 771-528/2010

- na dobu neručitou

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

Parcela: 515/41

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.10.2011.

V-49822/2011-101

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2022 14:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730866 Střížkov

List vlastnictví: 3207

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

umístění, provozování a užívání kabelového vedení s právem volného vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, oprav, údržby a obnovy kabelového vedení dle čl. III. smlouvy a GP č. 753-649/2010

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

Parcela: 515/41

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.08.2011.

V-39951/2011-101

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

umístění vodního díla s právem vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav a rekonstrukcí a odstraňování havárií, neprovedení a neosázení trvalými porosty dle sml. čl. III a GP č. 724-528/2010

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

Parcela: 515/41

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.09.2011.

V-42311/2011-101

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru**

služebnost veřejného osvětlení spočívající v právu umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav veřejného osvětlení v rozsahu GP č. 961-447/2013

*Povinnost k*

Parcela: 515/41

*Listina* Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti podle § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb ze dne 20.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2015 13:15:24. Zápis proveden dne 25.11.2015.

V-79750/2015-101

*Pořadí k 22.10.2015 13:15*

o **Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru**

služebnost dešťové kanalizační stoky pro veřejnou potřebu DN 400 spočívající v právu umístit na služebném pozemku vodní dílo, vstupovat a vjíždět po předchozím oznámení vlastníkovy pozemku na služebný pozemek za účelem kontroly, údržby, provozování, oprav a stavebních úprav vodního díla, v případě havárie na vodním díle vstupovat a vjíždět i bez předchozího oznámení vlastníkovy pozemků v rozsahu GP č. 958-447/2013

*Povinnost k*

Parcela: 515/41

*Listina* Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti podle § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb ze dne 20.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2015 13:15:24. Zápis proveden dne 25.11.2015.

V-79754/2015-101

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2022 14:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730866 Střížkov

List vlastnictví: 3207

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

Pořadí k 22.10.2015 13:15

o **Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru**

služebnost vodovodního řadu DN 150 spočívající v právu umístit na služebném pozemku vodní dílo, vstupovat a vjíždět po předchozím oznámení vlastníkovy pozemku na služebný pozemek za účelem kontroly, údržby, provozování, oprav a stavebních úprav vodního díla, v případě havárie na vodním díle vstupovat a vjíždět i bez předchozího oznámení vlastníkovy pozemků v rozsahu GP č. 957-447/2013

*Povinnost k*

**Parcela: 515/41**

*Listina* Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti podle § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb ze dne 20.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2015 13:15:24. Zápis proveden dne 25.11.2015.

V-79754/2015-101

Pořadí k 22.10.2015 13:15

o **Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru**

- služebnost inženýrské sítě - umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav veřejného osvětlení dle čl. III. smlouvy, GP 978-447/2013

*Povinnost k*

**Parcela: 515/41**

*Listina* Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 18.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2016 14:25:19. Zápis proveden dne 31.03.2016.

V-12304/2016-101

Pořadí k 22.02.2016 14:25

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo zřídit a provozovat vedení elektřiny( vedení nízkého napětí), jakož i mít a udržovat oslužná zařízení a provádět na vedení údržbu a úpravy za účelem jeho modernizace a zvýšení jeho výkonnosti, právo vstupu při provádění oprav, úprav, revizí a údržby dle čl.III.listiny a v rozsahu GP. č. 1029-71/2016

*Oprávnění pro*

**Parcela: 515/149, Parcela: 515/150**

*Povinnost k*

**Parcela: 515/41**

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2017 13:07:21. Zápis proveden dne 09.06.2017.

V-36330/2017-101

Pořadí k 18.05.2017 13:07

---

D **Poznámky a další obdobné údaje**

*Typ vztahu*

o **Změna výměr obnovou operátu**

*Povinnost k*

**Parcela: 509/1**

---

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

---

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2022 14:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730866 Střížkov

List vlastnictví: 3207

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Listina*

- o Smlouva kupní ze dne 19.01.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.01.2004.

