

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 073946/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemků parc.č. 4421/4, 4421/6, 4423 a 4424, k.ú. Žižkov, obec Praha.

Znalec:

[REDACTED]

Zadavatel: Správa železnic s.o.
Dlážděná 1003/7
110 00 Praha 1

č.obj. : 24/711RC0268

Počet stran: 36 + 4 strany příloh

Počet vyhotovení: 2 + 1x PDF

Podle stavu ke dni: 8.1.2025

Vyhotoveno: V Praze 10.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovení ceny zjištěné dle platné oceňovací vyhlášky a ceny obvyklé (popřípadě tržní hodnoty) pozemků parc.č. 4421/4, 4421/6, 4423 a 4424, k.ú. Žižkov, obec Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny pro prodej majetku státu .

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Specifikace majetku/předmětu ocenění (konkretizace jeho součástí a příslušenství), včetně sdělení, co má, popřípadě nemá být oceněno.

Zadavatelem posudku sděleno :

Předmětem ocenění jsou pozemky p. č. 4421/4, 4421/6, 4423, 4424 v k. ú. Žižkov a obci Praha

U předmětného majetku jsou dle současné evidence v katastru nemovitostí evidována omezení vlastnického práva - LV 1399.

Oceňované pozemky p.č. 4421/4 a p.č. 4421/6 (jejich části) jsou pronajaty na základě nájemní smlouvy VS 6458013620 ze dne 30.11.2020.

Služebnost spočívající v povinnosti strpět na služebných pozemcích p.č. 4421/4, 4421/6, 4423, 4424 jehož součástí je stavba bez čp./če., v k.ú. Žižkov a obci Praha, důsledky (škodlivý vliv) trvání a provozu dráhy, tj. např. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů apod. bude uvedena ve smlouvě o převodu vlastnického práva a zapsána vkladem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Ve smlouvě o převodu vlastnického práva se nabyvatel ve smyslu ustanovení § 2897 zákona č.89/2012, OZ, ve znění pozdějších předpisů, vzdá za sebe jakéhokoliv práva na náhradu škody, jež bude kdykoliv v budoucnu prodávajícím z důvodu existence a provozování dráhy způsobena na nabývané nemovitosti, včetně všech jejich součástí (stavby, rostlinstvo a pod.). Výše uvedené vzdání se práva na náhradu škody bude jako věcné právo zapsáno vkladem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Součástí prodeje je i propustek v km 186,527 pod pozemkem p.č. 4421/4.

Na pozemcích p.č. 4421/4, 4421/6, 4423, 4424 se nacházejí opěrné zdi, které jsou součástí žel.spodku Praha hlavní - Hrabovka, IC 6000099447, jsou součástí prodeje.

Na pozemku p.č. 4421/4 a p.č. 4421/6 se nachází dřevěné schodiště, dále se na pozemku p.č. 4421/6 nachází kovové podlahy, zábradlí a část chodníku - nejsou součástí prodeje, chodník je v majetku HMP.

Součástí prodeje je majetek ve správě OŘ Praha SPS :

- objekty : Praha hl.n.zst.-SEE OTV kancel.šatny, IC6000330053 - jednopodlažní účelová stavba, dokončená v 1.pol. 20 st.. Zastavěná plocha objektu činí 102 m² a celková podlahová plocha je o výměře 76 m². Stavba stojí na bet.základových pasech,prokládaných lom. kamenem. Konstrukce podélného nosného systému je tvořena cihlovým zdívem, s podezdívkou z vápenocement. cihel,

příčky uvnitř vyzdívané. Střecha obj. je pultová, s dřevěnými nosnými prvky, zakrytá povlakovou krytinou, asf.lepenkou. Vnější omítky jsou vápenné, vnitřní vápenné štukové. Klempíř. prvky jsou již nekompletní a dožilé. Odvod dešť.vod byl zajištěn okapy a svody z pozink. plechu, zásakem do okolního terénu. Podlahy uvnitř obj. jsou tvořeny materiály : betonová mazanina a ker. dlažba. Soc. zařízení uvnitř je dlouhodobě nefunkční a nekompletní, vytápění bylo zajištěno akumul. kamny, nyní již nefunkční. Vchod. dveře a všechna okna jsou zazděny, přístup do objektu je jen ze strany od bývalé vlečky Křenovka. Technický stav objektu je dlouhodobě špatný. Napojení na vodovod a kanalizaci je též nefunkční. Při prodeji není potřeba vyhotovit PENB, budova nesloužila k bydlení, v evidenci KN je zapsána jako jiná stavba. Objekt se nachází v památkové zóně, není však kult. památkou. Obj. SEE OTV kancel. šatny, IC 6000330053 byl do majetkové evidence Správy železnic zařazen v r. 2008 v rámci KČZ od ČD. Ve sledovaném období od r. 2017 byly SPS OŘ Praha vynaloženy neinvestiční finanční prostředky na obj. ve výši 107 390,- Kč. Na vedení a provoz plynové a kanalizační přípojky po p.č. 4421/4, k.ú. Žižkov, je již zřízeno VBř., č.sml. 35489/2014/OŘ PHA.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.10.2024, 10.12.2024 za přítomnosti zástupců SŽ (správce a firmy zajišťující zpřístupnění), 8.1.2025 znalcem.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Objednávka č. 24/711RC0268.
- Částečný výpis z katastru nemovitostí vedený Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha pro k.ú. Žižkov, LV 1399 ze dne 20.5.2024.
- Kopie katastrální mapy a ortomapa získané dálkovým vstupem do KN.
- Informace poskytnuté zadavatelem posudku.
- Územní plán města.
- Cenová mapa stavebních pozemků.
- Zákres majetku SPS v KM, ELB IC6000330053.
- GP č.pl. 4102-180/2023 - vymezení rozsahu VB.
- Nájemní smlouva VS 6458013620.
- Prohlášení o zřízení VB č.j. 425/2024-SŽ-SŽT.
- Prohlášení o zřízení VB č.j. 35489/2014/OŘPHA.
- Evidenční list budovy.
- Šetření provedené v katastru nemovitostí ve věci uskutečněných prodejů.
- Cenové údaje poskytnuté KÚ.
- Index bydlení zveřejňovaný ČSOB (dříve HB index).
- Skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém.
- Komentář MF ČR ke stanovení ceny obvyklé - 19349.
- Stanovisko OCP MF ČR č. 04/2022.
- Komentář MF ČR k věcným břemenům.
- Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2008
- Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A.: Úřední oceňování majetku. CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno
- Bradáč, A., Kledus, M, Weigel, L : Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem,

Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002.

- Dušek, D. : Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2008.
- Ort, P. : Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007.
- Zazvonil, Z. : Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2007.
- Příslušné oceňovací předpisy.

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Údaje KÚ jsou považovány za věrohodné. Za věrohodné jsou považovány i informace a data poskytnutá zadavatelem posudku a data poskytnutá KÚ.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Cena zjištěná se stanovuje dle platné oceňovací vyhlášky, platné k datu ocenění, což je v daném případě vyhl. č. 370/2024 Sb..

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku definuje **obvyklou cenu** takto : Obvyklou cenou se pro účely citovaného zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny skutečnosti, 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 se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Tržní hodnota nemovitosti se v čase mění v závislosti na vývoji trhu nemovitostí v daném místě.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro stanovení ceny obvyklé je v souladu s platnou legislativou používána **metoda porovnávací** - na základě **porovnání trhu**. Tato metoda umožňuje nejlépe vystihnout pro daný účel ocenění hodnotu nemovitosti. V principu se jedná o vyhodnocení cen uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu s nemovitostmi, cenových údajů poskytnutých KN z realizovaných kupních smluv, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, správci nemovitostí a využitím údajů zjištěných z realizovaných kupních smluv.

