

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 01/2025

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj.

- pozemku parcela č. 2624/16 - ostatní plocha na LV 110 pro katastrální území Žižkov a obec Praha
- pozemku parcela č. 416/11 - orná půda na LV 501 pro katastrální území Křeslice a obec Praha
- pozemků parcela č. 1330/16 - ostatní plocha a parcela č. 1330/31 - ostatní plocha oba na LV 1017 pro katastrální území Hostivice a obec Hostivice

Odhadce : ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419, .
Čimická 780/61
181 00 Praha

Číslo jednací: 008/2025-D

TRŽNÍ HODNOTA	107 380 Kč
----------------------	-------------------

Počet stran: 41 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 28.1.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 31.1.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Odborný úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem odborného posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj.

- pozemku parcela č. 2624/16 - ostatní plocha na LV 110 pro katastrální území Žižkov a obec Praha vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
- pozemku parcela č. 416/11 - orná půda na LV 501 pro katastrální území Křeslice a obec Praha vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
- pozemků parcela č. 1330/16 - ostatní plocha a parcela č. 1330/31 - ostatní plocha oba na LV 1017 pro katastrální území Hostivice a obec Hostivice vedených u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha-západ

1.2. Účel odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely veřejné dobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel a zástupci obou stran sporu nesdělili znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru odborného posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.1.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahliznidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfer.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace

- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 110 ze dne 9.12.2024 – předaný objednatelem - viz příloha
- Výpis z katastru nemovitostí LV 501 ze dne 9.12.2024 – předaný objednatelem - viz příloha
- Výpis z katastru nemovitostí LV 1017 ze dne 9.12.2024 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 28.1.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře.
- Cenová mapa hl.m. Prahy - platná ke dni ocenění - viz příloha
- Územní plán hl.m. Prahy - platný ke dni ocenění - viz příloha
- Územní plán obce Hostivice - platný ke dni ocenění - viz příloha
- Fotodokumentace - využita ze serveru mapy.cz
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz, apod.
- Dálkový přístup - na katastru nemovitostí ve věci zjištění skutečným kupních cen obdobných pozemků v lokalitě
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění.

V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

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

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním odborného posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případné omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV 110 - parcela č. 2624/16

kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Žižkov
adresa nemovité věci:

LV 501 - parcela č. 416/11

kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Křeslice
adresa nemovité věci:

LV 1017 - parcela č. 1330/16 a č. 1330/31

kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Hostivice, k.ú. Hostivice
adresa nemovité věci:

Vlastnické a evidenční údaje

katastrální území 727415, LV č. 110

Česká republika, , LV: 110, podíl 1 / 1

Sady lesy a zahradnictví Praha státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, 110 00 Praha 1, LV: 110, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1

katastrální území 676071, LV č. 501

Česká republika, , LV: 501, podíl 1 / 1

Sady lesy a zahradnictví Praha státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, 110 00 Praha 1, LV: 501, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1

katastrální území 645834, LV č. 1017

Česká republika, , LV: 1017, podíl 1 / 1

Sady lesy a zahradnictví Praha státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, 110 00 Praha 1, LV: 1017, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 28.1.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře.

Místopis

Hl. město Praha leží ve střední části Čech na řece Vltavě. Město disponuje potřebnou infrastrukturou a kompletní občanskou vybaveností vč. sídla prezidenta a vládních institucí. Počet obyvatel cca 1 310 000 - dle malého lexikonu obcí. V místě je kompletní infrastruktura a občanská vybavenost.

Hostivice je město v okrese Praha-západ ve Středočeském kraji. Leží na silnici spojující Prahu a Karlovy Vary, při západní hranici Prahy, centrem ve vzdálenosti asi 4 km od ní. Žije zde ca 9200 obyvatel. Hostivice se nachází v mírně zvlněné krajině, ohraničené z východu návrším Bílá hora. Nadmořská výška náměstí je 341 metrů.

Oceňované pozemky se nachází v části obce Žižkov v zastavěném území s převahou bytových domů, v části obce Křeslice ve volné nezastavěné krajině a v části obce Hostivice přímo v křižovatce pražského okruhu a Karlovarské ulice.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

LV 110 - parcela č. 2624/16 - ostatní plocha

Oceňovaný pozemek parcela č. 2624/16 - ostatní plocha se nachází v k.ú. Žižkov v zastavěné části obce Žižkov ve vnitrobloku nedaleko křižovatky ulic V domově a Na vrcholu v lokalitě s převahou staveb pro bydlení. Pozemek není zastavěn žádnou stavbou, je rovinný, leží v památkově chráněném území a je užíván ve funkčním celku s objektem bytového domu. Je zatížen běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy. Neleží v záplavovém území. V místě je možnost napojení na inženýrské sítě vč. zemního plynu.

LV 501 - parcela č. 416/11 - orná půda

Oceňovaný pozemek parcela č. 416/11 - orná půda se nachází v k.ú. Křeslice mimo zastavěnou část obce mezi částí Křeslice a Petrovice ve volné krajině. Pozemek není zastavěn žádnou stavbou, je rovinný, leží mimo ochranná pásma a je zjevně neužívaný. Na části výměry je náletová neudržívaná zeleň. Je zatížen běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy. Neleží v záplavovém území. V lokalitě je omezená možnost napojení na inženýrské sítě.

LV 1017 - parcela č. 1330/16 - ostatní plocha a parcela č. 1330/31 - ostatní plocha

Oceňované pozemky parcela č. 1330/16 - ostatní plocha s využitím jako silnice a parcela č. 1330/31 - ostatní plocha s využitím jako silnice se nachází v k.ú. Hostivice přímo v křižovatce pražského okruhu a ulice Karlovarské. Pozemky nejsou zastavěny žádnou stavbou, tvoří okraj silničního tělesa, jsou převážně zatravněny a neudržívané. Jsou zatíženy zvýšeným hlukem, prachem a exhalacemi od zmíněné komunikace. Neleží v záplavovém území. V místě je omezená možnost napojení na inženýrské sítě. Dle územního plánu obce Hostivice leží pozemky v ploše s funkčním využitím „IZ - izolační a doprovodná zeleň”.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Oceňované pozemky jsou přístupné přes sousední pozemkové parcely ve vlastnictví jiných subjektů, kdy přístup není právně zajištěn.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář:

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. LV 110 - parcela č. 2624/16

- 1.1. Parcela č. 2624/16 - ostatní plocha

2. LV 501 - parcela č. 416/11

- 2.1. Parcela č. 416/11 - orná půda

3. LV 1017 - parcela č. 1330/16 a č. 1330/31

- 3.1. Parcela č. 1330/16 - ostatní plocha a parcela č. 1330/31 - ostatní plocha

Obsah ocenění na tržních principech

1. LV 110 - parcela č. 2624/16

1.1. Hodnota pozemků

- 1.1.1. Parcela č. 2624/16 - ostatní plocha

2. LV 501 - parcela č. 416/11

2.1. Hodnota pozemků

- 2.1.1. Parcela č. 416/11 - orná půda

3. LV 1017 - parcela č. 1330/16 a č. 1330/31

3.1. Hodnota pozemků

- 3.1.1. Parcela č. 1330/16 - ostatní plocha a parcela č. 1330/31 - ostatní plocha

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1. LV 110 - parcela č. 2624/16

Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Žižkov
Počet obyvatel: 1 384 732

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 31\,002,00 \text{ Kč/m}^2$

2. LV 501 - parcela č. 416/11

Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Křeslice
Počet obyvatel: 1 384 732

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 16\,949,00 \text{ Kč/m}^2$

3. LV 1017 - parcela č. 1330/16 a č. 1330/31

Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Hostivice
Katastrální území: Hostivice
Počet obyvatel: 9 155

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 8\,283,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00

O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 6\ 284,00\ Kč/m^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. LV 110 - parcela č. 2624/16

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,208$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,184}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

1.1. Parcela č. 2624/16 - ostatní plocha

Oceňovaný pozemek parcela č. 2624/16 - ostatní plocha se nachází v k.ú. Žižkov v zastavěné části obce Žižkov ve vnitrobloku nedaleko křižovatky ulic V domově a Na vrcholu v lokalitě s převahou staveb pro bydlení. Pozemek není zastavěn žádnou stavbou, je rovinný, leží v památkově chráněném území a je užíván ve funkčním celku s objektem bytového domu. Je zatížen běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy. Neleží v záplavovém území. V místě je možnost napojení na inženýrské sítě vč. zemního plynu.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = 0,980$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	31 002,-	0,980		30 381,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	2624/16	7	30 381,96	212 673,72
Stavební pozemek - celkem			7		212 673,72