V-2612/2004-101

Pro: FINEP Prosek k.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 11000 Praha RČ/IČO: 26762382  
1

- o Smlouva kupní ze dne 30.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.04.2007.

V-19768/2007-101

Pro: FINEP Prosek k.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 11000 Praha RČ/IČO: 26762382  
1

- o Smlouva kupní ze dne 12.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.10.2007.

V-55486/2007-101

Pro: FINEP Prosek k.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 11000 Praha RČ/IČO: 26762382  
1

---

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

---

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.03.2022 14:38:21

## PŘÍLOHA Č. 4





## PŘÍLOHA Č. 5





## PŘÍLOHA Č. 6

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2022 14:35:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Městská část Praha 9

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731285 Vysočany

List vlastnictví: 715

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
|----------------------------|---------------|-------|

Vlastnické právo

|  |          |  |
|--|----------|--|
| HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,<br>11000 Praha 1 | 00064581 |  |
|--|----------|--|

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

|   |          |  |
|---|----------|--|
| Městská část Praha 9, Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000<br>Praha 9 | 00063894 |  |
|---|----------|--|

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

|         |      |                |             |                          |
|---------|------|----------------|-------------|--------------------------|
| 1811/3  | 1294 | orná půda      |             | zemědělský půdní<br>fond |
| 1813/3  | 422  | ostatní plocha | jiná plocha |                          |
| 1813/5  | 813  | ostatní plocha | zeleň       |                          |
| 1813/6  | 342  | ostatní plocha | jiná plocha |                          |
| 1813/14 | 83   | ostatní plocha | zeleň       |                          |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

## o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 1813/17

Povinnost k

Parcela: 1813/5

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 20636/1998.

POLVZ:12/1999

Z-2600012/1999-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 1813/17

Povinnost k

Parcela: 1811/3, Parcela: 1813/6

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 20636/1998.

POLVZ:12/1999

Z-2600012/1999-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

## o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1811/3, Parcela: 1813/14, Parcela: 1813/3, Parcela: 1813/5, Parcela:

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2022 14:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731285 Vysočany

List vlastnictví: 715

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

Povinnost k  
1813/6

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- o Jiná listina číslo 2706/1996 usnesení zastupitelstva MHMP č.19/16.

POLVZ:125/1997

Z-2600125/1997-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1  
Městská část Praha 9, Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9

RČ/IČO: 00064581

00063894

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

POLVZ:463/1997

Z-2600463/1997-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1  
Městská část Praha 9, Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9

RČ/IČO: 00064581

00063894

- o Kolaudační rozhodnutí 2964/1992 dříve ev, číslo 469 ,rozhodnutí č.j.MHMP 59429/95/OVS-1239 Le  
čp.853.

POLVZ:464/1997

Z-2600464/1997-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 00064581

- o Smlouva V2 9897/1994.

POLVZ:464/1997

Z-2600464/1997-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1  
Městská část Praha 9, Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9

RČ/IČO: 00064581

00063894

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

POLVZ:464/1997

Z-2600464/1997-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 00064581

- o Směnná smlouva V13 20636/1998.

POLVZ:12/1999

Z-2600012/1999-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1  
Městská část Praha 9, Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9

RČ/IČO: 00064581

00063894

---

*F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 1811/3  | 22611 | 1294        |

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2022 14:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731285 Vysočany