Dle Stanoviska OCP MF ČR č. 04/2022 tam, kde nelze určit obvyklou cenu (porovnáním trhu), lze použít tzv. **tržní hodnotu**.

Oceňovací vyhláška nepředepisuje konkrétní způsob či dokonce metodu pro určení tržní hodnoty, ale stanovuje, že se tak děje na základě výběru z více způsobů oceňování (zejména porovnávací způsob, způsob výnosový nebo nákladový způsob). Je tedy na zpracovateli ocenění, který způsob vyhodnotí pro daný účel jako optimální a jakou metodu použije.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Prohlídka pozemků byla provedena znalcem na místě samém opakovaně, a to z důvodu nepřístupnosti objektů (stavba a podchod). Vytyčovací značky nebyly na místě nalezeny. Údaje k územnímu plánu získány na IPR Praha. Šetření o obdobných obchodovaných pozemcích provedeno znalcem v KN. Cenové údaje poskytnuty KÚ.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky parc.č. 4421/4, 4421/6, 4423, 4424
 Adresa předmětu ocenění: Žižkov
 Praha
 LV: 2437
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Žižkov
 Počet obyvatel: 1 384 732
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **31 002,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Dle katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha pro **k.ú. Žižkov**,

LV 1399 :

Česká republika 00000001-001
Právo hospodařit s majetkem státu
 Správa železnic, s.o., 70994234
 Dlážděná 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha 1

část C- LV :

Věcné břemeno (podle listiny) V- 43857/2014-101
 Služebnost inženýrské sítě
oprávnění pro : parc.č. 4421/3
povinnost k : parc.č. 4421/4
 Věcné břemeno vedení V- 8720/2024-101
 dle čl. II. Smlouvy v rozsahu GP č.pl. 4102-180/2023
oprávnění pro : parc.č. 4421/3
povinnost k : parc.č. 4421/4

Dokumentace a skutečnost

Stav evidovaný v katastru nemovitostí je v souladu se stavem zjištěným na místě samém. Město má platný **územní plán**, kde pozemky p.č. 4421/4, 4423 a 4424 v plochách **SV- C - plochy všeobecné smíšené**.

Pozemek p.č. 4421/6 větší částí v plochách **S4 - dopravní infrastruktura** - ostatní dopravně významné komunikace, menší část v plochách **SV- C - plochy všeobecné smíšené**.

Město má platnou Cenovou mapu stavebních pozemků, pro oceňované pozemky není cena stanovena.

Pozemky zasahují do ochranného pásma dráhy.

Ochranné pásmo dráhy (OPD) (OPD) tvoří prostor po obou stranách dráhy, jehož hranice jsou vymezeny vswlou plochou vedenou

- u dráhy celostátní a u dráhy regionální 60 m od osy krajní koleje, nejméně však ve vzdálenosti 30 m od hranic obvodu dráhy,

- u vlečky 30 m od osy krajní koleje (u vlečky v uzavřeném prostoru provozovny se ochranné pásmo nezřizuje); (§ 8).

Územní plán



SV

VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

S0, S1, S2, S4

VYBRANÁ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Cenová mapa - CMP 2025

Parc.č. 4421/4



Parc.č. 4421/6



Parc.č. 4423



Parc.č. 4424



Zdroj : IPR Praha

Celkový popis nemovité věci

Popis lokality :

Žižkov je městská čtvrť a katastrální území Prahy, nachází se na východ od jejího centra. Od roku 1960 je téměř celý hlavní součástí městského obvodu Praha 3, jehož území je od roku 1990 i územím městské části Praha 3. V obci kompletní infrastruktura, kompletní vybavenost. Všechny pozemky v území vymezeném jako památková zóna, památkové chráněné území.

Poloha v oblasti



Zdroj : Mapy.cz

Popis nemovitosti :

Oceňované pozemky se nachází v prostoru mezi ulicemi Příběnická, Husitská a železniční estakádou, v blízkosti křížení u Bulhara, Praha - Masarykovo nádraží a Praha - hlavní nádraží. Přes pozemky vedla původně, dnes již zrušená železniční trať se železničním mostem tzv. „Hrabovské spojky”. Přístup k pozemkům je z ulice Příběnická, není ale přímý přístup z veřejné komunikace, vyjma pozemku p.č. 4421/6, který částečně zasahuje do komunikace Husitská. Přístup z ulice Husitská přes dřevěné schodiště (není součástí ocenění). Dopravní obslužnost v místě je velmi dobrá, dostupnost do 500m.

Pozemek parc.č. 4421/4 v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha - jiná plocha o výměře 2972 m². Pozemek je zahrnutý v platném územním plánu v plochách vymezených jako plochy SV všeobecné smíšené. Na pozemku, resp. pod pozemkem se nachází původní služební podchod pro pěší z roku 1871. Tento je morálně zastaralý, již neslouží původnímu účelu. Je uzavřený z důvodu bezpečnosti, zabezpečen ocelovými mřížemi a vraty. Před uzavřením byl místem, kam se stahovali bezdomovci a narkomani, vnitřní prostory jsou zaneseny odpadem a infekčním materiálem (injekční stříkačky apod.). Pozemek je zatížen věcnými břemeny - služebnost IS. Součástí pozemku jsou opěrné zdi, a to železobetonová s ocelovým zábradlím, gabionová kamenná, zděná kamenná se železobetonovou korunou. Na pozemku se dále nachází ocelová konstrukce pochozu se zábradlím a betonovým prahem (jedná se o zbytky původní mostní konstrukce). Tato bez možnosti dalšího využití. Stáří konstrukcí není dokladováno, uvažováno dle zjištění stavu na místě samém a dle ústních informací ze strany zadavatele posudku.

Pozemek ve dvou výškových úrovních, nad ulicí Husitská. Horní část pozemku je rovinná, sousedí s cyklistickou stezkou, dále pak s pozemkem p.č. 4424 jehož součástí je stavba, pozemkem p.č. 4423 a levou částí s mostním tělesem žel. trati. Spodní úroveň je v jižní části svažité, zbývající část mírně svažité, kde sousedí s pozemkem p.č. 4421/6. V severní části je pak ohraničena téměř v celé délce opěrnou zdí. Přes pozemek vede prašná cesta, využívaná pro pěší. Dle informací SŽ je část pozemku pronajata spolku Architektura, z.s.. Přístup k pozemku je možný v horní části cyklistické stezky přes pozemek 4422/16 a v dolní části přes pozemek p.č. 4421/6, kde bylo spolkem vybudováno dřevěné schodiště (toto není předmětem ocenění). Pozemek v ochranném pásmu dráhy.

Pozemek parc.č. 4421/6 v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha - jiná plocha o výměře 36 m². Pozemek je zahrnutý v platném územním plánu v plochách vymezených jako plochy pro dopravu S4 - ostatní dopravně významné komunikace. Součástí pozemku je opěrná zeď - kamenná se žebet. korunou. Pozemek je se zpevněným povrchem (povrch není předmětem ocenění), části komunikace Husitská v místě křížení s komunikací Trocnovská. Zpevněná plocha není součástí ocenění. Část pozemku je pronajata spolku Architektura, z.s.. Na pozemku dřevěné schodiště, vybudované spolkem. Pozemek mimo ochranné pásmo dráhy.

