

# ZNALCKÝ POSUDEK

Číslo položky : 039721/2025

Znalec :  IČ : 67381235

Obor/odvětví/  
specializace : obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

Zadavatel posudku : MČ Praha 7 IČ : 00063754  
U Průhonu 1338/38  
170 00 Praha 7

Předmět ocenění : věcné břemeno za umožnění záboru části pozemku p.č.881, které sestává ze zatížení části pozemku p.č.881 zateplovacím materiálem v rozsahu plochy cca 2 m<sup>2</sup>, a to vše k.ú.Holešovice, obec Praha, okres hl.m.Praha  
doba dočasného využití pozemku p.č.881, k.ú.Holešovice je 50 roků  
(U Průhonu ulice, Praha 7, Holešovice)

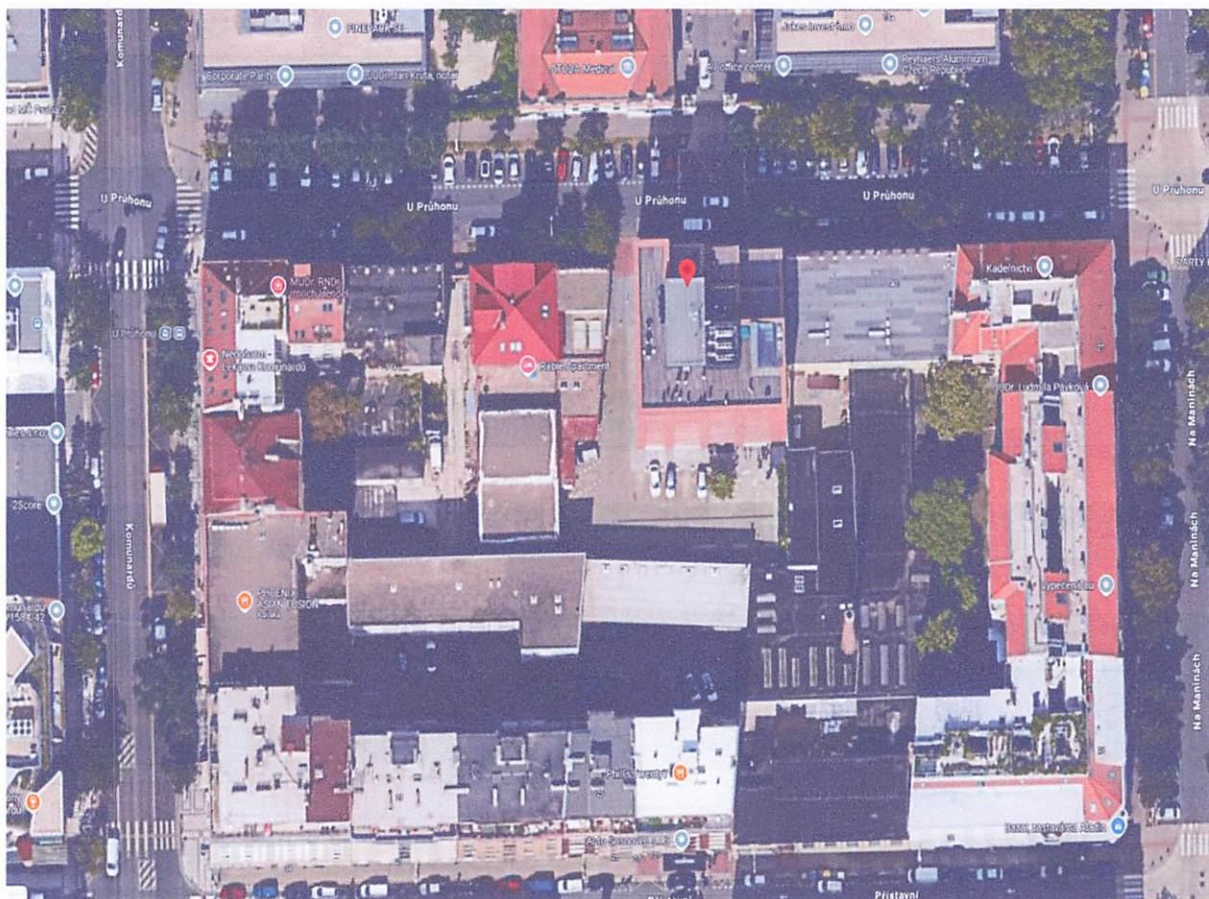
Účel posudku : Oceňovací analýza obvyklé / tržní výše hodnoty věcného břemene za umožnění záboru části pozemku p.č.881, které sestává ze zatížení části pozemku p.č.881 zateplovacím materiálem v rozsahu plochy cca 2 m<sup>2</sup>, a to vše k.ú.Holešovice, obec Praha, okres hl.m.Praha, doba dočasného využití pozemku p.č.881, k.ú.Holešovice je 50 roků

Oceněno ke dni : 14.května 2025

Číslo vyhotovení : 1/2

Znalecký posudek byl vypracován ve 2 originálních vyhotoveních, z nichž všechna 2 vyhotovení obdrží zadavatel. Znalecký posudek je dále v samostatném vyhotovení uložen i v archivu znalce. Celkem znalecký posudek obsahuje 24 stran + přílohu (7 stran)

V Praze, dne 14.května 2025



## Obsah

A) Obecné předpoklady	3
B) Osvědčení	3
C) Oceňovací analýza	4
1. Zadání znaleckého posudku	4
2. Výčet výkladů	4
3. Nález	6
4. Posudek	19
5. Odůvodnění	21
6. Závěr	23
D) Konzultant a důvod jeho přibrání	24
E) Odměna nebo náhrada nákladů znalce	24
F) Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku	24
G) Znalecké doložka	24
H) Seznam příloh	24

## **A) Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé výše úplaty**

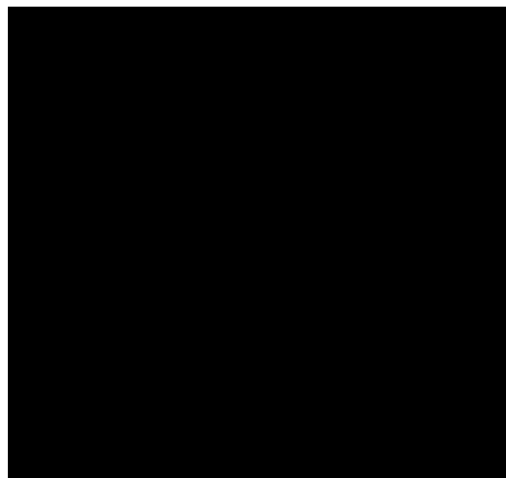
Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Není převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitost, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech práv, pokud by se nezjistilo něco jiného.
2. Znalec vycházel z podkladů, poskytnutých zadavatelem.
3. Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
5. Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění výše obvyklé ceny/tržní hodnoty obvyklé výše úplaty
6. Pro vyloučení dodatečného účelového zpochybňování odhadu obvyklé ceny/tržní hodnoty v posudku stanovené, nebude věnována pozornost žádným dodatečným cenovým nabídkám případných poptávajících se speciálními zájmy.
7. Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č.121/2000 Sb. Žádná část tohoto díla nesmí být jakýmkoliv způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoli formě nebo jakýmkoli prostředky (elektronickými, mechanizačními kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení autora Ing. Jana Beneše.

Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro potřeby zadavatele. Zadavateli znaleckého posudku je vyjádřen generální souhlas s použitím znaleckého posudku v plném rozsahu.

## **B) Osvědčení**

1. Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že ani mé zaměstnání ani můj honorář (odměna v souvislosti s touto zprávou) nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách. V této zprávě je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách ovlivňujících analýzu, hodnoty a závěry v ní obsažené.
2. Znalec prohlašuje, že oceňovací analýzu, její hodnoty a její závěry zde uvedené, zpracoval a stanovil znalec osobně.