Parcela č. 2624/16 - ostatní plocha - cena zjištěná celkem = 212 673,72 Kč

2. LV 501 - parcela č. 416/11

2.1. Parcela č. 416/11 - orná půda

Oceňovaný pozemek parcela č. 416/11 - orná půda se nachází v k.ú. Křeslice mimo zastavěnou část obce mezi částí Křeslice a Petrovice ve volné krajině. Pozemek není zastavěn žádnou stavbou, je rovinný, leží mimo ochranná pásma a je zjevně neužívaný. Na části výměry je náletová neudržovaná zeleň. Je zatížen běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy. Neleží v záplavovém území. V lokalitě je omezená možnost napojení na inženýrské sítě.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - vlastní území:	560,00%
Celková úprava ceny:	560,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	416/11	22604	0	5,91	560,00	39,01	0,00
Úprava dle přílohy č. 5 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k severu -20 %.							
orná půda - pás u lesa			44		540,00	37,82	1 664,08
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			44 m ²				1 664,08

Parcela č. 416/11 - orná půda - cena zjištěná celkem = 1 664,08 Kč

3. LV 1017 - parcela č. 1330/16 a č. 1330/31

3.1. Parcela č. 1330/16 - ostatní plocha a parcela č. 1330/31 - ostatní plocha

Oceňované pozemky parcela č. 1330/16 - ostatní plocha s využitím jako silnice a parcela č. 1330/31 - ostatní plocha s využitím jako silnice se nachází v k.ú. Hostivice přímo v křižovatce pražského okruhu a ulice Karlovarské. Pozemky nejsou zastavěny žádnou stavbou, tvoří okraj silničního tělesa, jsou převážně zatravněny a neudržovány. Jsou zatíženy zvýšeným hlukem, prachem a exhalacemi od zmíněné komunikace. Neleží v záplavovém území. V místě je omezená možnost napojení na inženýrské sítě.

Dle územního plánu obce Hostivice leží pozemky v ploše s funkčním využitím „IZ - izolační a doprovodná zeleň“.

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,135}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	6 284,-	0,135 1,000	848,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - silnice	1330/16	576	848,34	488 643,84
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - silnice	1330/31	201	848,34	170 516,34
Ostatní stavební pozemky - celkem			777		659 160,18

Parcela č. 1330/16 - ostatní plocha a parcela č. 1330/31 - ostatní plocha - cena zjištěná celkem = 659 160,18 Kč

Tržní ocenění majetku

1. LV 110 - parcela č. 2624/16

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Parcela č. 2624/16 - ostatní plocha

Znalec provedl výběr porovnávacích vzorků pozemků v místě a čase, které byly prodány na volném realitním trhu. Je nutno zdůraznit, že v lokalitě nebyly stejné ani blíže podobné pozemky v poslední době prodány, zcela běžný trh s obdobnými pozemky neexistuje. Území je stabilizováno, volné pozemky nejsou k prodeji nabízeny.


Jsou např. prodávány některé pozemky za obdobnými bytovými domy obdobně užívané ve funkčním celku, ale v drtivé většině v souboru s převáděnými byty či nebytovými prostory a nikoliv samostatně, tudíž není známa kupní cena samostatných pozemků. Výběr charakterově bližších pozemků pro porovnání není a nebyl tudíž možný.


Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek v k.ú. Ruzyně, hl. m. Praha, p.č.: 955				
Lokalita:	lokalita zastavěné části obce Ruzyně, ul. Možného				
Popis:	Pozemek v zastavěné části obce Ruzyně v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby o celkové ploše 420 m ² v k.ú. Ruzyně v ulici Možného. Zpevněný příjezd z uvedené ulice, v místě možné napojení na všechny inženýrské sítě. Dle územního plánu hl. m. Prahy možnost výstavby objektu pro bydlení.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - prodejní cena v 12/2023 pod V-67762/2023-101					
velikost pozemku - větší			1,05		
poloha pozemku - horší			0,80		
dopravní dostupnost - lepší			1,10		
možnost zastavění poz. - výrazně lepší			0,80		
intenzita využití poz. - lepší			0,50		
vybavenost pozemku - srovnatelná			0,90		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]	
7 000 000	420	16 666,67	0,33	5 500,00	



Název:	Pozemek v k.ú. Vinohrady, hl. m. Praha, p.č.: 1328/1 a 1328/2				
Lokalita:	lokalita zastavěné části obce Vinohrady				
Popis:	Pozemky p.č. 1328/1 a p.č. 1328/2 oba v k.ú. Vinohrady v zastavěné části obce Vinohrady v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby o celkové ploše 225 m ² . Zpevněný příjezd, v místě možné napojení na všechny inženýrské sítě, pozemek tvoří funkční celek se stavbou pro bydlení.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - prodejní cena v 11/2023 pod V-53974/2023-101, zohledněn nárůst cen pozemku od doby prodeje					
velikost pozemku - větší			1,05		
			0,90		

poloha pozemku - srovnatelná	1,00				
dopravní dostupnost - lepší	0,90				
možnost zastavění poz. - lepší	1,20				
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00				
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00				
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]	
811 560	225	3 606,93	1,02	3 679,07	

Název:	Pozemek v k.ú. Nové Město, hl. m. Praha, p.č.: 1614				
Lokalita:	lokalita zastavěné části obce Nové Město				
Popis:	Pozemek p.č. 1614 v k.ú. Nové Město v zastavěné části obce Nové Město v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby o celkové ploše 54 m ² . Zpevněný příjezd, v místě možné napojení na všechny inženýrské sítě, pozemek tvoří funkční celek se stavbou pro bydlení, přístup přes sousední bytový dům.				
Koeficienty:	redukce pramene ceny - prodejní cena v 11/2023 pod V-60888/2023-101, zohledněn nárůst cen pozemku od doby prodeje				
					
velikost pozemku - větší	0,95				
poloha pozemku - srovnatelná	1,00				
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00				
možnost zastavění poz. - lepší	1,20				
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00				
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00				
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]	
100 000	54	1 851,85	1,20	2 222,22	

Minimální jednotková porovnávací cena	2 222,22 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 800,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 500,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Praha Žižkov a okolních městských částí tj. bytového domu pohybuje v rozmezí 15 000 - 20 000,- Kč/m². Tyto částky potvrzuje i cenová mapa hl.m. Prahy. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky neexistuje a je vyčerpána.

Jednotková cena oceňovaného pozemku je stanovena znalcem v úrovni ceny zjištěné porovnávacím způsobem, cena je nižší především z důvodu, že pozemek slouží ve funkčním celku s bytovým domem a není primárně určen k zastavění hlavní stavbou. Z tohoto důvodu je cena i výrazně nižší než cena uvedená v cenové mapě stavebních pozemků hl. města Prahy v okolí. Cenová mapa hl. m. Prahy stanovuje v okolí i cenu pozemků tvořící volné pozemky ve vnitroblocích, kdy se ceny pohybují od 3 660,- až do 6 000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2624/16	7	3 800,00		26 600
Celková výměra pozemků		7	Hodnota pozemků celkem		26 600

2. LV 501 - parcela č. 416/11

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Parcela č. 416/11 - orná půda

Znalec provedl možný výběr porovnávacích vzorků pozemků v místě a čase. V lokalitě nebyly stejné ani blíže podobné pozemky v poslední době prodány, zcela běžný trh s obdobnými pozemky neexistuje. Území je stabilizováno, volné pozemky nejsou k prodeji nabízeny.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V katastrálním území Křeslice nebyly v poslední době obdobné pozemky prodány ani nejsou v současné době k prodeji nabízeny. Většinou jsou pozemky nabízeny ve větších celcích. Z tohoto důvodu nebylo možné provést ocenění porovnávací metodou. Jednotková cena oceňovaného pozemku je odhadnuta znalcem v rozmezí 50 - 100,- Kč/m², což jsou běžné ceny za zemědělskou půdu v lokalitě u pozemků, které nemají přímé napojení na komunikaci a jsou převážně hůře hospodářsky využitelné. Dle odborného odhadu byla stanovena jednotková cena ve výši 70,- Kč/m². Cenová mapa hl. m. Prahy oceňovaný pozemek cenou nestanovuje. .

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	416/11	44	70,00		3 080
Celková výměra pozemků		44	Hodnota pozemků celkem		3 080

3. LV 1017 - parcela č. 1330/16 a č. 1330/31

3.1. Hodnota pozemků

3.1.1. Parcela č. 1330/16 - ostatní plocha a parcela č. 1330/31 - ostatní plocha

Znalec provedl možný výběr porovnávacích vzorků pozemků v místě a čase. V lokalitě nebyly stejné ani blíže podobné pozemky v poslední době prodány, zcela běžný trh s obdobnými pozemky neexistuje. Území je stabilizováno, volné pozemky nejsou k prodeji nabízeny.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V katastrálním území Hostivice nebyly v poslední době obdobné pozemky prodány ani nejsou v současné době k prodeji nabízeny. Většinou jsou pozemky nabízeny ve větších celcích s odlišným využitím. Z tohoto důvodu nebylo možné provést ocenění porovnávací metodou.