Pozemek parc.č. 4423 v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha - dráha, o výměře 43 m², v platném územním plánu v plochách vymezených jako plochy SV - všeobecné smíšené. Pozemek zatravněn. Pozemek v ochranném pásmu dráhy.

Pozemek parc.č. 4424 v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha - dráha, o výměře 124 m², v platném územním plánu v plochách vymezených jako plochy SV - všeobecné smíšené. Součástí pozemku je stavba bez čp./jiná stavba. Dle sdělení zadavatele se jednalo původně o objekt pro dopravu, který tvořil zázemí pro dopravu. Dle údajů zadavatele stavba z roku 1900, k datu ocenění nevyužívaná (od roku 2008) v havarijním stavu. Vnitřní prostory nebyly přístupné, stav vnitřních prostor dle údajů poskytnutých zadavatelem posudku a dle informací od správce. Jedná se o přízemní

stavbu, nepodsklepenou s rovným zastřešením. Stavba zděná, tl. zdiva 0,30 m. Střešní krytina plechová a živičná. Vnitřní vybavení stavby dle vyjádření zadavatele zcela nefunkční. Vše již dožilé, dle vyjádření správce zdevastované. Původní přípojky vody a kanalizace nefunkční, bez hodnoty. Pozemek parc.č. 4421/4 zatížen služebností inženýrské sítě a vedení. Ostatní pozemky nejsou k datu ocenění zatíženy věcnými břemeny.

Dle požadavku zadavatele budou při podpisu smlouvy zřízena věcná břemena, zadavatel požaduje jejich zohlednění v ocenění.

Fotodokumentace :



4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----|-------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka | III | 0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: 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 významnými turistickými cíli | I | 1,20 |
| 8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,536}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

| Název znaku | č. | P_i |
|--|----|-------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,45 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba | I | 0,00 |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci - přímý přístup na pozemky není, vyjma pozemku p.č. 4421/6, jinak pouze přes pozemky jiných vlastníků. | I | 0,00 |
| 5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti | I | -0,03 |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití | II | 0,00 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,437}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,671}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,463}$$

1. Pozemek parc.č. 4421/4

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,437}$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|---|----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | I | -0,02 |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.) - složitější způsob zakládání z důvodu polohy nad ulicí Husitská | II | -0,03 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - ochranné pásmo dráhyochranná pásma optických kabelů | II | -0,03 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů } \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,920}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,060 * 0,920 * 0,437 = \mathbf{0,426}$$

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] |
|---|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| § 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění | | | | |
| § 9 odst. 4 a) | 31 002,- | 0,426 | 0,300 | 3 962,06 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|
| § 9 odst. 4 a) | ostatní plocha - jiná plocha | 4421/4 | 2 972 | 3 962,06 | 11 775 242,32 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 2 972 | | 11 775 242,32 |

1.2. Podchod

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--|---------------------------------|
| Inženýrské a speciální pozemní stavby: | § 17 |
| Typ stavby: | 11. Objekty podzemní mimo důlní |
| Objekt | Štoly |
| Konstrukční charakteristika (způsob rozpojování): | hloubení z povrchu území |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 2142 |
| Množství: $3,14 \cdot 5 \cdot 3,35 \cdot 1,25 = 65,74 \text{ m}^3$ | |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena dle přílohy č. 15: | = | 6 942,- |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,1760 |
| Základní cena upravená cena Kč/m ³ | = | 26 457,35 |
| Plná cena: $65,74 \text{ m}^3 \cdot 26 457,35 \text{ Kč/m}^3$ | = | 1 739 306,19 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| |
|---|
| Stáří (S): 154 roků |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků |
| Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 154 / 160 = 96,3 \%$ |
| Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 % |
| Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ |

| | | |
|--|---|----------------------|
| Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ | * | 0,150 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 260 895,93 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,463 |
| Cena stavby CS | = | 120 794,82 Kč |

| | | |
|--------------------------------|---|----------------------|
| Podchod - zjištěná cena | = | 120 794,82 Kč |
|--------------------------------|---|----------------------|

1.3. Opěrné zdi

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Venkovní úprava § 18: | 11.5. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 242 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Výměra:

$$41,00 \cdot 0,70 \cdot 7,0 = 200,90 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

| | | |
|---|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³] | = | 2 400,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,6070 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m ³] | = | 10 388,16 |
| Plná cena: 200,90 m ³ * 10 388,16 Kč/m ³ | = | 2 086 981,34 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 60 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)

* 0,500

Nákladová cena stavby CS_N= **1 043 490,67 Kč**

Koeficient pp

* 0,463

Cena stavby CS= **483 136,18 Kč****Opěrné zdi - cena zjištěná**= **483 136,18 Kč****1.4. Opěrné zdi****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

11.2. Opěrné zdi z kamenné rovnániny

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:66,00*0,50*0,70 = 23,10 m³ obestavěného prostoru**Ocenění**

| | | |
|--|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³] | = | 1 150,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,6070 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m ³] | = | 4 977,66 |
| Plná cena: 23,10 m ³ * 4 977,66 Kč/m ³ | = | 114 983,95 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 30 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % / 100)

* 0,300

Nákladová cena stavby CS_N= **34 495,18 Kč**

Koeficient pp

* 0,463

Cena stavby CS= **15 971,27 Kč****Opěrné zdi - cena zjištěná**= **15 971,27 Kč**

1.5. Opěrné zdi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.3. Opěrné zdi z lomového kamene
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$5,50*0,50*1,00*0,50+12,80*0,6*7,75 = 60,90 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

| | | |
|--|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³] | = | 1 850,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,6070 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m ³] | = | 8 007,54 |
| Plná cena: 60,90 m ³ * 8 007,54 Kč/m ³ | = | 487 659,19 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 60 = 60,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

| | | |
|---|---|----------------------|
| Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100) | * | 0,400 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 195 063,68 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,463 |
| Cena stavby CS | = | 90 314,48 Kč |
| Opěrné zdi - cena zjištěná | = | 90 314,48 Kč |

1.6. Lávka z ocelových profilů

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 26.2. Lávka z ocelových válcovaných profilů,
 základy, podlaha, zábradlí, nátěr
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$62,00*1,00 = 62,00 \text{ m}^2 \text{ zastavěné plochy}$$

Ocenění

| | | |
|--|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²] | = | 2 100,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,6070 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m ²] | = | 9 089,64 |
| Plná cena: 62,00 m ² * 9 089,64 Kč/m ² | = | 563 557,68 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 36 / 40 = 90,0 \%$

Maximální opotřebením může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebením: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|---------------------|
| * | 0,150 |
| = | 84 533,65 Kč |
| * | 0,463 |
| = | 39 139,08 Kč |

Lávka z ocelových profilů - cena zjištěná

= **39 139,08 Kč**

1.7. Věcné břemeno 1, 2

Pozemek p. č. 4421/4 v k. ú. Žižkov je dle evidence LV 1399, část C omezen ve vlastnickém právu, a to zřízením služebnosti dle listiny: Věcné břemeno (dle listiny) - služebnost inženýrské sítě, oprávnění pro pozemek p. č. 4421/3, Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná č.j. 35489/2014/OŘ-PHA ze dne 10.7.2014, vkladová listina V- 43857/2014-101