## **C) Oceňovací analýza**

### **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

#### **1.1. Odborná otázka zadavatele znaleckého posudku**

Znalec [REDAKCE] byl zadavatelem pověřen zpracováním oceňovací analýzy obvyklé / tržní výše hodnoty věcného břemene za umožnění záboru části pozemku p.č.881, které sestává ze zatížení části pozemku p.č.881 zateplovacím materiálem v rozsahu plochy cca 2 m<sup>2</sup>, a to vše k.ú.Holešovice, obec Praha, okres hl.m.Praha, doba dočasného využití pozemku p.č.881, k.ú.Holešovice je 50 roků, a to podle Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku), v účinném znění, a to ke dni ocenění tj. ke dni 14.května 2025.

#### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Účelem oceňovací analýzy je stanovení obvyklé / tržní výše hodnoty věcného břemene za umožnění záboru části pozemku p.č.881, které sestává ze zatížení části pozemku p.č.881 zateplovacím materiálem v rozsahu plochy cca 2 m<sup>2</sup>, a to vše k.ú.Holešovice, obec Praha, okres hl.m.Praha, doba dočasného využití pozemku p.č.881, k.ú.Holešovice je 50 roků, a to podle Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku), v účinném znění, a to ke dni ocenění tj. ke dni 14.května 2025, a to pro interní potřeby zadavatele (účel znaleckého posudku).

#### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem, mající vliv na přesnost závěru posudku**

Zadavatel nesdělil znalci žádné podstatné skutečnosti, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

### **2. VÝČET PODKLADŮ**

#### **2.1. Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat, zdrojů dat a jejich popis**

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly). Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu. Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často. Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodeji stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je nejvýznamnější přístup porovnávací (srovnávací). Většinou bývá využita více než jedna srovnávací entita, a proto je dobré mít databázi o



určitému počtu entit. Počet entit se označí písmenem „n“, protože jejich počet není znám. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. Někdy se pro to používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny.

Znalcem je provedena analýza cen sjednaných, tzn. cen, které byly sjednané v transakcích prodej/koupě, pronájem, zřizování oprávnění k užívání typově obdobných nemovitostí v objektivně blízkém okolí ve vztahu k předmětným nemovitostem.

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z :

- Databáze Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů/pronájmů obdobných nemovitostí
- Databáze [www.inem.cz](http://www.inem.cz)
- Databáze Magistrátu hl.m.Praha ... CMP 2025
- Databáze archivů realitních kanceláří o prodejkách/pronájmech srovnatelných nemovitostí
- Informací od zadavatele

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady poskytnuté zadavatelem
- náhled do katastru nemovitostí pro okres hl.m.Praha, k.ú. Holešovice, obec Praha, LV 825
- kopie katastrální mapy pro okres hl.m.Praha, k.ú. Holešovice, obec Praha
- veřejně dostupné informace realitních kanceláří, zdroj internet
- „Zjednodušená projektová dokumentace“ autor Ing. Svoboda Václav, datum květen/2024
- Databáze Magistrátu hl.m.Praha ... CMP 2025
- Databáze Katastru nemovitostí
- Databáze [www.inem.cz](http://www.inem.cz)
- situační výkres zájmového území,
- platný územní plán obce Praha
- Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku), v účinném znění
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb. a č.434/2023Sb. a č.370/2024Sb. s účinností od 1.1.2025
- Bradáč, Fiala : Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy, Linde Praha a.s. 1996,1999, 2004,2007
- Ross, Brachmann, Holzner : Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí Consult-invest Praha 1993
- Zbyněk Zazvonil : „Výnosová hodnota nemovitostí“ Ceduk Praha 2004
- Zbyněk Zazvonil : „Oceňování nemovitostí na tržních principech“ Ceduk Praha 1996
- Zbyněk Zazvonil : „Porovnávací hodnota nemovitostí“ Ekopress Praha 2006

- Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty pozemků“ IOM Praha 2007
- Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty nemovitostí“ Ekopress Praha 2012
- Bradáč a kol. : „Věcná břemena od A do Z“ (4.aktualizované vydání) Linde Praha a.s. 2009
- Ort Petr : „Oceňování nemovitostí – moderní metody a principy“, III.vydání, Leges, 2022
- Ort Petr : „Oceňování nemovitostí v praxi“, III.vydání, Leges, 2022
- Ort Petr : „Analýza realitního trhu“, III.vydání, Leges, 2019
- Ort Petr : „Oceňování ve zvláštních případech“, III.vydání, Leges, 2022
- Philips L. : „The Appraisal of Real Estate“, Appraisal Institute, Chicago,2001
- Polák P. a kol. – „Komentář k zákonu č.151/1997 Sb.“, Wolters Kluwer, 2021
- s.n. – International Valuations Standards
- s.n. – Approved European Property Valuation Standards TEGoVA
- místní šetření znalce

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou veřejně dostupné informace, uveřejněné na internetu. Dále se jedná o odbornou literaturu. Jedná se o zdroje dat, které jsou uveřejněné na veřejně dostupných webových stránkách Katastrálního úřadu, příslušného obecního úřadu, databáze Google a dále databáze cenové mapy stavebních pozemků v hl.m.Praha. Databáze cen sjednaných, které jsou obsažené v databázi Katastrálního úřadu ([www.inem.cz](http://www.inem.cz)) a Magistrátu hl.m.Praha, jsou doporučenými databázemi ze strany Komory soudních znalců ČR

Neprováděl jsem žádné šetření, ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost. Nezkoumal jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat výnos v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván. Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku mohou být pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů a omezujících podmínek poskytnutých služeb.

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji, vedenými o ní v Katastru nemovitostí.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec analyzoval předmět ocenění, který je tvořen stanovením obvyklé / tržní výše hodnoty věcného břemene za umožnění záboru části pozemku p.č.881, které sestává ze zatížení části pozemku p.č.881, zateplovacím materiálem v rozsahu plochy cca 2 m<sup>2</sup>, a to vše k.ú.Holešovice, obec Praha, okres hl.m.Praha, doba dočasného využití pozemku p.č.881, k.ú.Holešovice je 50 roků, a to

Oprávnění bude zřízené ve prospěch oprávněného, povinnou stranou bude MČ Praha 7

Nejprve byla získávána data o obci a o poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z podkladů a databází specifikovaných v bodu 2.2. znaleckého posudku. Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Charakteristika obce: Hl. m. Praha má 1 384 732 obyvatel (viz Malý lexikon obcí ČR 2024). Je největším průmyslovým, dopravním, kulturním, školským, zdravotnickým centrem a dopravní křižovatkou státu (železniční uzel, křižovatka silnic a dálnic, mezinárodní letiště Ruzyně a říční přístav).

Na místním šetření byl předmět ocenění zkoumán znalcem z pohledu všech rozhodných skutečností a parametrů

Pro stanovení závěrů znaleckého posudku byly použité výstupy z podkladů a databází specifikovaných v bodu 2.2. znaleckého posudku (viz. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis)

## 3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Prvky cenové dokumentace byly zpracované v souladu s platnou unijní a českou legislativou a s normami uvedenými ve znaleckém posudku

### 3.2.1. Rozsah oceňovací analýzy

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) v účinném znění

#### Obvyklá cena

§ 2, odst.2, citace : .... Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### Tržní hodnota

§ 2, odst.4, citace : .... Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnota ... Tato částka je pouze ideální, není mezi kupujícími a prodávajícími požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou cenou a určuje se zpravidla odhadem. Vyjadřuje především užitek vlastníka nemovitosti k datu, ke kterému se odhad hodnoty provádí.

Tržní hodnotu ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak

politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

- Výnosový přístup vychází z předpokládané velikosti budoucího výnosu nemovitosti, jeho stabilitou a spolehlivostí.
- Nákladový přístup se zabývá vynaloženými náklady za nemovitost. Používá se zejména při oceňování nových nemovitostí, nebo v případě, kdy musí brát v potaz nutné opravy na staré nemovitosti
- Porovnávací přístup, přístup nejčastěji aplikovaný, odráží současný stav trhu. Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. Předpokladem pro použití porovnávacího přístupu je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.