Oceňované pozemky jsou umístěny přímo v křižovatce pražského okruhu, jejich hospodářská využitelnost je spíše problematická, přístup na pozemky je komplikovaný a pozemky nejsou platným územním plánem obce Hostivice určeny k zastavění. Jednotková cena oceňovaných pozemků je tudíž

odhadnuta v nižším cenovém rozpětí 100 - 200,- Kč/m². Dle odborného odhadu a po zvážení všech charakteristik pozemků byla stanovena jednotková cena ve výši u spodní hranice uvažovaného rozpětí 100,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - silnice	1330/16	576	100,00		57 600
ostatní plocha - silnice	1330/31	201	100,00		20 100
Celková výměra pozemků		777	Hodnota pozemků celkem		77 700

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. LV 110 - parcela č. 2624/16

1.1. Parcela č. 2624/16 - ostatní plocha 212 674,- Kč

1. LV 110 - parcela č. 2624/16 - celkem: **212 674,- Kč**

2. LV 501 - parcela č. 416/11

2.1. Parcela č. 416/11 - orná půda 1 664,- Kč

2. LV 501 - parcela č. 416/11 - celkem: **1 664,- Kč**

3. LV 1017 - parcela č. 1330/16 a č. 1330/31

3.1. Parcela č. 1330/16 - ostatní plocha a parcela č. 1330/31 - ostatní plocha 659 160,- Kč

3. LV 1017 - parcela č. 1330/16 a č. 1330/31 - celkem: **659 160,- Kč**

Zjištěná cena - celkem: 873 498,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 873 500,- Kč

slovy: Osm set sedmdesát tři tisíc pět set Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

873 500 Kč

slovy: Osm set sedmdesát tři tisíc pět set Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. LV 110 - parcela č. 2624/16

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Parcela č. 2624/16 - ostatní plocha

26 600,- Kč

LV 110 - parcela č. 2624/16

Obvyklá cena

26 600 Kč

slovy: Dvacet šest tisíc šest set Kč

2. LV 501 - parcela č. 416/11

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Parcela č. 416/11 - orná půda

3 080,- Kč

LV 501 - parcela č. 416/11

Obvyklá cena

3 080 Kč

slovy: Tři tisíce osmdesát Kč

3. LV 1017 - parcela č. 1330/16 a č. 1330/31

3.1. Hodnota pozemků

3.1.1. Parcela č. 1330/16 - ostatní plocha a parcela č. 1330/31 - ostatní plocha

77 700,- Kč

LV 1017 - parcela č. 1330/16 a č. 1330/31

Obvyklá cena

77 700 Kč

slovy: Sedmdesát sedm tisíc sedm set Kč

Hodnota pozemku

107 380 Kč

Obvyklá cena

107 380 Kč

slovy: Jedno sto sedm tisíc tři sta osmdesát Kč

Silné stránky

+ nic podstatného t

Slabé stránky

- omezená možnost výstavby na pozemcích
- není zajištěn přímý přístup z veřejného pozemku
- hospodářsky problematicky využitelné pozemky

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření, dle informací o prodejních cenách nezastavěných pozemků v lokalitě i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z

prodejních cen pozemků a z odborného odhadu cen pozemků v případech, kdy nebylo možno porovnání s použitím vyhodnocení vzorků, použít.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny částečně obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu nebyla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena cena obvyklá, ale tržní hodnota.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Obvyklá cena, zde tržní hodnota, oceňovaných nemovitých věcí byla odhadnuta ve výši 107 380,- Kč.

Tržní hodnota

107 380 Kč

slovy: Jedno sto sedm tisíc tři sta osmdesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry odborného posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných či blíže podobných nemovitostí, ale pouze částečně obdobných s vícero odlišnými znaky. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 až 20 % ze stanovené obvyklé ceny, zde tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 110 ze 9.12.2024	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 501 ze 9.12.2024	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1017 ze 9.12.2024	1
Mapa oblasti.	3
Mapa lokality a části obce	3
Snímek katastrální mapy ze dne 30.1.2025 .	3
Ortofotomapa ze dne 28.1.2025	2
Cenová mapa hl.m. Prahy	2

Územní plán hl.m. Prahy	2
Územní plán obce Hostivice	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

DOLOŽKA

Odborný posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 01/2025.

V Českých Budějovicích 31.1.2025

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 01/2025

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 110 ze 9.12.2024	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 501 ze 9.12.2024	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1017 ze 9.12.2024	1
Mapa oblasti.	3
Mapa lokality a části obce	3
Snímek katastrální mapy ze dne 30.1.2025 .	3
Ortofotomapa ze dne 28.1.2025	2
Cenová mapa hl.m. Prahy	2
Územní plán hl.m. Prahy	2
Územní plán obce Hostivice	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.12.2024 16:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 727415 Žižkov List vlastnictví: 110

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodaření s majetkem státu Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, Staré Město, 11000 Praha 1	00063347	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2624/16	7	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
P	2931/288	4	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
P	2931/289	4	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
	3566/14	519	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 2624/16, Parcela: 2931/288, Parcela: 2931/289, Parcela: 3566/14

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-72114/2024-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Hospodářská smlouva o převodu práva hospodaření IS 1/P/10/Ži-Jarov-blok 18 (založeno pod pol.vz.43/1972).

Z-20138/2004-101

Pro: Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci,
Betlémská 267/9, Staré Město, 11000 Praha 1
Česká republika,

RČ/IČO: 00063347

00000001-001

o Smlouva kupní IS 1 P-3Ži ze dne 03.10.1973. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2017 09:18:14. Zápis proveden dne 13.09.2017.

Z-40996/2017-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.12.2024 16:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 727415 Žižkov List vlastnictví: 110
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, RČ/IČO: 00063347
Betlémská 267/9, Staré Město, 11000 Praha 1
Česká republika, 00000001-001

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 dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.12.2024 16:57:37

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.12.2024 16:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 676071 Křeslice List vlastnictví: 501

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodaření s majetkem státu Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, Staré Město, 11000 Praha 1	00063347	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
416/11	44	orná půda		zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna hranice k.ú.
z k.ú. Petrovice do k.ú. Křeslice
celá KN 416/11 obsahuje část PK 97/3 z k.ú. Petrovice

Povinnost k

Parcela: 416/11

- o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 416/11

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Pozemková kniha vložka 393/.

POLVZ:226/1967 Z-7100226/1967-101

Pro: Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, RČ/IČO: 00063347
Betlémská 267/9, Staré Město, 11000 Praha 1
Česká republika, 00000001-001

o Jiná listina ze dne Hlášení změn č.5/76 ze dne 02.02.1976.

POLVZ:79/1976 Z-7100079/1976-101

Pro: Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, RČ/IČO: 00063347
Betlémská 267/9, Staré Město, 11000 Praha 1
Česká republika, 00000001-001

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.12.2024 16:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 676071 Křeslice List vlastnictví: 501
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Jiná listina ze dne Oznámení dle §23 zákona o státním podniku č.88/88 Sb ze dne 31.01.1989.

	POLVZ:45/1989	Z-7100045/1989-101
Pro: Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, Staré Město, 11000 Praha 1 Česká republika,	RČ/IČO: 00063347	00000001-001