Služebnost spočívající v povinnosti strpět řízení, užívání, provozování, opravy a nezbytnou údržbu 24 hodin denně na celém služebném pozemku :

- tel. kabel TK4
- kabelové vedení 6 kW
- 1x optický kabel 36 vláken + 2x PVC
- 1x optický kabel Ericsson 36 vláken + 2 HDPE
- 1x metalický a 1x optický kabel 25 XNO,4 (36 vláken) + HDPE (vedeny souběžně v jedné trase)
- 1x metalický a 1x optický kabel TCQYPY 150 XN + 2x HDPE (vedeny souběžně v jedné trase)
- sdělovací kabel 20 XNO,4,
- Plynová přípojka

Pozemek p. č. 4421/4 v k. ú. Žižkov je dle evidence LV 1399, část C omezen ve vlastnickém právu, a to zřízením služebnosti dle listiny: Věcné břemeno vedení dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 4102-180/2023, oprávnění pro pozemek p. č. 4421/3, Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti č.j. 425/2024-SŽ-SŽT ze dne 8.2.2024, vkladová listina V- 8720/2024-101.

Výši ročního užítku nelze zjistit, proto je oceněno paušální sazbou.

Služebnost spočívající v povinnosti strpět umístění a provozování kabelové trasy telekomunikačního kabelu.

S ohledem na charakter služebnosti a umístění v terénu jsou obě služebnosti pro účely ocenění sloučeny.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného.

Znalci se nepodařilo zjistit obdobné pronájmy pozemků v daném segmentu. Proto je pro výpočet pracováno se simulovaným nájmem. Výše pronájmu je zvažována ve výši 4% ceny základní ceny obvyklé pozemku. Omezení užívání je započteno ve výši 50%, míra kapitalizace ve výši 10 %.

Věcná břemena zřízena na dobu neurčitou.

Obvyklé roční nájemné

Název

| výměra [m ²] | jedn.nájemné [Kč/m ²] | roční nájemné [Kč] | náklady [Kč] | roční užitek [Kč] |
|---|--------------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|
| 2 972,00 m ² | 264,75 | 786 837,- | 0,00 | 786 837,- |
| Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok] | | | | 786 837,- |
| Koeficient míry užítka (podíl užívání nebo výše omezení): | | | | * 50 % |
| Roční užitek: [Kč] | | | | = 393 418,50 |
| Míra kapitalizace: 10,00 % | | | | |
| $CB_N = \text{roční užitek} / p$ | | | | |
| $CB_N = 393\,418,50 / 10,0 \%$ | | | | |

Hodnota věcného břemene činí = 3 934 185,- Kč

1.8. Budoucí věcné břemeno 1

Ve smlouvě o převodu vlastnického práva bude zřízena služebnost spočívající v povinnosti strpět na služebném pozemku p. č. 4421/4 v k. ú. Žižkov a obci Praha důsledky (škodlivý vliv) trvání a provozu dráhy, tj. např. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd..

Výši ročního užítka nelze zjistit, proto je oceněno paušální sazbou.

Na uvedené věcné břemeno je nahlíženo jako na budoucí věcné břemeno a dle požadavku zadavatele posudku je součástí ocenění.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

1.9. Budoucí věcné břemeno 2

Ve smlouvě o převodu vlastnického práva se nabyvatel ve smyslu ustanovení § 2897 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, vzdá za sebe jakéhokoliv práva na náhradu škody, jež bude kdykoliv v budoucnu prodávajícím z důvodu existence a provozování dráhy způsobena na nabývané nemovitosti, včetně všech jejích součástí (stavby, rostlinstvo a pod.). Výše uvedené vzdání se práva na náhradu škody bude jako věcné právo zapsáno vkladem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Výši ročního užítka nelze zjistit, proto je oceněno paušální sazbou.

Na uvedené věcné břemeno je nahlíženo jako na budoucí věcné břemeno a dle požadavku zadavatele posudku je součástí ocenění.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Pozemek parc.č. 4421/4 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

11 775 242,32 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Podchod

120 794,82 Kč

1.3. Opěrné zdi

483 136,18 Kč

1.4. Opěrné zdi

15 971,27 Kč

1.5. Opěrné zdi

90 314,48 Kč

1.6. Lávka z ocelových profilů

39 139,08 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 749 355,83 Kč

Věcná břemena:

1.7. Věcné břemeno stávající 1, 2

- 3 934 185,- Kč

1.8. Budoucí věcné břemeno 1

- 10 000,- Kč

1.9. Budoucí věcné břemeno 2

- 10 000,- Kč

- 3 954 185,- Kč

Pozemek parc.č. 4421/4 - cena zjištěná celkem

= 8 570 413,15 Kč

2. Pozemek parc.č. 4421/6

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,437$

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak

P_i

P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného
prostranství a drah

III Účelové komunikace, místní komunikace IV třídy (samostatné
chodníky

-0,25

P2. Charakter a zastavěnost území

II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce

-0,05

P3. Povrchy

II Komunikace s nezpevněným povrchem (povrch jiného vlastníka,
není zohledněn)

-0,03

P4. Vlivy ostatní neuvedené

III Vlivy snižující cenu

-0,30

P5. Komerční využití

I Bez možnosti komerčního využití

0,30

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,111$$

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 | 31 002,- | 0,111 | 1,000 | 3 441,22 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha - jiná plocha | 4421/6 | 36 | 3 441,22 | 123 883,92 |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 36 | | 123 883,92 |

2.2. Opěrné zdi z lomového kamene

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.3. Opěrné zdi z lomového kamene
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

10,00*0,60*2,40 = 14,40 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

| | | |
|--|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³] | = | 1 850,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,6070 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m ³] | = | 8 007,54 |
| Plná cena: 14,40 m ³ * 8 007,54 Kč/m ³ | = | 115 308,58 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 60 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)

| | |
|---|---------------------|
| * | 0,400 |
| = | 46 123,43 Kč |
| * | 0,463 |
| = | 21 355,15 Kč |

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Opěrné zdi z lomového kamene - cena zjištěná

= **21 355,15 Kč**

2.3. Budoucí VB 1

Ve smlouvě o převodu vlastnického práva bude zřízena služebnost spočívající v povinnosti strpět na služebném pozemku p. č. 4421/6 v k. ú. Žižkov a obci Praha důsledky (škodlivý vliv) trvání a provozu dráhy, tj. např. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd..

Výši ročního užitku nelze zjistit, proto je oceněno paušální sazbou.

Na uvedené věcné břemeno je nahlíženo jako na budoucí věcné břemeno a dle požadavku zadavatele posudku je součástí ocenění.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.4. Budoucí VB 2

Ve smlouvě o převodu vlastnického práva se nabyvatel ve smyslu ustanovení § 2897 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, vzdá za sebe jakéhokoliv práva na náhradu škody, jež bude kdykoliv v budoucnu prodávajícím z důvodu existence a provozování dráhy způsobena na nabývané nemovitosti, včetně všech jejích součástí (stavby, rostlinstvo a pod.). Výše uvedené vzdání se práva na náhradu škody bude jako věcné právo zapsáno vkladem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Výši ročního užitku nelze zjistit, proto je oceněno paušální sazbou.