(§1b ..... Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014, č.345/2015, č.53/2016, č.443/2016, č.457/2017, č.188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021 a č. 337/2022 Sb. a č.434/2023Sb. a č.370/2024Sb. s účinností od 1.1.2025)

**Tržní cena** ..... částka realizovaná aktem prodeje/koupe předmětné nemovitosti, skutečně dosažená částka. Tržní neboli prodejní cena je ta, na které se prodávající dohodne s kupujícím. Kupující zaplatí vyšší cenu, než je na trhu běžné, jen pokud je ochoten zaplatit cenu zvláštní obliby. Musí mít osobní důvod, kvůli kterému chce koupit právě Vaši nemovitost. Při stanovení nabídkových cen se proto používá spíše obvyklá cena, kterou jsou ochotni akceptovat i další kupci a není nadhodnocená.

Tržní cena je jakákoli cena, za kterou je kupec ochoten nemovitost koupit a prodávající prodat. Najde-li se tedy kupec, který bude ochoten nemovitost, je její tržní cena rovna inkasované částce. A to proto, že se na této ceně prodávající s kupujícím dohodli. Možná má pro daného kupce tato nemovitost mimořádnou užitnou hodnotu, kterou pro ostatní nemá, tzn. cenu zvláštní obliby nebo se jen špatně orientuje na trhu a drazě koupil.

**Sjednaná cena** ..... částka, která by mohla být reálně dosažitelná aktem prodeje/koupe předmětné nemovitosti, mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

#### **Znalec konstatuje :**

cena sjednaná je reálně dosažitelná nabídková cena, která je akceptovaná prodávající a kupující stranou. Je obecným pravidlem, že k protnutí nabídky a poptávky dochází ve snížené úrovni nabídkové ceny, tzn. jedná se o cenu sjednanou.

Odborná úvaha znalce o stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty musí zohledňovat veškeré vlivy, které mají na obvyklou cenu/tržní hodnotu vliv (§ 2, odst.2, zákona č.151/1997 Sb. v účinném znění) a mají vliv i na tržní hodnotu Tyto vlivy jsou uvažované i v oceňovací vyhlášce MF ČR, kterými jsou stanovené ceny zjištěné (administrativní).



Zejména se jedná o vlivy :

- situace na trhu nemovitostí
- vlastnické vztahy
- změny v okolí s vlivem na prodejnost
- vliv právních vztahů na prodejnost
- nejistotu kupujícího ohledně úspěšnosti investičního záměru
- druh a účel užití stavby
- poloha pozemku
- převažující zástavba v okolí pozemku
- životní prostředí
- možnost napojení na inženýrské sítě
- dopravní dostupnost, možnost parkování
- povodňové riziko
- sociální skladba obyvatelstva v okolí nemovitosti
- stavebně technický stav nemovitosti
- komerční využitelnost stavby
- technické parametry nemovitosti
- architektonické parametry nemovitosti
- atd.

### 3.2.2. Metody oceňování

Pro stanovení obvyklé ceny je dán doporučený postup, a to dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Pro ocenění se nabízí klasický postup ocenění. Volba metody a způsobu ocenění bude provedena a specifikována dále v textu posudku. Vhodná je na úvod rekapitulace a popis metod ocenění.

**Způsoby oceňování majetku a služeb dle zákona č. 151/1997 Sb. ( zákon o oceňování majetku)**

Majetek a služba se oceňují dle §2 uvedeného zákona obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřazovaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Způsoby oceňování, které aplikuje stanovený zákon o oceňování jsou:

a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) **oceňování podle jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) **oceňování podle účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) **oceňování podle kurzové hodnoty**, kterou je cena předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) **oceňování sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Předmětem odhadu je potenciální tržní cena, kterou označujeme jako tržní hodnota (market value, Gemeine Wert). Náplní tohoto pojmu bylo věnováno značné úsilí Mezinárodní organizace pro oceňování-International Valuation Standards Committee (IVSC), která byla založena v roce 1981. Pro úplnost i přesnost nyní ocitujeme definice základních pojmů zpracované IVSC (Mezinárodní standardy pro oceňování, IVSC říjen 1997-překlad M. Jokl, Česká komora odhadců majetku 1997).

**Cena** je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazení zboží nebo službám jednotlivými kupujícími anebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

**Trh** je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží anebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží anebo služeb, a jejich individuální potřeby a přání.

**Hodnota** je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.

**Pokud jde o klasické ocenění nemovitostí standardně se k determinování objektivní obvyklé hodnoty vychází z těchto metod :**

1. Metody výnosové diskontace příjmů
2. Metody zjištění věcné hodnoty (reprodukční ceny)
3. Metody porovnávání obvyklých cen

### 3.2.3. Aplikace metod

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory.

Stanovení obvyklé ceny nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje zvlášť v současné České republice značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nemovitosti. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností. Proces stanovení obvyklé ceny nemovitosti odráží nejen současnou situaci, ale rovněž i budoucí vývoj. Ten je v současné době ještě značně nejistý.

S ohledem na účel tohoto ocenění je znalcem zvolena jako nevhodnější metoda zvolena metoda porovnávací. Tato metoda nejvíce odráží skutečnou situaci na trhu v daném místě a daném čase pro daný typ nemovitosti a je považovaná za nejobektivnější metodu při oceňování.

### 3.2.4. Aplikace oceňovací metody pro stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty

Ocenění na cenu obvyklou/tržní hodnotu je provedeno dle zadání znaleckého posudku. Od 1. ledna 2021 vstoupila v účinnost Ministerstvem financí připravené novely oceňovacích předpisů. Významnou změnou je zejména možnost oceňovat nemovité věci i tržní hodnotou. V případech, kdy nelze použít porovnání předepsané pro určování obvyklé ceny, bude u tržní hodnoty navíc možné použít výnosový a nákladový způsob ocenění. Tím se tuzemská praxe dále přibližuje mezinárodním a evropským standardům oceňování. Hlavní změnou v novele oceňovací vyhlášky, je kromě zavedení tržní hodnoty. Do novely zákona o oceňování majetku je nově zavedena tržní hodnota. Movité i nemovité věci bude možné oceňovat nejen srovnávací metodou, ale i metodou výnosovou nebo nákladovou. Vyhláška rovněž stanoví i podrobnosti určení obvyklé ceny.

#### Komentář k určování obvyklé ceny

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2014 je účinná vyhláška č. 441/2013 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

#### Obvyklá cena v legislativě ČR

Pojem „obvyklá cena“ používá zejména Občanský zákoník, ale blíže jej nedefinuje. Předmětný pojem „cena obvyklá“ nebo „obvyklá cena“ či „obvyklá hodnota“ pak nalezneme i v dalších právních úpravách, obvykle ale taktéž bez bližší definice. V legislativě je také používán pojem „cena v místě a čase obvyklá“. V některých případech je definice řešena odkazem na zákon o oceňování majetku. Zásadním veřejnoprávním předpisem pro definici pojmu obvyklé ceny je zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhláška č.441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Předmětné oceňovací předpisy stanovují postup stanovení obvyklé ceny a náležitosti ocenění touto cenou. Nestanovují však okolnosti, za kterých má proběhnout ocenění věci. Pro uvedené se oceňovací předpisy použijí, pokud se na tom dohodnou dotčené strany, nebo pokud tak stanoví jiný právní předpis, nebo pokud tak stanoví příslušný orgán v rámci svého oprávnění. Jiný právní předpis tak může učinit přímým odkazem na zákon o oceňování majetku, obecným odkazem na úpravu oceňování, anebo i *tacitním* odkazem (např. vyžaduje-li předpis ocenění a neobsahuje-li úpravu ocenění). Ve všech uvedených případech se použije úprava zákona o oceňování majetku jako obecná úprava. Podle zákona o oceňování majetku právní pojem vystihuje jeho skutkovou (dějovou) podstatu (fakticitu), tj. skutečnost, za jakou konkrétní peněžní částku došlo v místě a čase v minulosti k úplatnému převodu (nákupu a prodeji) shodných, vzájemně zastupitelných nebo obdobných (srovnatelných) věcí. Úsudek o výši ceny obvyklé dané věci je tak odborným poznatkem (hlavně cenové povahy). K jeho vyjádření je potřeba znát jak odpovídající trh, tak podstatu a vlastnosti srovnávaných věcí.

#### Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) **Zákon o cenách** popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009. *Obvyklou cenou* pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedecházi ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku. Co se rozumí ekonomicky oprávněnými náklady a přiměřeným ziskem je uvedeno v následujících ustanoveních tohoto zákona.

b) **Zákon o oceňování majetku**, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany. Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

### **Cena versus hodnota**

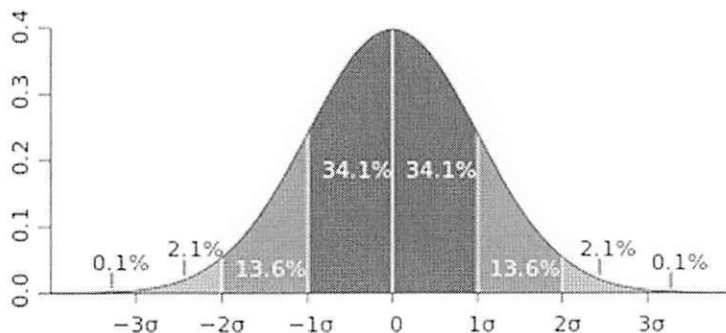
Výraz / termín cena v pojmu cena obvyklá je poněkud zavádějící, proto je důležité nejprve rozlišit rozdíl mezi pojmem cena a pojmem hodnota. V obecném pojetí je termín cena používán pro vyjádření konkrétní peněžité částky požadované, nabízené nebo zaplacené za aktivum (majetek a závazky). Jde zobecněně o údaj vyjadřující relativní užitečnost majetku či služby. Cenu a jejím stanovení/sjednání upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o cenách“). V něm je pojem cena specifikován v § 1 odstavci 2, kde cenou je určitá peněžní částka sjednaná (dohodnutá) při nákupu a prodeji zboží (v občanském zákoníku označeno jako „věc“) nebo vytvořená stanovení ceny zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům. Vždy je to dosažený či realizovaný fakt a cenou se v podstatě označují dohodnuté či stanovené ceny zboží (výrobků, výkonů, prací a služeb), nebo peněžní částky, za něž byly dané výrobky skutečně vydraženy. Cena by měla, ale nemusí, odpovídat hodnotě zboží. Hodnota není objektivní skutečností. Hodnota je obecně chápána jako odhad ceny, který je platný za určitých podmínek. Je to názor na nejpravděpodobnější cenu či ekonomické užítky z držení aktiva (majetku a závazků). Hodnota se může, ale nemusí rovnat ceně. Typy cen seřazené podle časové souslednosti, tj. nabízené, sjednané, požadované a zaplacené (souborně uplatněné).

### **Postup určení obvyklé ceny**

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly). Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu. Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často. Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodeji stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. – 10 – Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je nejvýznamnější přístup porovnávání (srovnávací). Většinou bývá využita více než jedna srovnávací entita, a proto je dobré mít databázi o určitém počtu entit. Počet entit se označí písmenem „n“, protože jejich počet není znám. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. Někdy se pro to používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny.

Normální rozdělení neboli Gaussovo rozdělení (podle Carla Friedricha Gausse) je jedno z nejdůležitějších rozdělení pravděpodobnosti spojitě náhodné veličiny. (Slovo „normální“ zde není použito v nejběžnějším smyslu „obyčejné, běžné“, ale znamená „řídící se zákonem, předpisem nebo modelem“.) Jeho důležitost ukazuje centrální limitní věta (CLV), jež zhruba řečeno tvrdí, že součet či aritmetický průměr velkého počtu libovolných vzájemně nezávislých a nepříliš „divokých“ náhodných veličin se vždy podobá normálně rozdělené náhodné veličině. Normální rozdělení proto za určitých podmínek dobře aproximuje řadu jiných pravděpodobnostních rozdělení (spojitých i diskretních), i když v praxi málokteré rozdělení je přesně normální.

Náhodné chyby, např. chyby měření, způsobené velkým počtem malých, neznámých a vzájemně nezávislých příčin, jsou v důsledku CLV rovněž rozděleny přibližně normálně. Proto bývá normální rozdělení také označováno jako *zákon chyb*. Podle tohoto zákona se také teoreticky řídí rozdělení některých fyzikálních a technických veličin.



Hustota normálního rozdělení pravděpodobnosti

**Provede se následující:**

- provede se **výběr údajů** do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění
- následně se uskuteční **srovnávací analýza** údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- určí se **základní jednotky** pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určí se rozdíly parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění
- provede se **úprava** (korekce, adjustace) sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna
- po výběru, **odůvodnění** a provedení analýzy a následném vyhodnocení souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů
- **určí se obvyklá cena** oceňované věci, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

## Srovnávací metoda

### Popis metody

Tato metodika je v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy **IVSC** (International Valuation Standards Committee) a **TEGoVA** (The European Group of Valuers Associations), která vydává Evropské oceňovací standardy - **EVS 2003** (European Valuation Standards 2003) a s principy, které jsou základem **RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. místo, čas, velikost, stav, vybavení, pozemek či příslušenství, názor znalce).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

### Výběr údajů

Do porovnávací hodnoty ze zajištěných vzorků se přebírají vzorky, které aktuálně vystihují relaci sjednávaných cen v místě a čase.

**Odůvodnění koeficientů** Rozsah použitých koeficientů je v intervalu dle skutečné situace a zohledňuje odborný názor znalce. Použití konkrétního intervalu vychází z empirických údajů dlouhodobého sledování vývoje tržních cen v dané lokalitě, které umožňují jednotkovou cenu adjustovat a přiblížit co nejvíce k posuzované nemovité věci dle zkušeností a odbornosti znalce.

Rozsah jednotlivých koeficientů byl získán statistickou analýzou rozsáhlé databáze z parametrů oceňovaných nemovitostí, umožňuje to adekvátně přepočítat jednotkovou cenu na reálné hodnoty. Jednotlivé korekční váhy jsou použité z důvodu přesného stanovení jednotkové ceny.

## Cena zjištěná

### Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění nemovitosti je provedeno podle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), a to ke dni ocenění. Ministerstvo financí stanoví podle § 33 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v účinném znění, závazný postup.

### Stanovisko k ceně zjištěné po 1. 1. 2021

V praxi se lze setkat s pojmy „vyhlášková cena“, „administrativní cena“ a „úřední cena“. Tyto pojmy jsou terminologicky nesprávné, veřejností zažité, avšak správné označení těchto pojmů je „cena zjištěná“. Od 1. ledna 2021 vstoupila v účinnost Ministerstvem financí novela oceňovacích předpisů. Významnou změnou je zejména možnost oceňovat nemovité věci i tržní hodnotou. V případech, kdy nelze použít porovnání předepsané pro určování obvyklé ceny, bude u tržní hodnoty navíc možné použít výnosový a nákladový způsob ocenění. Tím se tuzemská praxe dále přibližuje mezinárodním a evropským standardům oceňování. Zásadní pro znalce je zavedení povinnosti porovnat odhadní cenu nemovitých věcí s cenou zjištěnou. Spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí, popřípadě jejich tržní hodnoty, se povinně určuje i cena zjištěná a rozdíly je nutné zdůvodnit.