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
416/11	22604	44

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 dálkovým přístupem

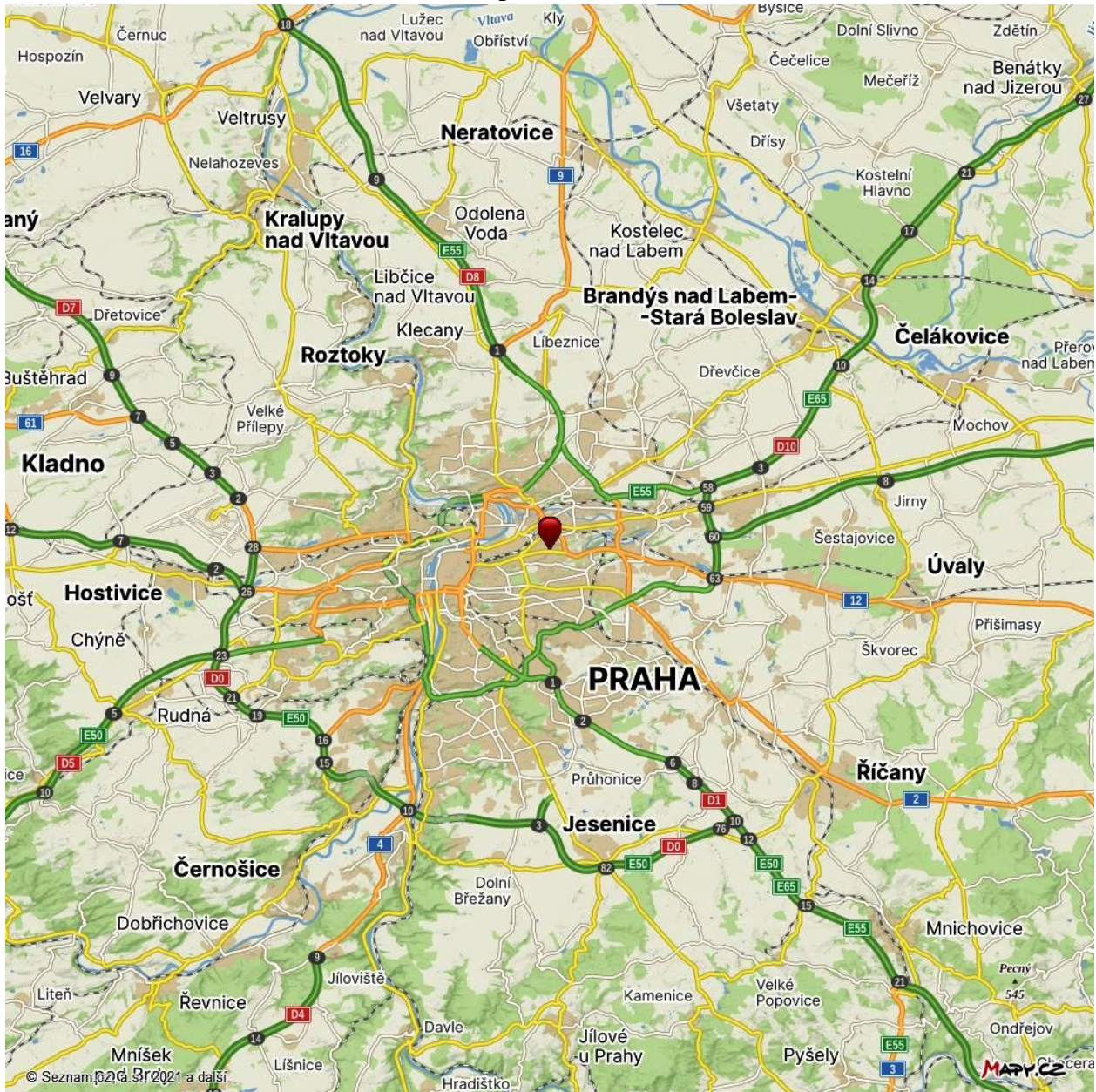
Vyhotoveno: 09.12.2024 16:56:39

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

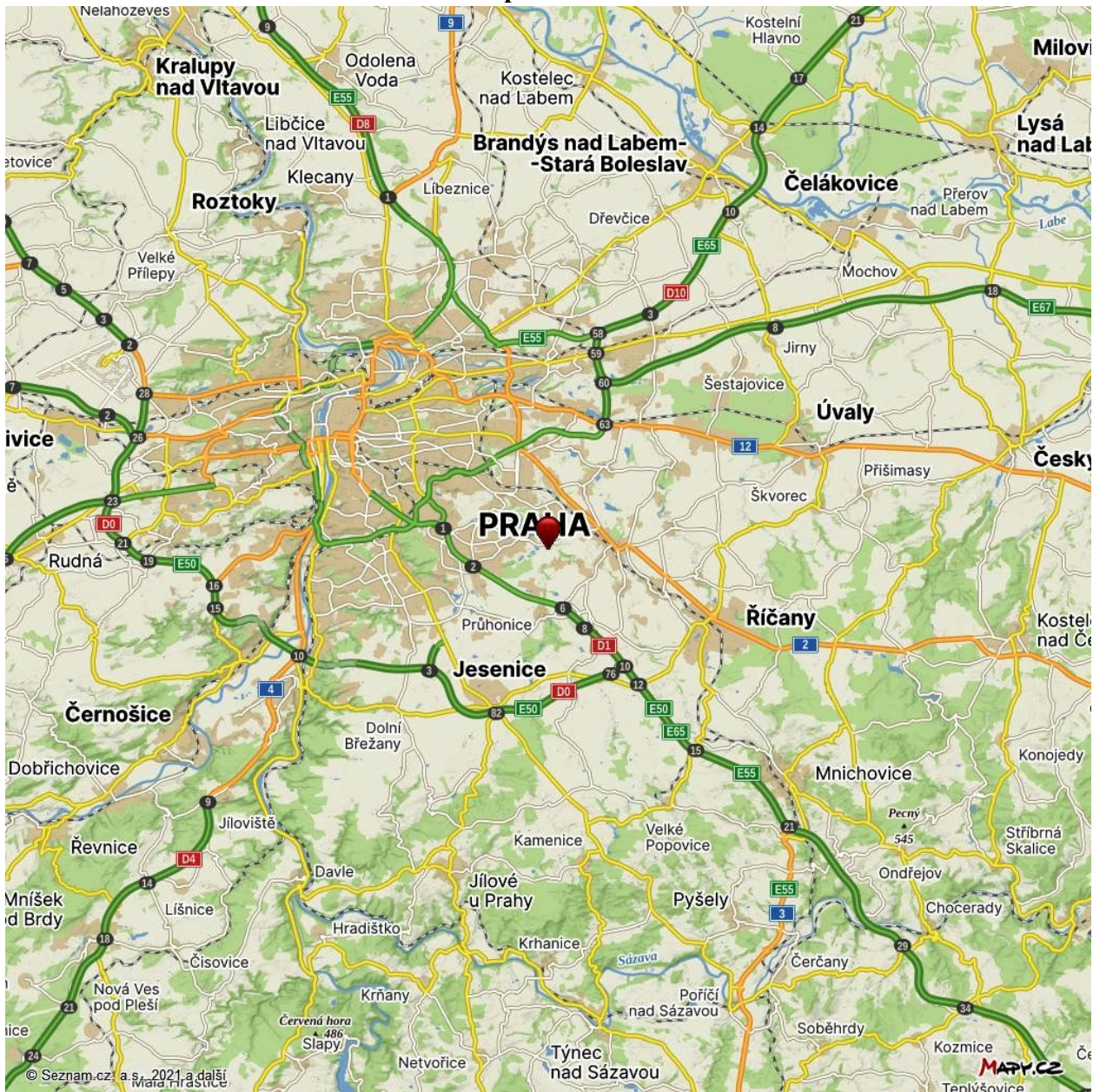
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