Na uvedené věcné břemeno je nahlíženo jako na budoucí věcné břemeno a dle požadavku zadavatele posudku je součástí ocenění.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Pozemek parc.č. 4421/6 - rekapitulace

2.1. Pozemky:

123 883,92 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

2.2. Opěrné zdi z lomového kamene

21 355,15 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 21 355,15 Kč

Věcná břemena:

2.3. Budoucí VB 1

- 10 000,- Kč

2.4. Budoucí VB 2

- 10 000,- Kč

- 20 000,- Kč

Pozemek parc.č. 4421/6 - cena zjištěná celkem

= 125 239,07 Kč

3. Pozemek parc.č. 4423

3.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,437$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Ochranné pásmo | II | -0,03 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - není přímý přístup z veřejné komunikace | I | -0,30 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,670$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,670 * 0,437 = 0,310$

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] | |
|---|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| § 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění | | | | | |
| § 9 odst. 4 a) | 31 002,- | 0,310 | 0,300 | 2 883,19 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 9 odst. 4 a) | ostatní plocha - jiná plocha | 4423 | 43 | 2 883,19 | 123 977,17 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 43 | 123 977,17 | |

3.2. Budoucí VB 1

Ve smlouvě o převodu vlastnického práva bude zřízena služebnost spočívající v povinnosti strpět na služebném pozemku p. č. 4423 v k. ú. Žižkov a obci Praha důsledky (škodlivý vliv) trvání a provozu dráhy, tj. např. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd..

Výši ročního užítku nelze zjistit, proto je oceněno paušální sazbou.

Na uvedené věcné břemeno je nahlíženo jako na budoucí věcné břemeno a dle požadavku zadavatele posudku je součástí ocenění.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

3.3. Budoucí VB 2

Ve smlouvě o převodu vlastnického práva se nabyvatel ve smyslu ustanovení § 2897 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, vzdá za sebe jakéhokoliv práva na náhradu škody, jež bude kdykoliv v budoucnu prodávajícím z důvodu existence a provozování dráhy způsobena na nabývané nemovitosti, včetně všech jejích součástí (stavby, rostlinstvo a pod.). Výše uvedené vzdání se práva na náhradu škody bude jako věcné právo zapsáno vkladem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Výši ročního užítku nelze zjistit, proto je oceněno paušální sazbou.

Na uvedené věcné břemeno je nahlíženo jako na budoucí věcné břemeno a dle požadavku zadavatele posudku je součástí ocenění.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Pozemek parc.č. 4423 - rekapitulace

3.1. Pozemky:

Stavby a porosty na pozemku:

na pozemku - celkem

123 977,17 Kč

+ 0,- Kč

Věcná břemena:

3.2. Budoucí VB 1

- 10 000,- Kč

3.3. Budoucí VB 2

- 10 000,- Kč

- 20 000,- Kč

Pozemek parc.č. 4423 - cena zjištěná celkem

= 103 977,17 Kč

4. Pozemek parc.č. 4424

4.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,437$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Ochranné pásmo - ochranné pásmo dráhy | II | -0,03 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - k pozemku není přímý přístup z veřejné komunikace | I | -0,30 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,670 * 0,437 = \mathbf{0,310}$$

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,- | 0,310 | | 9 610,62 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 4424 | 124 | 9 610,62 | 1 191 716,88 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 124 | | 1 191 716,88 |

4.2. Stavba pro dopravu (tvořila budovu příslušející k nádraží - nástupišti)**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12: P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1241

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | [m ²] |
|---------|--|-------------------|
| 1.NP | 3,90*29,63-0,36*12,9-3,88*1,56-0,41*1,57 | = 104,22 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------|-----------------------------|---------------|---------------|
| 1.NP | 104,22 m ² | 3,36 m | 350,18 |
| Součet | 104,22 m² | | 350,18 |

$$\text{Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP} = \frac{350,18}{104,22} = 3,36 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: $PZP = 104,22 / 1 = 104,22 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor |
|-------|--|
| 1.NP | $(3,90*29,63-0,36*12,9-3,88*1,56-0,41*1,57)*(3,36) = 350,17 \text{ m}^3$ |

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------------|
| 1.NP | NP | <u>350,17 m³</u> |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 350,17 m ³ |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 10,40 | 100 | 0,46 | 4,78 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 25,30 | 100 | 1,00 | 25,30 |
| 3. Stropy | C | 11,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | P | 4,70 | 100 | 0,46 | 2,16 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Schody | C | 2,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Dveře | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 12. Vrata | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 13. Okna | C | 4,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 14. Povrchy podlah | P | 3,20 | 100 | 0,46 | 1,47 |
| 15. Vytápění | C | 1,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | P | 7,10 | 100 | 0,46 | 3,27 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | P | 2,30 | 100 | 0,46 | 1,06 |
| 19. Vnitřní kanalizace | P | 2,10 | 100 | 0,46 | 0,97 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 2,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 54,41 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,5441 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|-----|------|----------------|------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 10,40 | 100,00 | 0,46 | 4,78 | 8,79 | 124 | 200 | 62,00 | 5,4498 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 25,30 | 100,00 | 1,00 | 25,30 | 46,50 | 124 | 150 | 82,67 | 38,4416 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100,00 | 1,00 | 6,20 | 11,39 | 124 | 150 | 82,67 | 9,4161 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,30 | 100,00 | 1,00 | 2,30 | 4,23 | 124 | 130 | 95,38 | 4,0346 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100,00 | 1,00 | 0,70 | 1,29 | 124 | 130 | 95,38 | 1,2304 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | P | 4,70 | 100,00 | 0,46 | 2,16 | 3,97 | 84 | 84 | 100,00 | 3,9700 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,00 | 100,00 | 1,00 | 3,00 | 5,51 | 64 | 64 | 100,00 | 5,5100 |
| 11. Dveře | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 5,33 | 124 | 124 | 100,00 | 5,3300 |
| 14. Povrchy podlah | P | 3,20 | 100,00 | 0,46 | 1,47 | 2,70 | 124 | 124 | 100,00 | 2,7000 |
| 16. Elektroinstalace | P | 7,10 | 100,00 | 0,46 | 3,27 | 6,01 | 124 | 124 | 100,00 | 6,0100 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,55 | 124 | 124 | 100,00 | 0,5500 |
| 18. Vnitřní vodovod | P | 2,30 | 100,00 | 0,46 | 1,06 | 1,95 | 84 | 84 | 100,00 | 1,9500 |
| 19. Vnitřní kanalizace | P | 2,10 | 100,00 | 0,46 | 0,97 | 1,78 | 84 | 84 | 100,00 | 1,7800 |

Opotřebení: **86,4 %**

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 560,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9833 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,9250 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,5441 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,1040 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 4 431,14 |
| Plná cena: 350,17 m ³ * 4 431,14 Kč/m ³ | = | 1 551 652,29 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 86,4 % /100) | * | 0,136 |
| | = | 211 024,71 Kč |

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: 211 024,71 * 0 % =

| | | |
|---|---|----------------------|
| | - | 0,- Kč |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 211 024,71 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,463 |
| Cena stavby CS | = | 97 704,44 Kč |

Stavba pro dopravu (tvořila budovu příslušející k nádraží) - cena zjištěná = **97 704,44 Kč**

4.3. Budoucí VB 1

Ve smlouvě o převodu vlastnického práva bude zřízena služebnost spočívající v povinnosti strpět na služebném pozemku p. č. 4424 v k. ú. Žižkov a obci Praha důsledky (škodlivý vliv) trvání a provozu

dráhy, tj. např. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd..