### Cena zjištěná v legislativě ČR

Pojem cena zjištěná, respektive hodnota, kterou představuje, je využívána celou řadou právních předpisů odkazujících na zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Zákon o oceňování majetku tvoří základní rámec pro oceňování v České republice. Tento právní předpis definuje a vymezuje základní principy a standardní druhy ocenění (tržní hodnota, cena zjištěná, obvyklá cena), upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely stanovené jinými předpisy, mimo oblast cen sjednávaných mezi prodávajícím a kupujícím, kterou upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Podle zákona o oceňování majetku se určují ceny (hodnoty) v ostatních případech, kdy se cena majetku stanovuje pro jiné účely než pro prodej. Z ustanovení § 2 odst. 7 zákona o oceňování majetku vyplývá, že „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná“.

**Cena zjištěná slouží pro určení ceny nemovitých věcí v těch případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než cenu obvyklou nebo tržní hodnotu.** Způsob určení ceny zjištěné zveřejňuje Ministerstvo financí formou oceňovací vyhlášky na základě analýzy a statistického zpracování realizovaných převodů nemovitých věcí. Závěrem lze konstatovat, že cena zjištěná je jedním z druhů hodnot.

### 3.2.5. Zvolená oceňovací analýza pro stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty

Při stanovení obvyklé / tržní výše hodnoty věcného břemene za umožnění záboru části pozemku p.č.881, které sestává ze zatížení části pozemku p.č.881 zateplovacím materiálem v rozsahu plochy cca 2 m<sup>2</sup>, a to vše k.ú.Holešovice, obec Praha, okres hl.m.Praha, doba dočasného využití pozemku p.č.881, k.ú.Holešovice je 50 roků, a to podle Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v účinném znění, a to ke dni ocenění tj. ke dni 14.května 2025. Oprávnění bude zřízené ve prospěch oprávněného, povinnou stranou bude MČ Praha 7, vychází znalec z hodnot cen SJEDNANÝCH s následnou úpravou SJEDNANÝCH hodnot ve vztahu k aktuální situaci na standardním realitním trhu, která je platná pro daný segment realit. Znalcem bude stanovena procentuální hodnota pozemku p.č.881, která odpovídá hodnotám uvedeným v CMP 2025. Důvodem je skutečnost, že v případě CMP se vychází při jejím zpracování ze sjednaných cen.

Zdrojem dat je databáze HMP ... CMP 2025“

Analýza obvyklé ceny/tržní hodnoty je vypracována pro potřeby objednatele. Výsledek práce je použitelný pro stanovení obvyklé výše úplaty. Stanovená obvyklá výše úplaty je podle této analýzy zpětně dosažitelná při plnění oprávnění.

A dále platí :



v souladu s ustanovením Zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) v účinném znění,

a to ve vztahu k definici obvyklé ceny a tržní hodnoty, viz níže

#### **Obvyklá cena**

§ 2, odst.2, citace : .... Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### **Tržní hodnota**

§ 2, odst.4, citace : .... Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

**Znalcem jsou zohledňované veškeré vlivy, které mají na obvyklou cenu/tržní hodnotu vliv, avšak v souladu se zákonem nejsou zohledňované vlivy mimořádných okolností trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího, či mimořádné tísně či vlivy zvláštní obliby.**

### **3.2.6. Obecné odůvodnění použité analýzy ve vztahu k cenové mapě stavebních pozemků CMP 2025**

Cenové mapy stavebních pozemků ve smyslu zákona č. 151/97 Sb. dobrovolně vytvářejí, spravují a vyhláší místně příslušné obce. Jde o grafické znázornění pozemků s vyznačenými cenami, a to pro graficky vymezené skupiny parcel.

Pro úřední oceňování administrativními cenami (dle platných oceňovacích vyhlášek MF ČR) jsou údaje platné cenové mapy závazné a v současnosti se aplikují bez možnosti jakýchkoliv korekcí.

Pro účely tržního oceňování se však doporučuje tyto ceny chápat jako výchozí, odpovídající aktuálním cenovým předpisům. Tento postup zároveň koresponduje i se zvyklostmi, uplatňovanými v některých státech západní Evropy, kde se cenové mapy rovněž vytvářejí, i když jinými mechanismy.

V souvislosti s oceňováním na tržních principech je potřeba přistupovat k údajům z cenových map samozřejmě vždy obezřetně. A to zejména z těchto důvodů :

- sklon k setrvačnosti a zastarávání dat
- problematická extrakce ceny pozemku z celkové ceny nemovitosti (pozemek + stavba)
- riziko zkreslení cen v důsledku odlišných podmínek extrakce

Při tržním oceňování lze význam cenových map spatřovat především v obecné rovině, ve funkci pomůcky pro celkovou cenovou orientaci a v rovině praktické zřejmě v podobě indikace většinou dolní meze možného cenového pásma. Zde však záleží vždy na konkrétním případě, který je znalcem řešen. Na cenové mapy je nezbytné pohlížet jako na administrativní nástroj, který dává znalci důležitou informaci při tržním oceňování, které provádí. Oceňování na tržních principech není rigorózní technickou profesí, ale disciplínou, která vedle technického pohledu je založena i na zkušenostech a erudici zpracovatele. Hodnotu pozemků je zejména ve složitějších situacích nutné hledat na základě dílčích výsledků a informací. Výsledkem konečné analýzy je snaha o co nejvěrohodnější a nejpádnější odhad hledané výsledné hodnoty.

Při sjednocení dílčích výsledků z několika aplikovaných metod do výsledku jediného je zapotřebí klást důraz na ten, který se znalci jeví jako nejpravděpodobnější a nejpádněji podepřený tržními důkazy a zdravým „selským“ rozumem.

**Znalec konstatuje, že aktuálně platné znění Zákona na oceňování majetku stanovuje závazně určit obvyklou cenu na základě cen sjednaných. Hodnoty CMP vychází z hodnot realizovaných transakcí v daném území, tzn. jedná se o ceny sjednané k době ocenění, tzn. jedná se o ceny SJEDNANÉ**

**Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) v účinném znění**

**Obvyklá cena**

§ 2, odst.2, citace : .... Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**

**Cenová mapa stavebních pozemků CMP 2025**

**Vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů pro rok 2025**

## **Čl. 5 Komentář ke zdroji cen**

(1) V rámci aktualizace byly údaje o nových prodejích pozemků čerpány z podkladů Katastrálního úřadu Praha–město. Tímto způsobem byla v reálném čase rozšířena množina sjednaných cen, které byly uplatněné při aktualizaci ocenění.

(2) Bylo provedeno vyhodnocení s využitím nového statistického vzorku prodaných pozemků získaných na území hlavního města Prahy v letech 2022 až 2023. Celkem bylo analyzováno 2237 kupních smluv zahrnujících 6572 pozemků. Po odfiltrování, kdy nebyly využity informace o vícenásobných prodejích stejných pozemků, o prodejích, kde nebylo možno jednoznačně stanovit cenu pozemku, a o prodejích pozemků s malou výměrou (cca do 50 m<sup>2</sup> ), zahrnoval statistický soubor 1796 prodejů. V souladu s metodikou oceňování a po dalším odfiltrování prodejů, jejichž cena se výrazně lišila od ceny obvyklé v oceňovaném území, bylo k novému ocenění použito 76 prodejů a na jejich základě porovnáním nově oceněno 1808 skupin pozemků

(3) Celkově se ukazuje, že tento rozsah neustále aktualizovaných údajů je pro zpracování cenové mapy v rozsahu území hlavního města Prahy postačující.

#### Popis postupu zpracování a předpoklad další doby účinnosti

- (1) Cenová mapa postihuje difference mezi cenami pozemků v obci a umožňuje jednoduché zjišťování cen jednotlivých pozemků.
- (2) Základem cenové mapy jsou konkrétní sjednané ceny stavebních pozemků (dále jen „pozemek“) obsažené v kupních smlouvách.
- (3) Při zpracování cenové mapy se vycházelo z rozboru pozemků z hlediska jejich charakteristik a sjednaných cen. Ceny těchto pozemků jsou dále porovnávány s obdobnými pozemky podle jiného právního předpisu. V cenové mapě jsou graficky vymezeny obdobné pozemky. Pozemky jsou navzájem porovnatelné podle účelu užití, polohy na území hlavního města Prahy a stavební vybavenosti.