LV 110 - parcela č. 2624/16



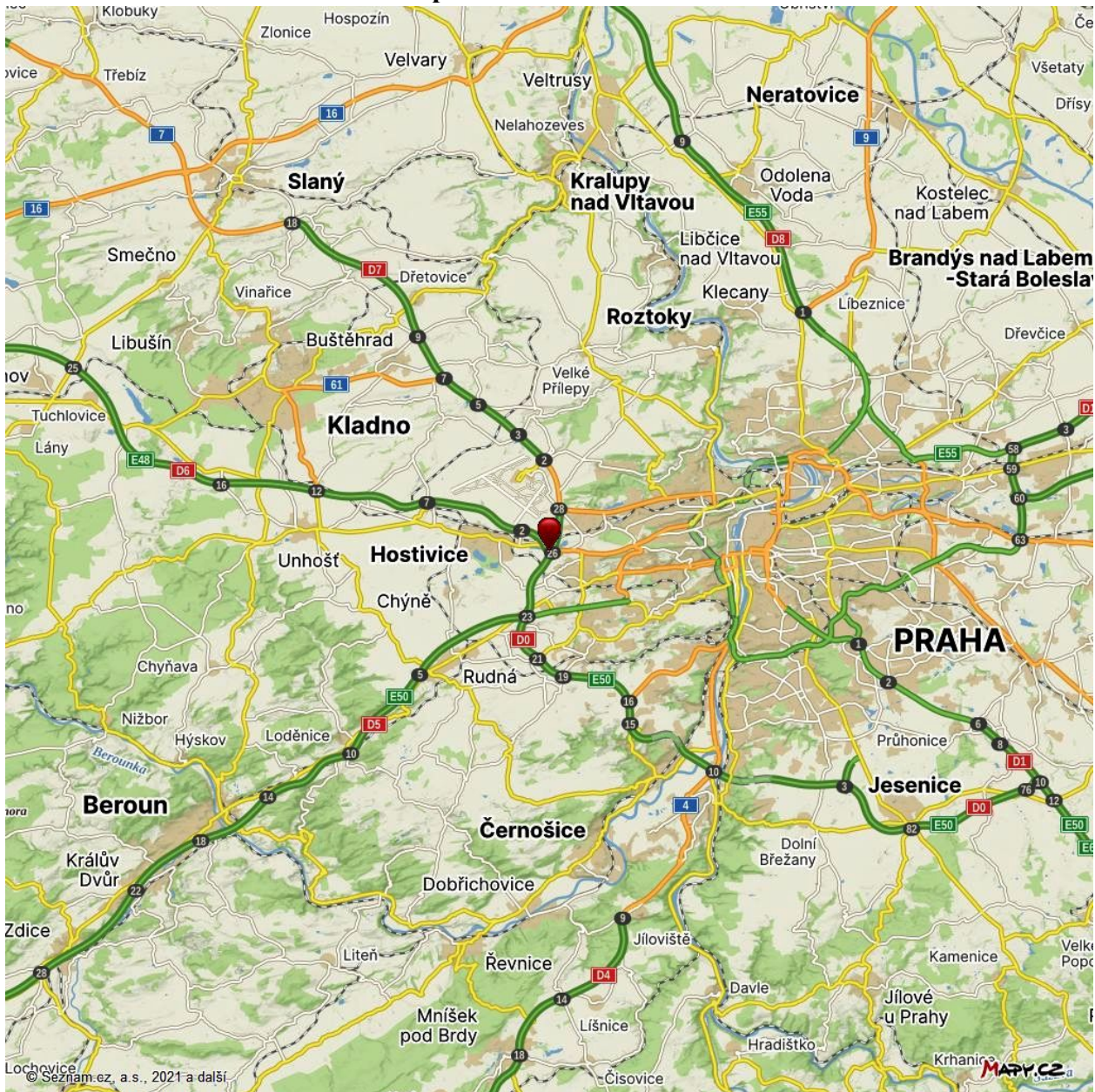
mapa oblasti

LV 501 - parcela č. 416/11



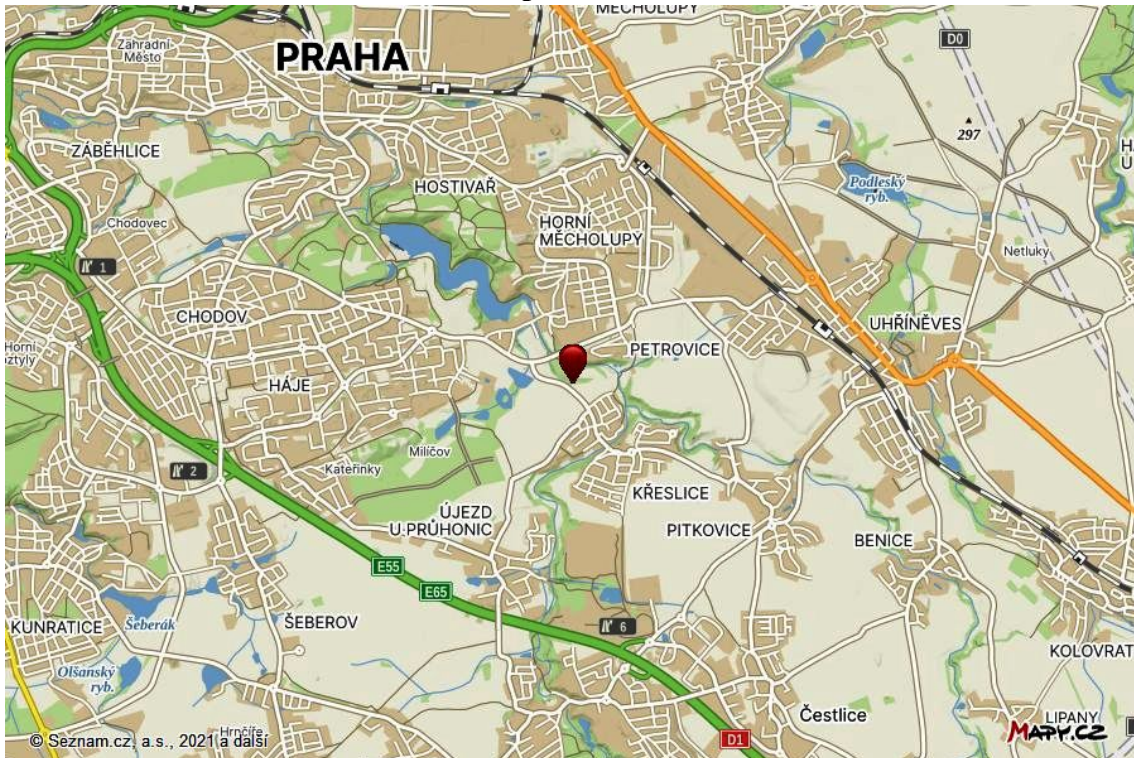
mapa oblasti

LV 1017 - parcela č. 1330/16 a č. 1330/31

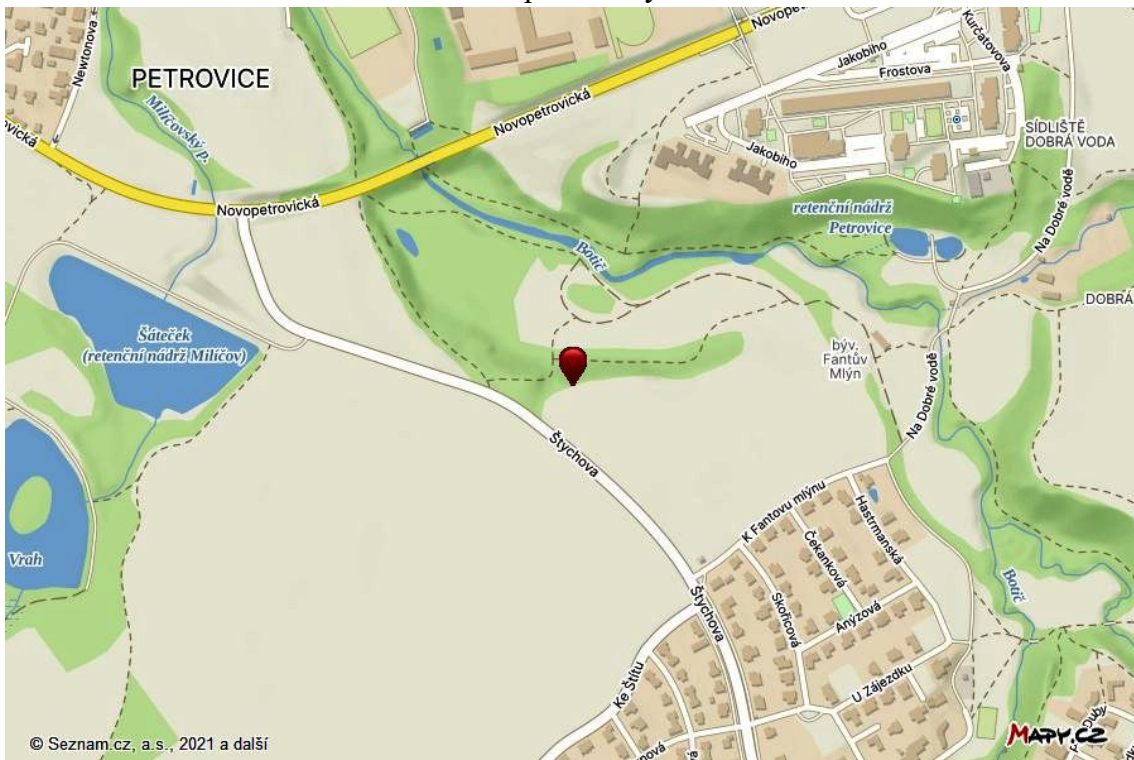


mapa oblasti

LV 501 - parcela č. 416/11



mapa lokality