Výši ročního užitku nelze zjistit, proto je oceněno paušální sazbou.

Na uvedené věcné břemeno je nahlíženo jako na budoucí věcné břemeno a dle požadavku zadavatele posudku je součástí ocenění.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

4.4. Budoucí VB 2

Ve smlouvě o převodu vlastnického práva se nabyvatel ve smyslu ustanovení § 2897 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, vzdá za sebe jakéhokoliv práva na náhradu škody, jež bude kdykoliv v budoucnu prodávajícím z důvodu existence a provozování dráhy způsobena na nabývané nemovitosti, včetně všech jejích součástí (stavby, rostlinstvo a pod.). Výše uvedené vzdání se práva na náhradu škody bude jako věcné právo zapsáno vkladem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Výši ročního užitku nelze zjistit, proto je oceněno paušální sazbou.

Na uvedené věcné břemeno je nahlíženo jako na budoucí věcné břemeno a dle požadavku zadavatele posudku je součástí ocenění.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Pozemek parc.č. 4424 - rekapitulace

4.1. Pozemky:

1 191 716,88 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

4.2. Stavba pro dopravu (tvořila budovu příslušející k nádraží)

97 704,44 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 97 704,44 Kč

Věcná břemena:

4.3. Budoucí VB 1

- 10 000,- Kč

4.4. Budoucí VB 2

- 10 000,- Kč

- 20 000,- Kč

Pozemek parc.č. 4424 - cena zjištěná celkem

= 1 269 421,32 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné dle vyhl.č. 370/2024 Sb.:

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

| | |
|--|------------------|
| 1. Pozemek parc.č. 4421/4 | 8 570 413,- Kč |
| 1.1. Oceňované pozemky | 11 775 242,32 Kč |
| 1.2. Podchod | 120 795,- Kč |
| 1.3. Opěrné zdi | 483 136,- Kč |
| 1.4. Opěrné zdi | 15 971,- Kč |
| 1.5. Opěrné zdi | 90 314,- Kč |
| 1.6. Lávka z ocelových profilů | 39 139,- Kč |
| 1.7. Věcné břemeno 1, 2 | -3 934 185,- Kč |
| 1.8. Budoucí věcné břemeno 1 | -10 000,- Kč |
| 1.9. Budoucí věcné břemeno 2 | -10 000,- Kč |
| | <hr/> |
| | = 8 570 413,- Kč |
| 2. Pozemek parc.č. 4421/6 | 125 239,- Kč |
| 2.1. Oceňované pozemky | 123 883,92 Kč |
| 2.2. Opěrné zdi z lomového kamene | 21 355,- Kč |
| 2.3. Budoucí VB 1 | -10 000,- Kč |
| 2.4. Budoucí VB 2 | -10 000,- Kč |
| | <hr/> |
| | = 125 239,- Kč |
| 3. Pozemek parc.č. 4423 | 103 977,- Kč |
| 3.1. Oceňované pozemky | 123 977,17 Kč |
| 3.2. Budoucí VB 1 | -10 000,- Kč |
| 3.3. Budoucí VB 2 | -10 000,- Kč |
| | <hr/> |
| | = 103 977,- Kč |
| 4. Pozemek parc.č. 4424 | 1 269 421,- Kč |
| 4.1. Oceňované pozemky | 1 191 716,88 Kč |
| 4.2. Stavba pro dopravu (tvořila budovu příslušející k nádraží) | 97 704,- Kč |
| 4.3. Budoucí VB 1 | -10 000,- Kč |
| 4.4. Budoucí VB 2 | -10 000,- Kč |
| | <hr/> |
| | = 1 269 421,- Kč |

Zjištěná cena - celkem:

10 069 050,- Kč

slovy: Deset milionů šedesát devět tisíc padesát Kč

4.2 Cena obvyklá

Obchodovatelnost a ocenění :

Na základě znalosti trhu s nemovitostmi, znalosti předmětné lokality, po místním šetření, šetření v RK a po prohlídce nemovitosti konstatuji, že oceňované nemovitosti jsou obchodovatelné.

Pro porovnání hledáme údaje o prodejích obdobných nemovitostí, co do určení vč. srovnatelného stavebně technického stavu ve srovnatelné lokalitě a srovnatelném čase.

Bylo provedeno šetření na Katastrálním úřadu ve věci porovnatelných obchodovaných nemovitostí.

Obdobné nemovitosti co do stavu, polohy a zatížení služebnostmi nebyly ale zjištěny, obdobný prodej nebyl zjištěn ani v delší časové ose, ani v širší lokalitě.

Pro dané ocenění nebyly zjištěny porovnatelné obchodované nemovitosti, které by odpovídaly svým charakterem oceňované nemovitosti, není možné použít metodu porovnávací - na základě porovnání trhu. Tato metoda umožňuje nejlépe vystihnout pro daný účel ocenění hodnotu nemovitosti. V principu se jedná o vyhodnocení cen uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Dle Stanoviska OCP MF ČR č. 04/2022 tam, kde nelze určit obvyklou cenu (porovnáním trhu), lze použít tzv. tržní hodnotu.

Oceňovací vyhláška nepředepisuje konkrétní způsob či dokonce metodu pro určení tržní hodnoty, ale stanovuje, že se tak děje na základě výběru z více způsobů oceňování (zejména porovnávací způsob, způsob výnosový nebo nákladový způsob). Je tedy na zpracovateli ocenění, který způsob vyhodnotí pro daný účel jako optimální a jakou metodu použije.

Stanovení tržní hodnoty, pokud nelze stanovit cenu obvyklou porovnávacím způsobem, požaduje i zadavatel posudku, tj. SŽ s.o..

Dle stavu zjištěného na místě samém je přistoupeno k tomu, že **tržní hodnota je stanovena kombinací ceny obvyklé pozemku zjištěné porovnáním trhu a ceny staveb a příslušenství zjištěné dle vyhl. č. 370/2024 Sb..**

(U obchodů realizovaných před rokem 2020 je prováděno sjednocení na stejnou časovou CÚ s použitím indexů meziročního růstu cen ČSÚ. Dne 31. 12. 2020 byla naposledy zveřejněna publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2017-2019. Důvodem ukončení řady je zánik datového zdroje, na kterém byla uvedena publikace založena (zrušení daně z nabytí v polovině roku 2020).

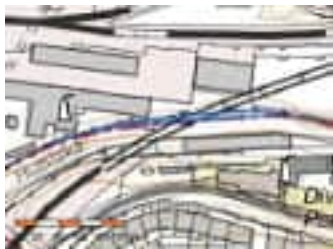
Vzhledem ke skutečnosti, že sledování ze strany ČSÚ skončilo z důvodu ztráty zdroje dat (zrušení daně z nabytí nemovitostí) v roce 2019, je sjednocení na stejnou cenovou úroveň provedeno s použitím HB Indexu, resp. Indexu bydlení)

Údaje k obchodovaným pozemkům získány z Katastrálního úřadu, z kupních smluv. Podklady poskytnuty KÚ jako tzv. „Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení“.