### 3.3. VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

#### 3.3.1. Vlastnictví

Vlastnické právo je zapsáno podle údajů z katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 825 pro obec Praha, k.ú. Holešovice, okres hl.m.Praha

#### 3.3.2. Stručný popis nemovitosti

Předmět ocenění : obvyklá/tržní výše úplaty za zřízení věcného břemene, a to za umožnění dočasného využití částí pozemku p.č.881, k.ú.Holešovice, obec Praha, ve svěřené správě nemovitostí MČ Praha 7, pro účel umístění zateplení, pro oprávněnou stranu; doba dočasného využití pozemku 50 roků. Ocenění je provedeno podle Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku), v účinném znění,

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že předmět ocenění odpovídá popisu, který je uveden v podkladech, které předložil zadavatel. Pozemek je situován v centrální části k.ú. Holešovice, obec Praha. Předmětná lokalita se nachází v obytné oblasti Prahy 7. Jedná se o stabilizovanou lokalitu MČ Praha 7.

Znalec na základě předložených podkladů zadavatelem konstatuje, že oprávnění k užívání předmětné části pozemku, je ve vztahu k pozemku p.č.881, k.ú.Holešovice jednoznačně definované.

<b>Obtížený (povinný)</b>	vlastník pozemku p.č.881, k.ú.Holešovice, obec Praha
<b>Oprávněný</b>	vlastník pozemku p.č.880/1, k.ú.Holešovice, obec Praha
<b>Doba trvání oprávnění</b>	50 roků
<b>Druh využití</b>	slouží pro potřeby oprávněného (jedná se o výdělečnou činnost)
<b>CMP 2025</b>	20.790,- Kč/m <sup>2</sup>

#### 3.3.3. Územní plán obce Praha

Předmětné pozemky jsou začleněny v platném územním plánu v území s typem využití SV (plochy všeobecně smíšené). Využití pozemků je přípustné pouze v intencích podmínek stanovených platným územním plánem hl.m.Praha.

### 3.3.4. Zvolená oceňovací analýza

Obecně platí, že nájemce poskytuje pronajímateli za omezení jeho vlastnického práva náhradu, a to v obvyklé výši pronájmu, a to zde za příslušnou část pozemku.

**Cena obvyklá/tržní hodnota** musí být stanovena podle Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů. Jakékoliv cenové výměry nebo cenové regulace nejsou při stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty zohledňovány.

Výše nájmu se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídal majetkové újmě povinného. Lze předpokládat, že výše náhrady má zásadně vyvážit újmu, která vlastníkovu použitím jeho věci (nemovitosti) vznikla. Přiměřenou (spravedlivou) náhradu je možné chápat jako hodnotový ekvivalent vyjádřený v penězích, ekvivalent umožňující obstarání jiné obdobné věci k obdobnému využití, tzn. zde komerční využití příslušné části pozemku k.ú. Holešovice, obec Praha, a to nájemcem, resp. oprávněným.

Odůvodnění :

Ceny pozemků uvedených v CMP uvádí hodnotu veškerého druhu pozemků v dané lokalitě a vychází z údajů uzavřených Kupních smluv, tzn. vychází z cen SJEDNANÝCH

### 3.3.5. Analýza komerční atraktivity

Pozemky jsou součástí veřejné plochy (pozemek Radnice MČ Praha7) . Po nemovitostech tohoto typu je nízká poptávka a realitní kanceláře je proto velmi zřídka nebo vůbec nepřijímají do své nabídky.

Znalec konstatuje, že daný typ pozemků bývá častým zájmem spekulativních nákupů.

Předmětné pozemky jsou začleněné v platném územním plánu v území s typem využití SV (plochy všeobecně smíšené).

Po nemovitostech tohoto typu je nízká poptávka a realitní kanceláře je proto velmi zřídka nebo vůbec nepřijímají do své nabídky. Z tohoto důvodu nebyl nalezen na standardním realitním trhu srovnatelný vzorek. Při stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty pozemků, a to vše v okrese hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Holešovice, ke dni ocenění, tedy vychází znalec z hodnot stanovených CMP pro předmětné pozemky, případně které jsou uvedené v těsném sousedství oceňovaného pozemku

## 4. POSUDEK

### 4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

#### 4.1.1 Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití

Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití má pro stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty klíčový význam. Tato analýza musí vycházet z platných právních předpisů vztahujících se k oceňované nemovitosti a musí rovněž zohledňovat širší souvislosti okolí. Při ocenění je důležitým aspektem analýza všech variant možného využití předmětu ocenění. Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití předmětu ocenění eliminuje možnost, kdy vlastníkem předmětné nemovitosti z jakýchkoliv důvodů nedochází k maximálnímu využití komerčního potenciálu dané nemovitosti. Záměrné nevyužití komerčního potenciálu předmětu ocenění nemá vliv na obvyklou cenu/tržní hodnotu předmětu ocenění, a to až do okamžiku, kdy lze parametry všech variant možného využití předmětu ocenění měnit.

Obvyklá cena/tržní hodnota jako nájem nemovitosti se případ od případu liší. Je třeba si uvědomit, jakou výhodu má dotčený z toho, že jeho nemovitost je možné pronajmout, tj. kdy nemovitost je stavebně, technicky, kapacitně a polohou vhodná k pronajmutí, a to ať již jako celek nebo pouze její část. Možnost pronájmu ovlivňuje výrazným způsobem tržní hodnotu celé takovéto nemovitosti. Při stanovování obvyklé ceny/tržní hodnoty nájmu nemovitosti se hodnota takto dosažených nájmů může výrazně lišit, a to právě v závislosti na výše uvedených stavebně technických parametrech nemovitosti a lokalitě.

#### 4.1.2. Stručný popis parametrů

Obtížený (povinný)	vlastník pozemku p.č.881, k.ú.Holešovice, obec Praha
Oprávněný	vlastník pozemku p.č.880/1, k.ú.Holešovice, obec Praha
Doba trvání oprávnění	50 roků
Druh využití	slouží pro potřeby oprávněného (jedná se o výdělečnou činnost)
CMP 2025	20.790,- Kč/m <sup>2</sup>

#### 4.1.3. Stanovení výše jednotkového nájemného dle realitního trhu

Znalec provedl analýzu dosažitelného výnosu z ročního pronájmu pozemků, a to na základě údajů CMP 2025

Pozemek p.č.881, k.ú.Holešovice ..... 20.790,-Kč/m<sup>2</sup>

**Hodnota ročního nájemného je stanovena v úrovni 5% z hodnoty pozemku stanoveného CMP 2025 (znalcem je zvolená hodnota 5% z důvodu vysokých cen stanovených CMP 2025, tak aby odpovídala obvyklým nájmům pozemků v dané lokalitě)**

Z tohoto důvodu je nájemné stanovené dle CMP 2025 v úrovni : **1.040,- Kč/m<sup>2</sup>/rok**

Znalec dále provedl analýzu dosažitelného výnosu z ročního pronájmu pozemků, které jsou určeny k užívání. **Hodnota stanovená matematickým modelem odpovídá reálně dosažitelné ceně na standardním realitním trhu v dané lokalitě hl.m.Praha, a to v závislosti na charakteru předmětných pozemků a z toho plynoucí jejich samostatné komerční využitelnosti. Z tohoto důvodu je znalcem přistoupeno k převzetí matematicky stanovených hodnot, a to v reálně dosažitelné výši pro pronájem předmětných pozemků:**

#### 4.1.4. Oceňovací analýza

Pro stanovení obvyklé výše úplaty za užívání části pozemku, je nezbytné stanovit obvyklý dosažitelný výnos z nemovitosti (pozemku), resp. části nemovitosti oprávněním zatížené.