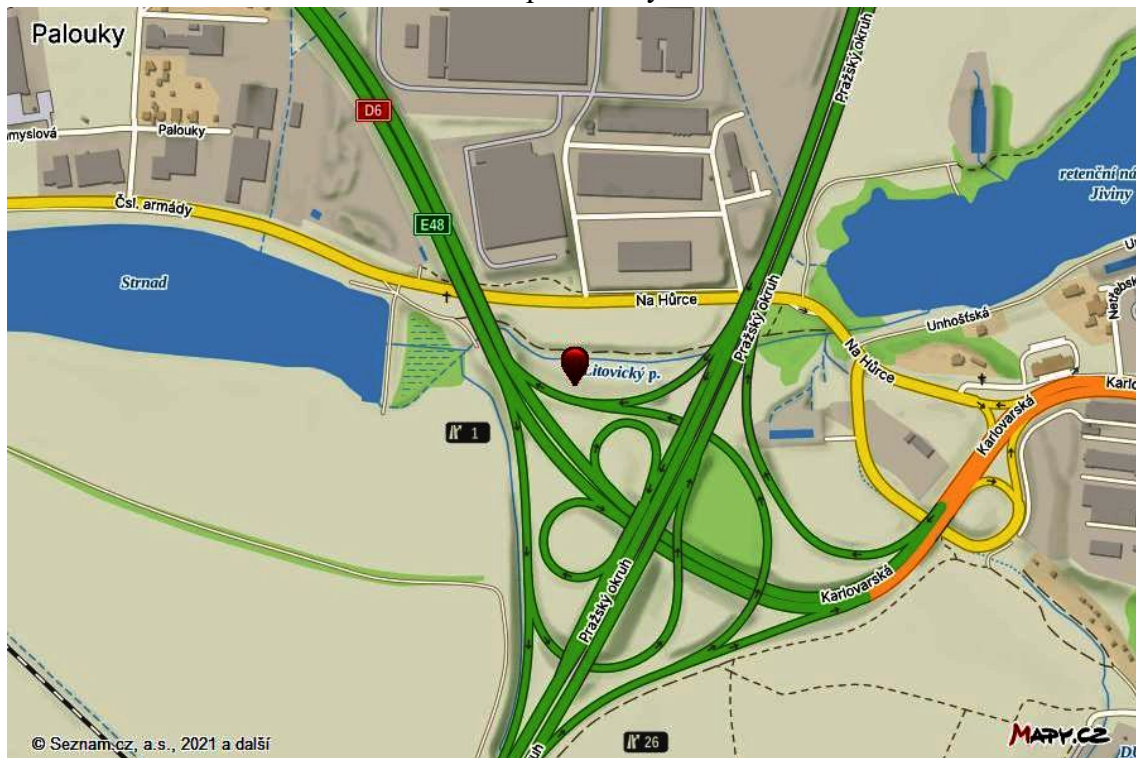


mapa části obce

LV 1017 - parcela č. 1330/16 a parcela č. 1330/31



mapa lokality



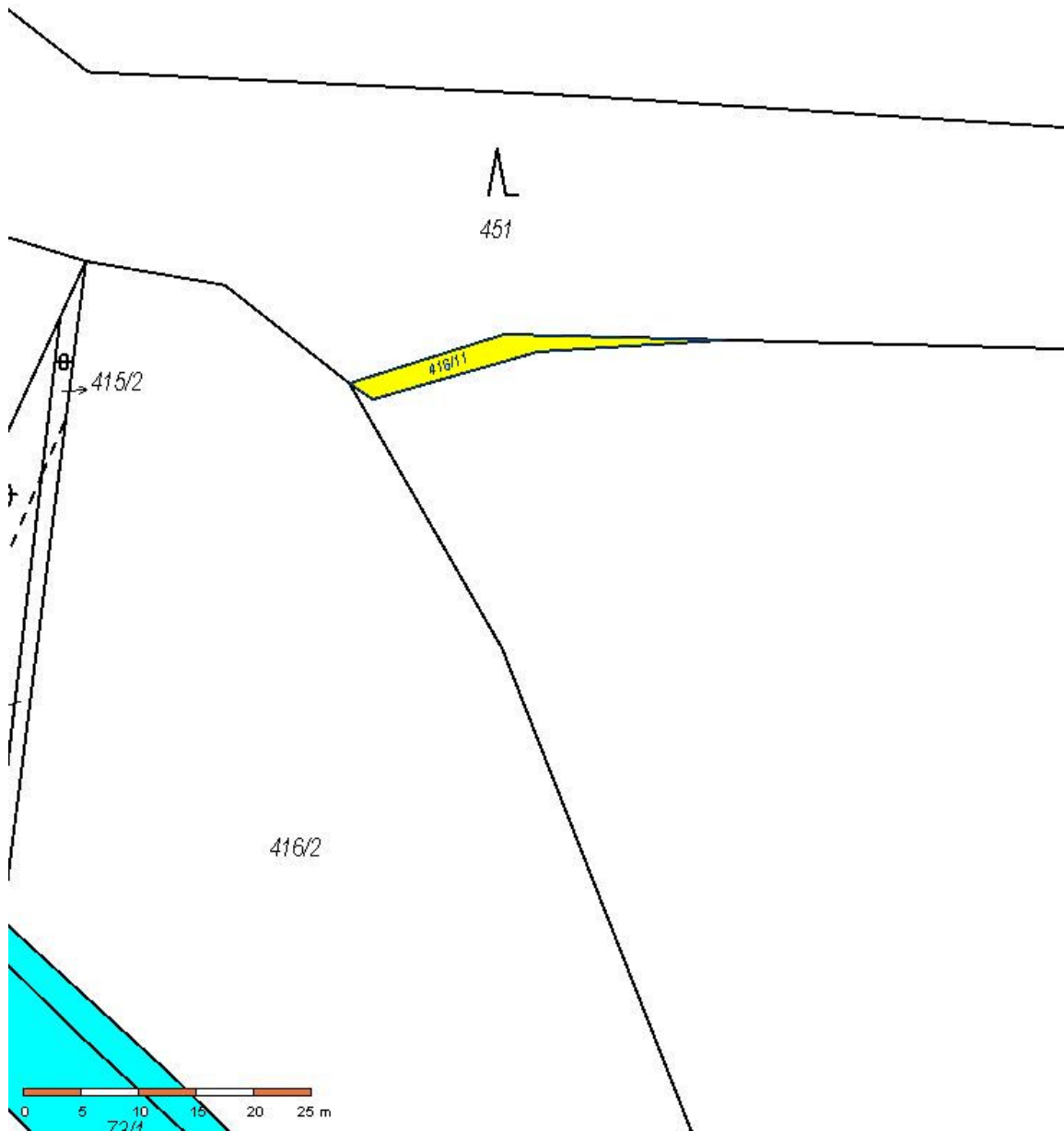
mapa části obce

LV 110 - parcela č. 2624/16



oceňovaný pozemek - žlutě, veřejný příjezd - modře

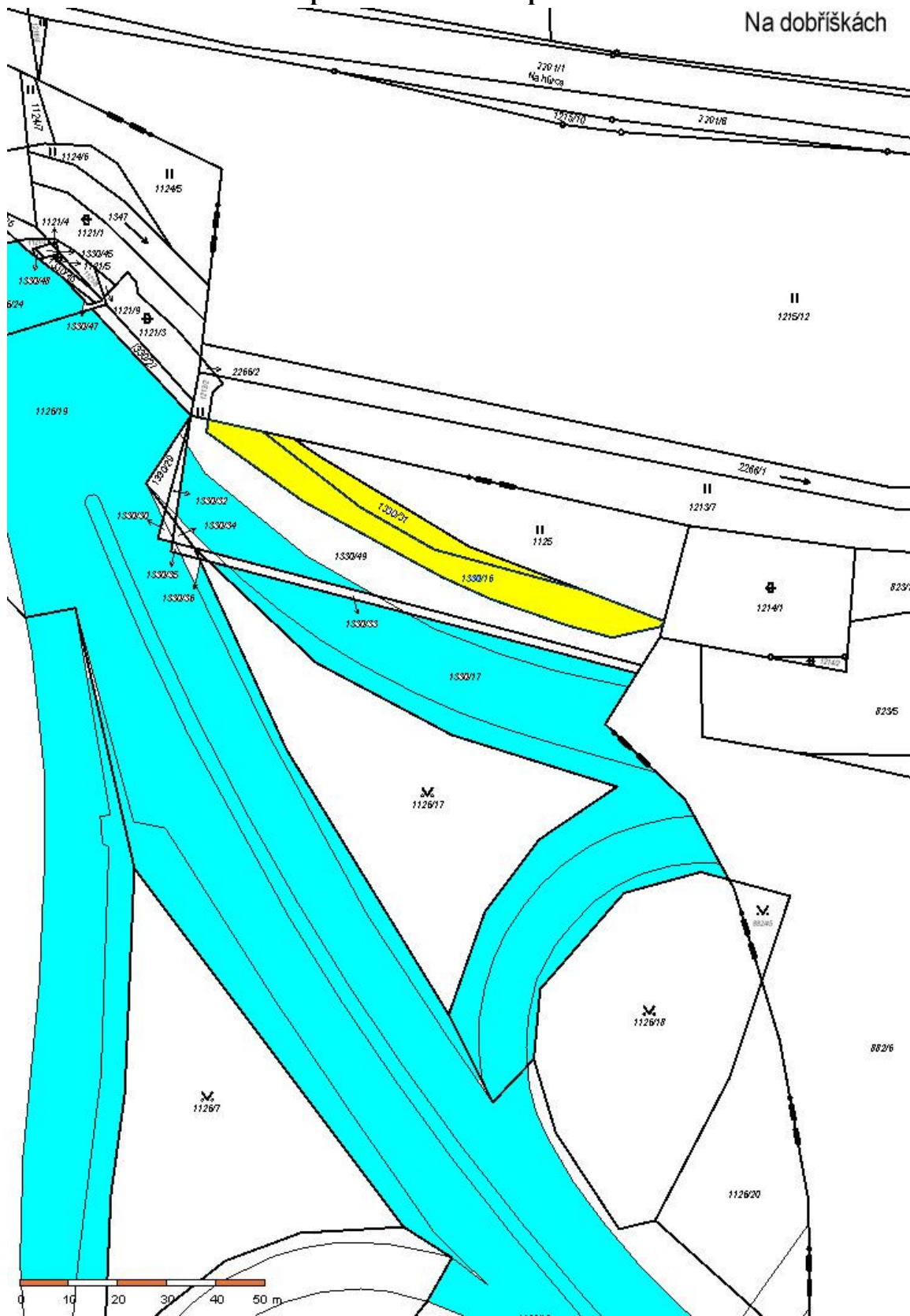