List vlastnictví: 715

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

*Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován*

---

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

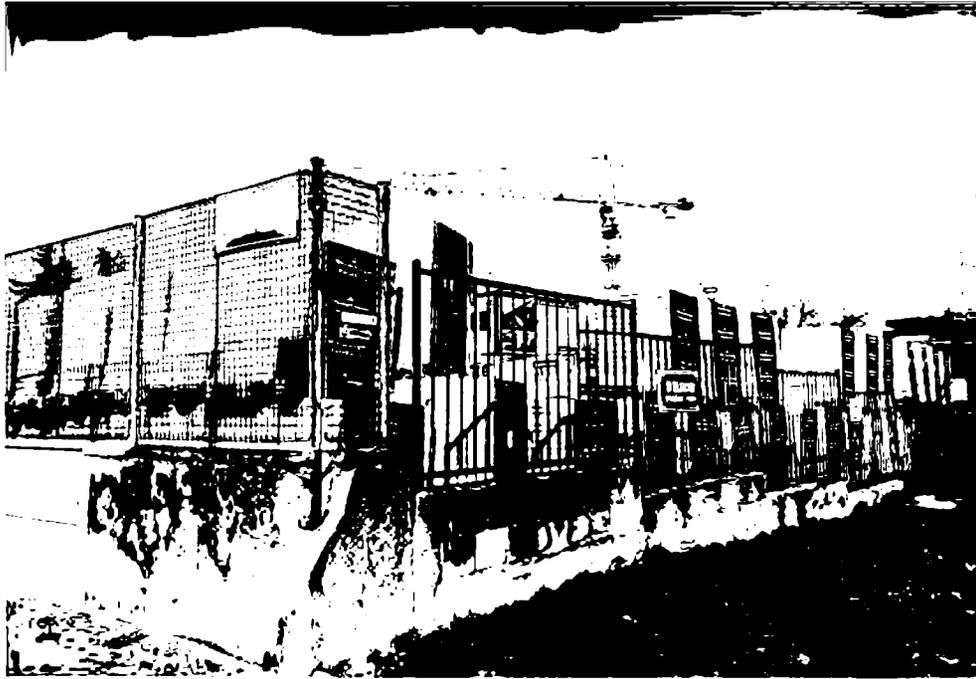
Vyhotoveno: 08.03.2022 14:37:15

PŘÍLOHA Č. 7





PŘÍLOHA Č. 8



PŘÍLOHA Č. 9

# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

| Dosavadní stav                |                |                | Nový stav                      |                               |                |                |                                |                              |                      |  |                        |                         |                |    |               |
|-------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--|------------------------|-------------------------|----------------|----|---------------|
| Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely |                | Druh pozemku<br>Způsob využití | Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely |                | Druh pozemku<br>Způsob využití | Typ stavby<br>Způsob využití | Způsob určení výměry | Porovnaní se stavem evidence právních vztahů             |                        |                         |                |    |               |
|                               | ha             | m <sup>2</sup> |                                |                               | ha             | m <sup>2</sup> |                                |                              |                      | Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí | dřívejší poz. evidenci | Číslo listu vlastnictví | Výměra dílu    |    | Označení dílu |
|                               |                |                |                                |                               |                |                |                                |                              |                      |  |                        | ha                      | m <sup>2</sup> |    |               |
| 1813/5                        | 8              | 13             | <i>ostat.pl.<br/>zeleň</i>     | 1813/5                        | 5              | 06             | <i>ostat.pl.<br/>zeleň</i>     |                              |                      | 0  |                        |                         |                |    |               |
|                               |                |                |                                | 1813/22                       | 3              | 07             | <i>ostat.pl.<br/>zeleň</i>     |                              |                      | 0  | 1813/5                 | 715                     | 3              | 07 |               |
|                               | 8              | 13             |                                |                               | 8              | 13             |                                |                              |                      |  |                        |                         |                |    |               |

## GEOMETRICKÝ PLÁN pro

*rozdělení pozemku*

# KONCEPT

Vyhotovitel:

**3G Praha s.r.o.**  
Na Dlázďence 348/42  
Praha 8 - Troja

Číslo plánu: 3160-20/2022

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Kat. území: Vysočany

Mapový list: Praha 4-1/21,22

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

∨  
1813/4

1813/2

1813/22

∨  
1813/5

∨  
1813/17

1813/3

1811/3

1813/6

1811/3