Znalec na základě předložených podkladů objednatelem konstatuje, že rozsah oprávnění je dle předložených podkladů jednoznačně definované.

**Rozsah části pozemku p.č.881, která je zatížena oprávněním pro oprávněného, definuje „Zjednodušená projektová dokumentace“ autor Ing. Svoboda Václav, datum květen/2024, a to v přesně stanoveném rozsahu plochy 1,983 m<sup>2</sup>**

##### ROZSAH OPRAVNĚNÍ pro oprávněného

Plocha části pozemku p.č.881, která je zatížena oprávněním pro oprávněného je definována ve „Zjednodušené projektové dokumentaci“ autor Ing. Svoboda Václav, datum květen/2024

Plocha části pozemku p.č.881	celkem	= m <sup>2</sup>	1,983
CMP 2025			20.790,- Kč/m <sup>2</sup>
CMP 2025 (roční nájemné = 5% z ceny stanovené CMP 2025)		= Kč/m <sup>2</sup> /rok	1.040,-
Dosažitelný nájem 1 m <sup>2</sup>		= Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	86,70
Výnos nájem 1,983 m <sup>2</sup>		= Kč/rok	2.062,-
Počet let užívání práva podle smlouvy			50 roků
Kapitalizační míra (dle podkladů MF ČR)			10%

Vzorec pro dočasnou rentu:

$$VH = N \times \left( \frac{q^n - 1}{q^n \times i} \right)$$

Obvyklá výše úplaty	= Kč	20.444,-
Obvyklá výše úplaty za užívání části pozemku	Cena celkem Kč	20.444,-

#### 4.1.5. Náklady na odstranění zateplení z pozemku p.č.881

Pro potřeby této oceňovací analýzy nejsou náklady na odstranění zateplení z pozemku p.č.881 uvažované.

#### 4.1.6. Cena zjištěná

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014, č.345/2015, č.53/2016, č.443/2016, č.457/2017, č.188/2019, č.488/2020, č.424/2021Sb. a č. 337/2022 Sb. a č.434/2023Sb. a č.370/2024Sb. s účinností od 1.1.2025

Zadavatel nepožaduje stanovit cenu zjištěnou.



## 4.2. Výsledky analýzy dat

**Přehled obvyklé ceny/tržní hodnoty stanovené jednotlivými metodami**

Věcná cena	-
Výnosová	-
Porovnávací metoda .... obvyklá cena/tržní hodnota	20.444,- Kč
Cena zjištěná	20.444,- Kč
Odůvodnění rozdílu obvyklé ceny/tržní hodnoty a ceny zjištěné	-
<b>OBVYKLÁ výše úplaty</b>	<b>20.444,- Kč</b>

Odůvodnění :

Při stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty, je znalcem brána v úvahu situace na trhu nemovitostí k datu ocenění. Závěrečná obvyklá cena / tržní hodnota, je znalcem považována, k dané době, za cenu dosažitelnou na standardním realitním trhu v ČR.

Oceňování na tržních principech není rigorózní technickou profesí, ale disciplínou, která vedle technického pohledu je založena i na zkušenostech a erudici zpracovatele. Hodnotu úplat za pronájem pozemků je zejména ve složitějších situacích nutné hledat na základě dílčích výsledků a informací. Výsledkem konečné analýzy je snaha o co nejvěrohodnější a nejpádňější odhad hledané výsledné hodnoty. Při sjednocení dílčích výsledků z několika aplikovaných metod do výsledku jediného je zapotřebí klást důraz na ten, který se znalci jeví jako nejpravděpodobnější a nejpádňěji podepřený tržními důkazy a zdravým „selským“ rozumem.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Veškeré údaje prezentované v předcházejících kapitolách dávají velmi podrobný obraz o oceňovaném objektu.

Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s normami a zásadami profesionální etiky, podle nejlepšího vědomí a svědomí zpracovatele, na základě jemu dostupných informací. Cena stanovená porovnávací metodou je odrazem realizovaných cen za srovnatelně užívané nemovitosti v dané lokalitě ČR. Při jejím stanovení byla respektována maximální snaha o zachování objektivnosti při modelování všech vstupních parametrů. Znalcem jsou uvažovány konzervativní hodnoty současného realitního trhu. Nemovitost byla při výpočtu uvažována jako prostá dluhu.

Zpracovatel ocenění si vyhrazuje právo dodatečné úpravy závěrečného výroku, a to v případě zjištění dalších zásadních informací, které neměl v době zpracování oceňovací analýzy k dispozici.

Toto ocenění má platnost max. 1 rok a po uplynutí této doby by mělo být aktualizováno, případně do změny rozhodujících podmínek, za kterých bylo toto ocenění vypracováno.

Při ocenění předmětných nemovitostí, bylo znalcem vycházeno z díkce § 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v účinném znění.

## 5.2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu a závěru oceňovací analýzy dle ustanovení vyhlášky MS ČR č.503/2020 Sb., §52, písm. a) až e)

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům
- Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů
- Postup při oceňování byl lege artis
- Na základě výpočtu v souladu se zněním Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku), v účinném znění, a to ke dni ocenění, byla stanovena obvyklá výše úplaty

## 6. ZÁVĚR – odpověď znalce na odbornou otázku zadavatele

### znaleckého posudku :

#### Obvyklá cena / tržní hodnota

věcného břemene za umožnění záboru části pozemku p.č.881, které sestává ze zatížení části pozemku p.č.881 zateplovacím materiálem v rozsahu plochy cca 2 m<sup>2</sup>, a to vše k.ú.Holešovice, obec Praha, okres hl.m.Praha, doba dočasného využití pozemku p.č.881, k.ú.Holešovice je 50 roků,

a to podle Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku), v účinném znění,

a to k datu ocenění (tj. 14.května 2025) je stanovena ve výši :

Kč **20.444,-**

Slovy: Dvacet Tisíc Čtyřista Čtyřicet Čtyři Kč

### 6.1. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky správnosti znaleckého posudku jsou podrobně popsány v textu znaleckého posudku a v přílohách znaleckého posudku. Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena/tržní hodnota se pohybuje kolem určené částky.

Znalec při zpracování znaleckého posudku pracoval v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy, vztahujícími se k ocenění nemovitostí, které však zahrnují i vytváření odborných předpokladů a odborných predikcí, a to zejména při očekávaném chování kupujícího, nájemce apod., nebo odhadu vývoje realitního trhu. Ve smyslu ust. §41, odst.5, vyhlášky č.503/2020Sb. o výkonu znalecké činnosti a dle §28, odst.5, zákona č.254/2019Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, znalec uvádí, že z logiky zkoumané věci nelze se 100% jistotou činit závěry o skutečném stavu a prostředí, v němž se věc nachází.

**D) Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant nebyl přibrán.

**E) Odměna nebo náhrada nákladů znalce**

Byla sjednána smluvní odměna.

**F) Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku**

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / §110a zákona č.141/1961 Sb. o trestním řízení soudním (trestní řád).