LV 501 - parcela č. 416/11



oceňovaný pozemek - žlutě, veřejný příjezd - modře

LV 1017 - parcela č. 1330/16 a parcela č. 1330/31

Na dobříškách





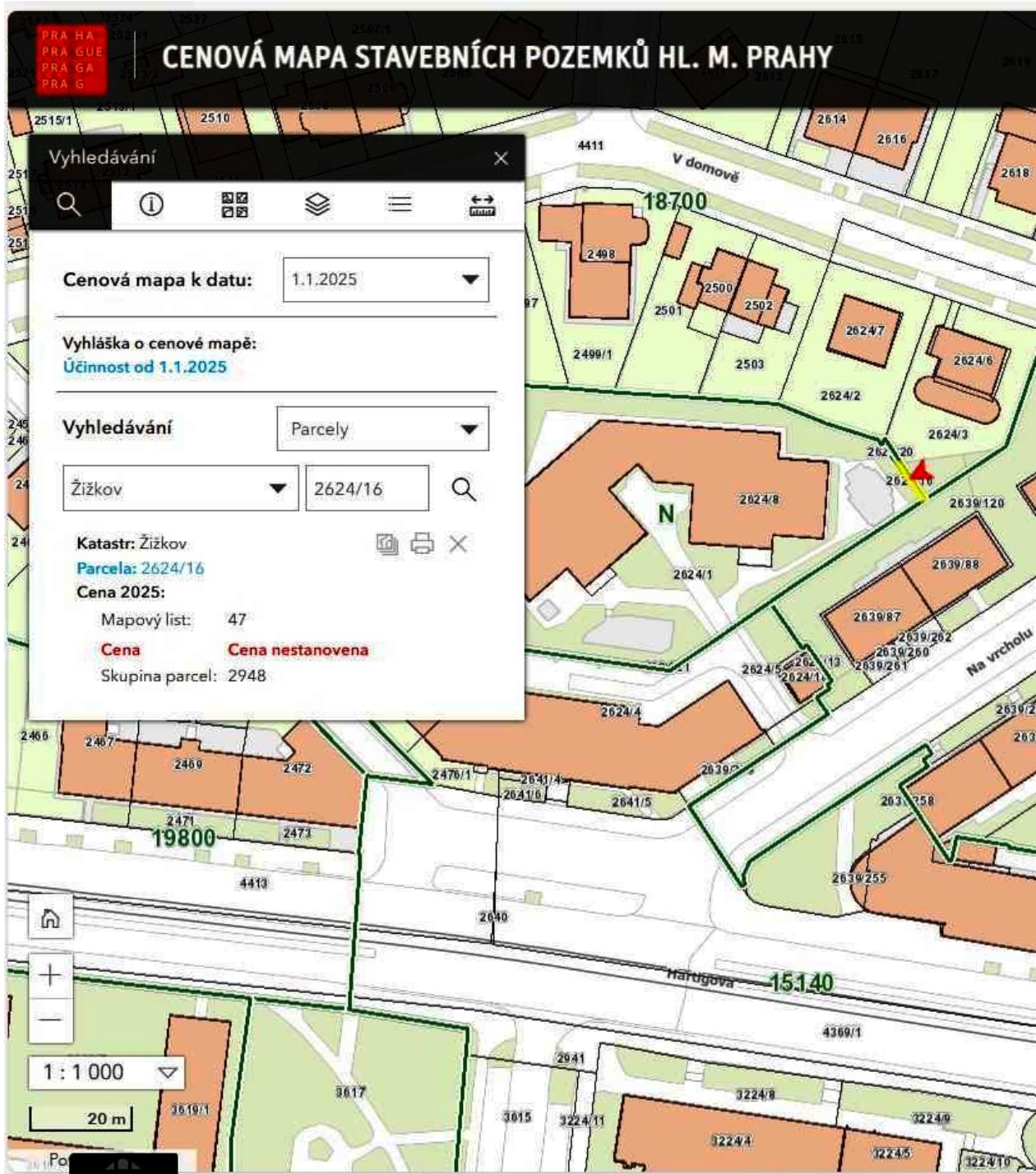
ortofotomapa - parcela č. 2624/16



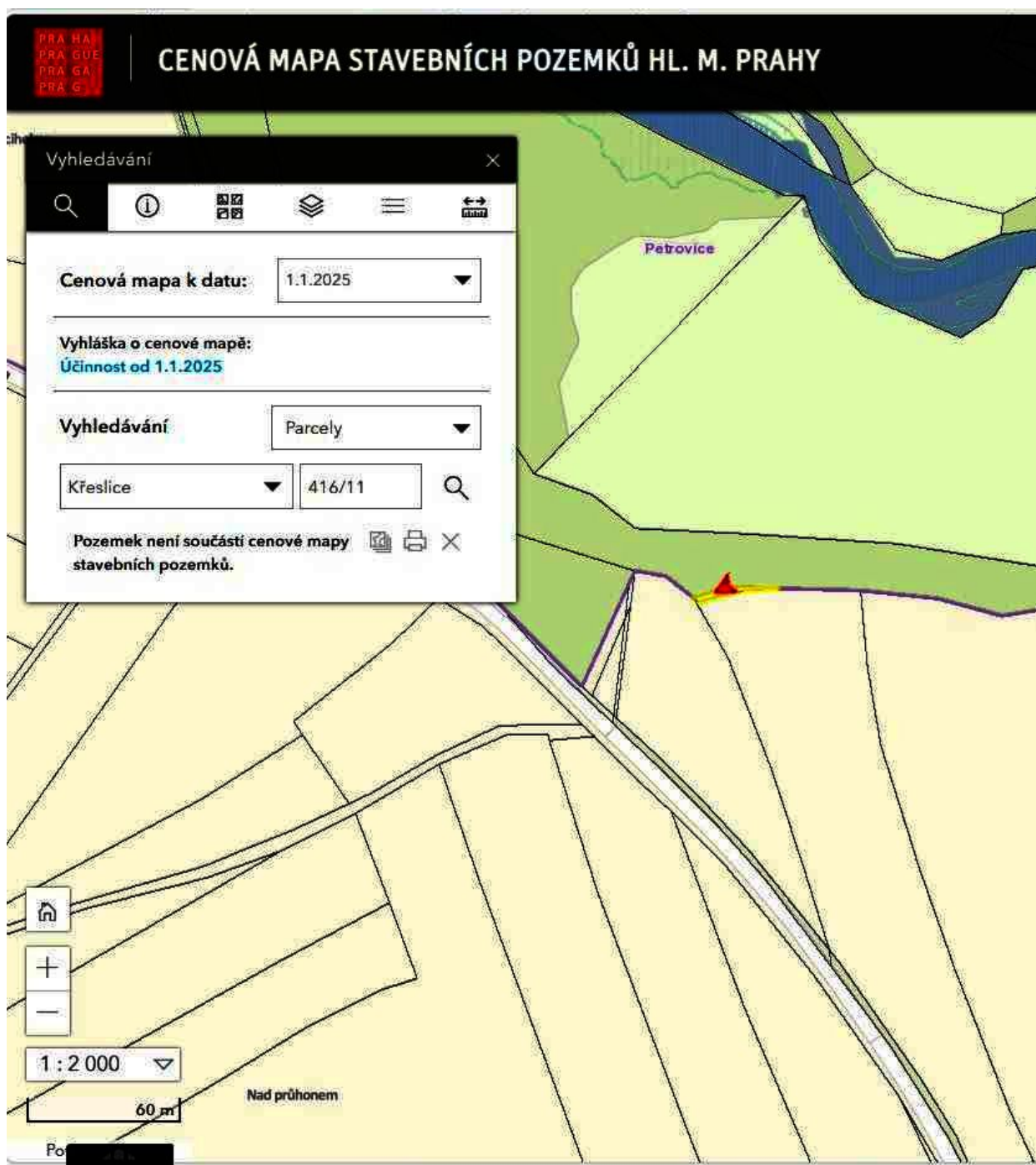
ortofotomapa - parcela č. 416/11