Stanovení ceny obvyklé pozemků – porovnáním trhu

Pozemky obchodované ve srovnatelném období :

Realizace č. 1 :



Zdroj : Kupní smlouva (V-78196/2020, zápis 12.1.2021)

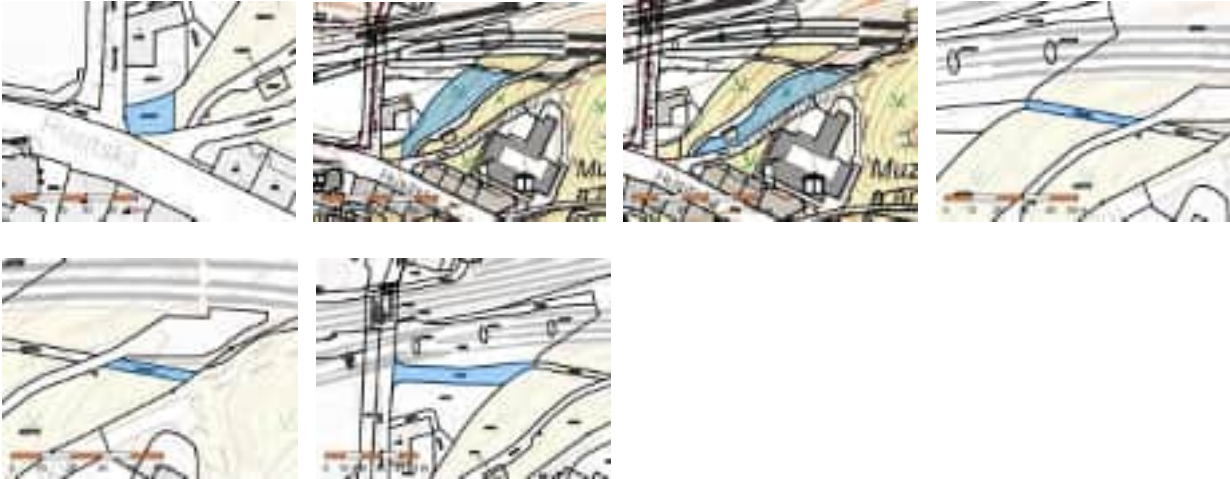
Stručný popis : Pozemek p.č. 2537/143 o výměře 975 m², ost. pl. ost. komunikace. Pozemek podél komunikace Husitská, částečně do ní zasahující.

Lokalita : Nové Město

Realizovaná jednotková cena : 2 200,- Kč/m²

Přepočtená cena na srovnatelnou CÚ 2024 : 3 399,14 Kč/m²

Realizace č. 2 :



Zdroj : Kupní smlouva (V-21010/2022)

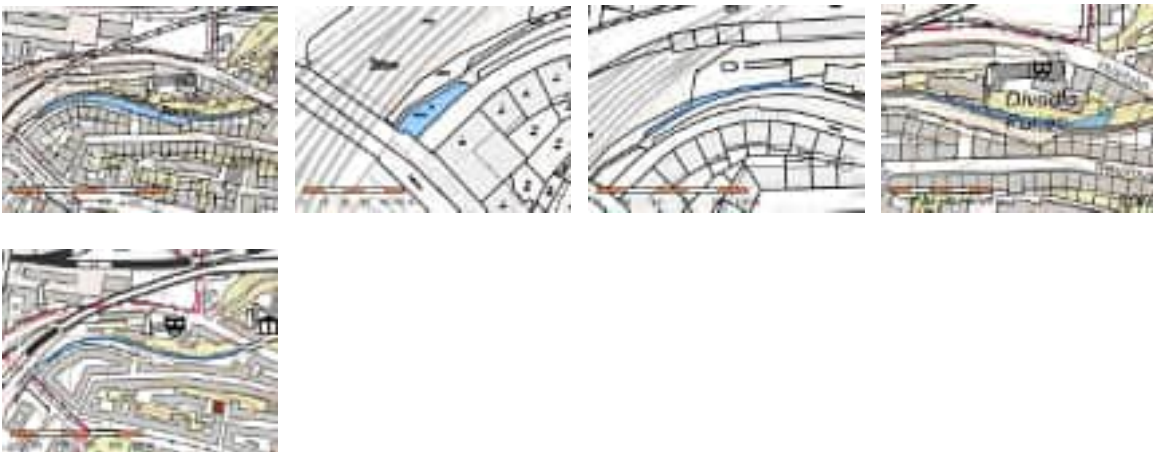
Stručný popis : Pozemek p.č. 4427/12, 4427/13, 4427/15, 4427/16, 4427/17, 4427/20 o celkové výměře 5096 m², ostatní plocha , jiná ploch, část zeleň, část ost. komunikace.

Lokalita : Žižkov

Realizovaná jednotková cena : 1 126,10 Kč/m²

Přepočtená cena na srovnatelnou CÚ 2024 : 1 406,54 Kč/m²

Realizace č. 3 :



Zdroj : Kupní smlouva (V-36091/2022-101)

Stručný popis : Pozemek p.č. 4422/1, 4422/10, 4422/12, 4422/15, 4422/16, ost. plocha – zeleň, ost. plocha – ost. komunikace, celková výměra 6591 m².

Lokalita : Žižkov

Realizovaná jednotková cena : 1 054,61 Kč/m²

Přepočtená cena na srovnatelnou CÚ 2024 : 1 317,25 Kč/m²

Realizace č. 4 :



Zdroj : Kupní smlouva (V-47113/2023-101)

Stručný popis : Pozemek p.č. 4428/17 ostatní plocha , dráha o výměře 10 m².

Lokalita : Žižkov

Realizovaná jednotková cena : 2 290,- Kč/m²

Přepočtená cena na srovnatelnou CÚ 2024 : 2 381,60 Kč/m²

Realizace č. 5 :



Zdroj : Kupní smlouva (V-53295/2023-101)

Stručný popis : Pozemek p.č. 2537/208, 2537/211, vše k.ú. Nové Město, pozemky p.č. 4428/18 , 4428/21, 4440, 4441, vše k.ú. Žižkov. Celková výměra 2040 m², ost. plocha.

Lokalita : Žižkov, Nové Město

Realizovaná jednotková cena : 2 270,35 Kč/m²

Přepočtená cena na srovnatelnou CÚ : 2 361,16 Kč/m²

Realizace č. 6 :



Zdroj : Kupní smlouva (V-13811/2024-101)

Stručný popis : Pozemek p.č. 4422/21, ost. plocha – jiná plocha o výměře 59 m².

Lokalita : Žižkov

Realizovaná jednotková cena : 1 694,52 Kč/m²

Realizace č. 7 :



Zdroj : Kupní smlouva (V-16120/2024-101)

Stručný popis : Pozemek p.č. 4427/26, 4427/27, ost. pl. – jiná plocha o celkové výměře 377 m².

Lokalita : Žižkov

Realizovaná jednotková cena : 1 491,66 Kč/m²

Realizace č. 8 :



Zdroj : Kupní smlouva (V-38091/2024-101)

Stručný popis : Pozemky p.č. 812/3, 812/4, 826/3, 859/1, 861/1, 861/2, 863/3, 874/5 o celkové výměře 6059 m², ost. plocha, ost. komunikace, ost. pl. jiná plocha.