**G) Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.  
Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 039721/2025.

otisk pečeti

V Praze, dne 14.května 2025

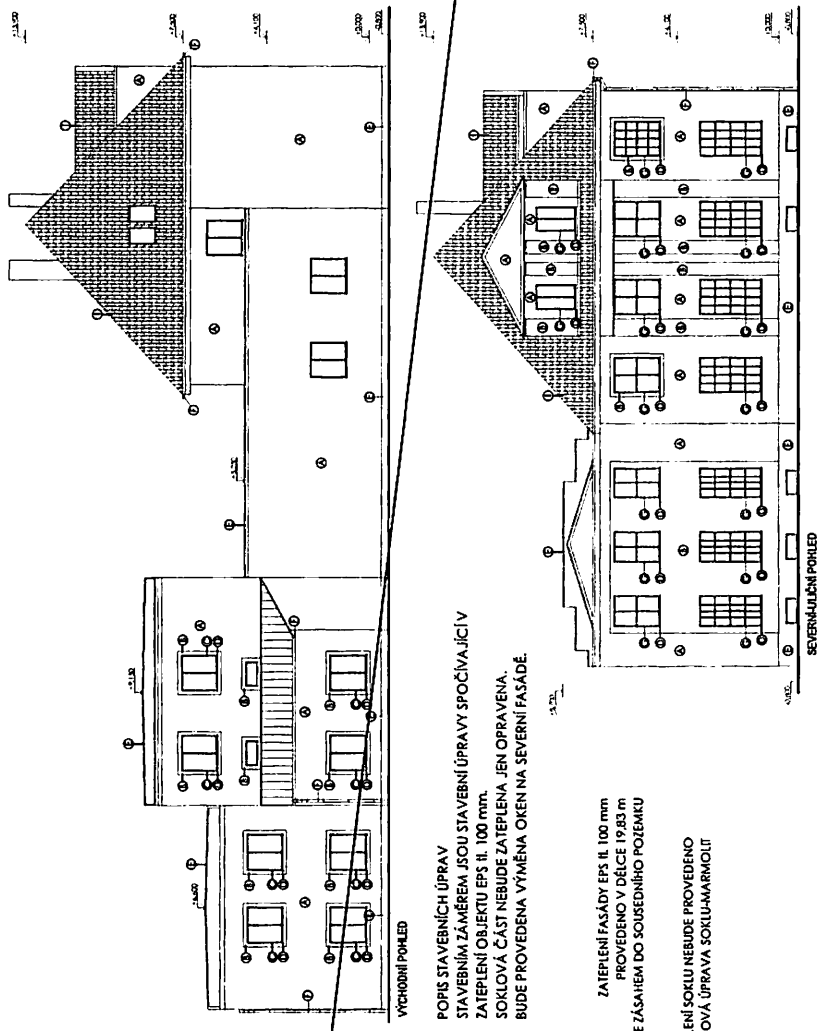
vypracoval:

kontakt:

**H) Seznam příloh**

- 1) „Zjednodušená projektová dokumentace“ autor [redacted] datum květen/2024
- 2) Náhled do katastru nemovitostí pro okres hl.m.Praha, k.ú. Holešovice, obec Praha
- 3) CMP 2025

# PŘÍLOHY



U průhonu  
ZATEPLENÍ SOKLU NEBUDE PROVEDENO  
NOVÁ POKRCHOVÁ ÚPRAVA SOKLU-MARMOLIT  
2305

VÝCHOVNÍ POHLED

POPIS STAVEBNÍCH ÚPRAV  
STAVEBNÍM ZÁMĚREM JSOU STAVEBNÍ ÚPRAVY SPOČÍVAJÍCÍ V  
ZATEPLENÍ OBJEKTU EPS II. 100 mm.  
SOKLOVÁ ČÁST NEBUDE ZATEPLENA JEN OPRAVENA.  
BUDE PROVEDENA VÝMĚNA OKEN NA SEVERNÍ FASÁDĚ.

ZATEPLENÍ FASÁDY EPS II. 100 mm  
PROVEDENO V DÉLCE 19,83 m  
SE ZÁSÁHEM DO SOUSEDNÍHO POZEMKU

ZATEPLENÍ SOKLU NEBUDE PROVEDENO  
NOVÁ POKRCHOVÁ ÚPRAVA SOKLU-MARMOLIT

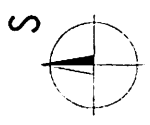
SOUHLAS MAJITELE SE STAVEBNÍM ZÁMĚREM:  
PARCELA MAJITEL  
881

PODPIS

Městská část Praha 7

LEGENDA

- HRANICE PARCEL DLE KN
- HRANICE ŘEŠENÉHO POZEMKU
- ŘEŠENÝ OBJEKT



AUTORIZACE:	ZAKÁZKA:	STAVEBNÍ ŘÍZENÍ
INVESTOR:	STUPEŇ PD:	5/2024
VYPRACOVAL:	DATUM:	C-SITUACE
MÍSTO STAVBY:	ODDÍL:	Č. POKÉ:
PRAHA, HOLEŠOVICE, U PRŮHONU Č.P. 1276		
NÁZEV ZAKÁZKY: DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVBY		
STAVEBNÍ ÚPRAVY ZA ÚČELEM ZATEPLENÍ OBJEKTU		
MĚŘÍTKO: 1:200		
C3		
NÁZEV VÝKRESU:		
KOORDINAČNÍ SITUACE		



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2025 16:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1111 pro Městská část Praha 7

Okres:

Obec: 554782 Praha

at.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 825

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
<b>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</b>		
Městská část Praha 7, U průhonu 1338/38, Holešovice, 17000 Praha 7	00063754	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

881

1282 zastavěná plocha a  
nádvoří

památkově chráněné  
území

Součástí je stavba: Holešovice, č.p. 1338, adminis.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 881

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

• Věcné břemeno chůze a jízdy

právo průchodu a průjezdu

Oprávnění pro

Parcela: 881

Povinnost k

Parcela: 880/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.07.2003. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 07.07.2003.

V-26834/2003-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

• Věcné břemeno chůze a jízdy

právo průchodu a průjezdu

Oprávnění pro

Parcela: 880/1

Povinnost k

Parcela: 881

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.07.2003. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 07.07.2003.

V-26834/2003-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

• Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl.4.4 smlouvy

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice,

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

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2025 16:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

at.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 825

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 881

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 4600005694 ze dne 06.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2015 13:42:30. Zápis proveden dne 30.10.2015.

V-75388/2015-101

Pořadí k 06.10.2015 13:42

• Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl.4.4 smlouvy v rozsahu GP 1560-130/2013

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice,  
15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 881

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 4600005694 ze dne 06.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2015 13:42:30. Zápis proveden dne 30.10.2015.

V-75388/2015-101

Pořadí k 06.10.2015 13:42

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

Smlouva kupní ze dne 10.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2016 09:21:48. Zápis proveden dne 16.02.2016.

V-4602/2016-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581  
Praha 1  
Městská část Praha 7, U průhonu 1338/38, Holešovice, 17000 00063754  
Praha 7

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2025 16:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 825

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 12.05.2025 16:37:11

Pracovní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2025 16:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1111 pro Městská část Praha 7

Okres:

Obec: 554782 Praha

at.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 16790

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

880/1

738 zastavěná plocha a  
nádvoří

památkově chráněné  
území

Součástí je stavba: Holešovice, č.p. 1276, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 880/1

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

▸ Věcné břemeno chůze a jízdy

právo průchodu a průjezdu

Oprávnění pro

Parcela: 880/1

Povinnost k

Parcela: 881

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.07.2003. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 07.07.2003.

V-26834/2003-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

▸ Věcné břemeno chůze a jízdy

právo průchodu a průjezdu

Oprávnění pro

Parcela: 881

Povinnost k

Parcela: 880/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.07.2003. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 07.07.2003.

V-26834/2003-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▸ Zástavní právo smluvní

pohledávka podle čl. 2.1 smlouvy o zřízení zástavního práva do výše 12 000 000 Kč v  
souvislosti s nájemní smlouvou ze dne 09.03.2024 mezi zástavcem jako pronajímatelem a  
zástavním věřitelem jako nájemcem

Oprávnění pro

Rabie Apartment s.r.o., U průhonu 1276/36, Holešovice,  
17000 Praha 7, RČ/IČO: 06876463

Povinnost k

Parcela: 880/1

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

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

Okres: \_\_\_\_\_ Obec: **554782 Praha**  
 at.území: **730122 Holešovice** List vlastnictví: **16790**  
**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2024 10:28:34. Zápis proveden dne 15.04.2024.  
V-14633/2024-101

strana 2

**Katastrální území**

Název: Holešovice

**Parcela**

Číslo parcely: 881

**Cena 2025**

Mapový list: 34

Cena: 20790 Kč/m<sup>2</sup>

Skupina: 1708

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