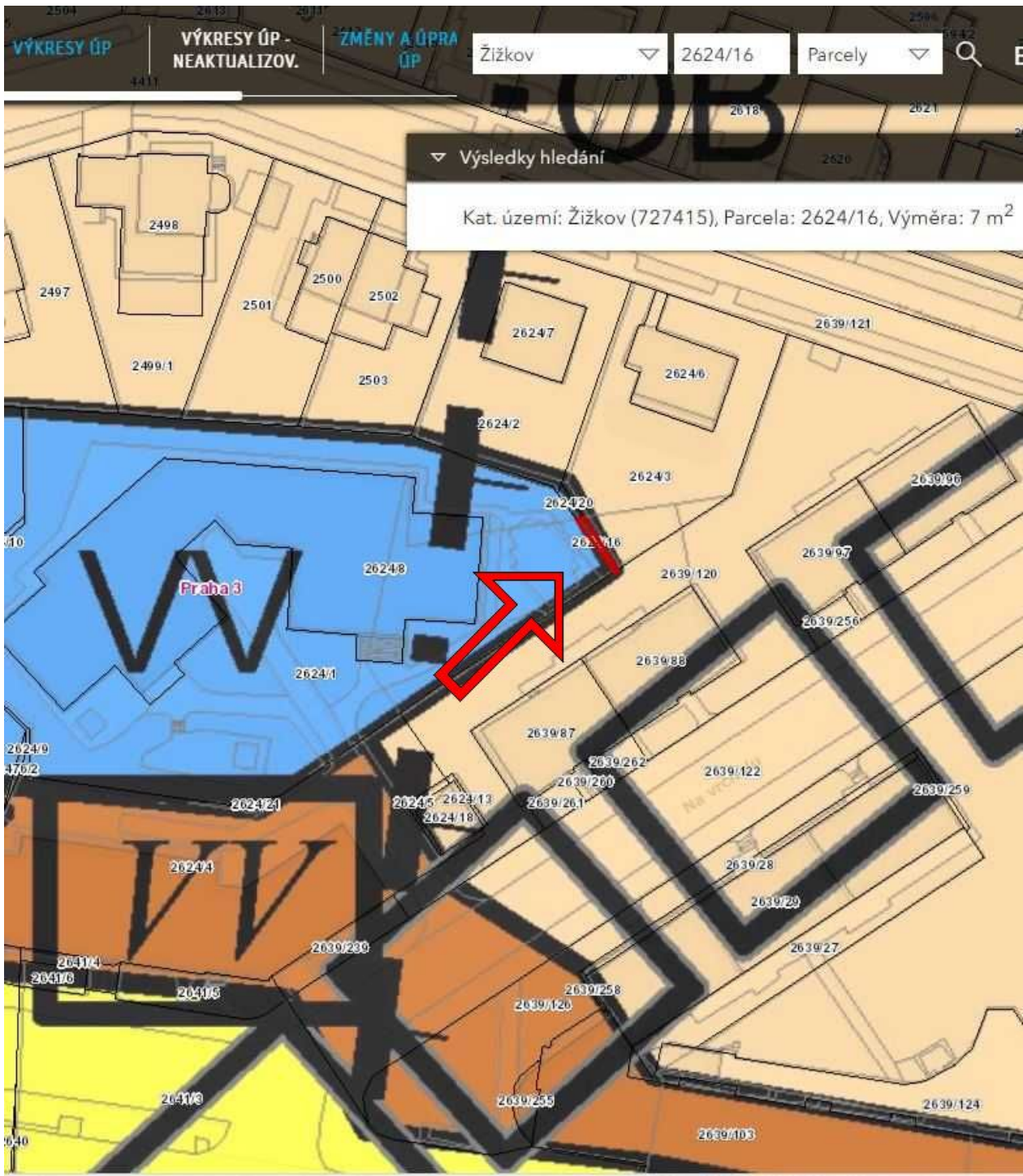
ortofotomapa . p.č. 1330/16 a p.č. 1330/31



cenová mapa - parcela č. 2624/16



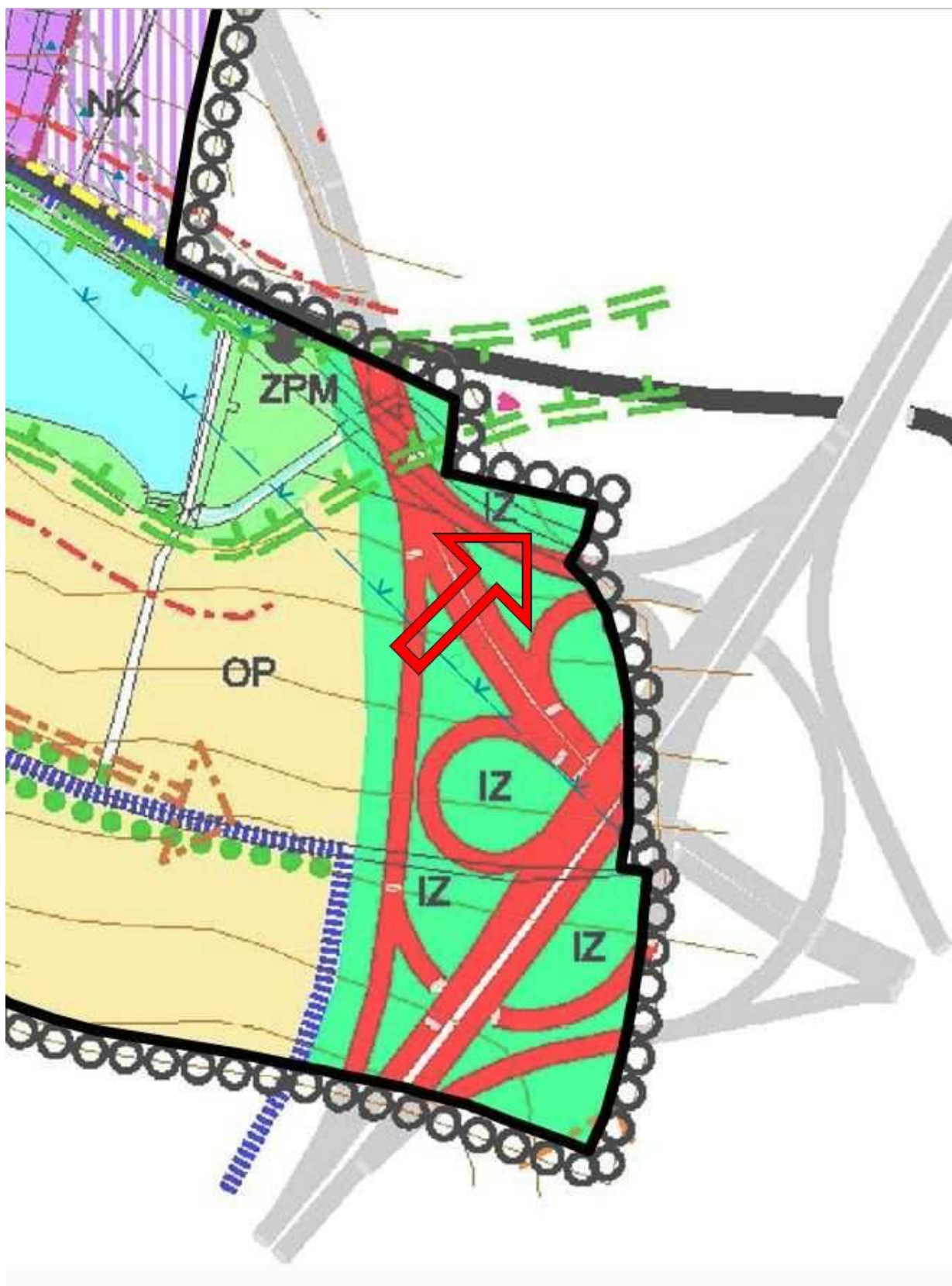
cenová mapa - parcela č. 416/11



územní plán - parcela č. 2624/16



územní plán - parcela č. 416/11



územní plán obce Hostivice - parcela č. 1330/16 a č. 1330/31