Lokalita : Karlín

Realizovaná jednotková cena : 1 815,14 Kč/m²

Cena obvyklá pozemků - porovnání

| č. | Cena zaplacená Přepočtená na CÚ 2024 [Kč/m ²] | Koef. redukce na pramen ceny | Cena po redukci na pramen ceny [Kč/m ²] | K1 Poloha | K2 možnost využití | K3 úvaha znalce | I | Cena oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího [Kč/m ²] |
|--|--|--|---|--------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|---|
| 1 | 3 399,14 | 1 | 3 399,14 | 1 | 0,5 | 0,8 | 0,4 | 8 497,85 |
| 2 | 1 406,54 | 1 | 1 406,54 | 1 | 0,5 | 0,5 | 0,25 | 5 626,16 |
| 3 | 1 317,25 | 1 | 1 317,25 | 1 | 0,5 | 0,5 | 0,25 | 5 269,00 |
| 4 | 2 381,60 | 1 | 2 381,60 | 1 | 0,5 | 0,7 | 0,35 | 6 804,57 |
| 5 | 2 361,16 | 1 | 2 361,16 | 1 | 0,5 | 0,7 | 0,35 | 6 746,17 |
| 6 | 1 694,52 | 1 | 1 694,52 | 1 | 0,5 | 0,5 | 0,25 | 6 778,08 |
| 7 | 1 491,66 | 1 | 1 491,66 | 1 | 0,5 | 0,5 | 0,25 | 5 966,64 |
| 8 | 1 815,14 | 1 | 1 815,14 | 1 | 0,5 | 0,5 | 0,25 | 7 260,56 |
| Celkový průměr | | | | | | | Kč | 6 618,63 |
| Maximum | | | | | | | Kč | 8 497,85 |
| Minimum | | | | | | | Kč | 5 269,00 |
| Směrodatná odchylka | | | | | | | Kč | 952,06 |
| Základní cena obvyklá | | | | | | | Kč | 6 618,63 |
| K1 koeficient na polohu | | | | | | | | |
| K2 koeficient na využití | | | | | | | | |
| K3 koeficient na úvahu znalce | | | | | | | $I = K1 * K2 * K3$ | |
| Upravená cena po redukci na pramen ceny : sl. 2 * sl. 3 = sl. 4 | | | | | | | | |
| Jednotková cena odvozená ze srovnávacího : sl. 4 / sl. 8 = sl. 9 | | | | | | | | |
| Úprava vypočtené ceny oceňované nemovitosti o vliv cenových faktorů : | | | | | | | | |
| a) poloha nemovitosti | | | | | | | | |
| b) vlastnické vztahy | | | | | | | | |
| c) právní vztahy | | | | | | | | |
| d) širší vztahy | | | | | | | | |
| Pozemky p.č. 4424, 4423 : | | | | | | | | |
| Hodnocení cenových faktorů : | | | | | | | | |
| ad a) poloha nemovitosti - ZC nemění | | | | | | | | |
| ad b) vlastnické vztahy - ZC nemění | | | | | | | | |
| ad c) právní vztahy (budoucí věcná břemena) - 2 % | | | | | | | | |
| ad d) širší vztahy - <u>ZC nemění</u> | | | | | | | | |
| součet cenových faktorů - 2 % | | | | | | | | |
| Základní cena nemovitosti | | | | | | | | |
| zjištěná porovnáním trhu činí 6 618,63 Kč/m ² | | | | | | | | |
| Úprava cenovým faktorem : - 2 % | | | | | | | | |
| 6 486,26 Kč/m ² | | | | | | | | |
| Jednotková cena obvyklá pozemku | | | | | | | | |
| po zaokrouhlení <u>6 486,- Kč/m²</u> | | | | | | | | |

Pozemky p.č. 4421/4 :

Hodnocení cenových faktorů :

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| ad a) poloha nemovitosti | - ZC nemění |
| ad b) vlastnické vztahy | - ZC nemění |
| ad c) právní vztahy (věcná břemena) | - 40 % |
| ad d) širší vztahy | - <u>ZC nemění</u> |
| součet cenových faktorů | - 40 % |

Základní cena nemovitosti

zjištěná porovnáním trhu činí 6 618,63 Kč/m²

Úprava cenovým faktorem : - 40 %
3 971,18 Kč/m²

Jednotková cena obvyklá pozemku
po zaokrouhlení **3 971,- Kč/m²**

Pozemky p.č. 4421/6 :

Hodnocení cenových faktorů :

| | |
|---|--------------------|
| ad a) poloha nemovitosti | - ZC nemění |
| ad b) vlastnické vztahy | - ZC nemění |
| ad c) právní vztahy (věcná břemena, těleso komunikace povrch jiného vlastníka, schodiště jiného vlastníka) | - 22 % |
| ad d) širší vztahy | - <u>ZC nemění</u> |
| součet cenových faktorů | - 22 % |

Základní cena nemovitosti

zjištěná porovnáním trhu činí 6 618,63 Kč/m²

Úprava cenovým faktorem : - 22 %
5 162,53 Kč/m²

Jednotková cena obvyklá pozemku
po zaokrouhlení **5 163,- Kč/m²**

Tržní hodnota - rekapitulace :

| Pozemek | Výměra m ² | Jednotková obvyklá cena pozemku (zjištěná porovnáním trhu) Kč/m ² | Cena obvyklá pozemku (zjištěná porovnáním trhu) Kč | Cena stavby vč. VÚ (zjištěná dle vyhl.č. 370/2024 Sb.) Kč | Tržní hodnota Celkem (sl.4 + sl.5 - sl.6) Kč |
|-----------------|--------------------------|---|---|--|---|
| 4421/4 | 2972 | 3 791,- | 11 266 852,- | 749 355,- | 12 016 207,- |
| 4421/6 | 36 | 5 163,- | 185 868,- | 21 355,- | 207 223,- |
| 4423 | 43 | 6 486,- | 278 898,- | 0 | 278 898,- |
| 4424 | 124 | 6 486,- | 804 264,- | 97 704,- | 901 968,- |
| C e l k e m | | | | | 13 404 296,- |
| po zaokrouhlení | | | | | 13 404 300,- |

5. ODŮVODNĚNÍ

Cena zjištěná byla stanovena dle vyhl.č. 370/2024 Sb., platné k datu ocenění.

Pro stanovení ceny obvyklé nebyly zjištěny srovnatelné pozemky (zatížené obdobnými služebnostmi co do rozsahu a obdobnými stavbami) proto je v souladu s Komentářem MF ČR stanovena tržní hodnota s tím, že hodnota pozemků je stanovena porovnávací metodou, na základě porovnání trhu, k ní je připočtena hodnota staveb a VÚ zjištěná dle vyhl.č. 370/2024 Sb..

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je stanovení ceny zjištěné dle platné oceňovací vyhlášky a ceny obvyklé (popřípadě tržní hodnoty) pozemků parc.č. 4421/4, 4421/6, 4423 a 4424, k.ú. Žižkov, obec Praha.

6.2. Odpověď

Cena zjištěná pozemků parc.č. 4421/4, 4421/6, 4423 a 4424, k.ú. Žižkov, obec Praha včetně součástí a příslušenství, k.ú. Žižkov, stanovena dle vyhl. č. 370/2024 Sb.

činí

10 069 050,- Kč

slovy: Deset milionů šedesát devět tisíc padesát Kč

Tržní hodnota pozemků parc.č. 4421/4, 4421/6, 4423 a 4424 včetně součástí a příslušenství, k.ú. Žižkov

činí

13 404 300,- Kč

slovy: Třináct milionů čtyři sta čtyři tisíc tři sta Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Údaje o obchodovaných pozemcích jsou převzaty z realizovaných kupních smluv. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Na úsudku znalce je i způsob stanovení tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

| | |
|---|---|
| Částečný výpis z KN - LV č. 1399 ze dne 20.5.2024 | 2 |
| Kopie katastrální mapy + ortomapa | 2 |

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

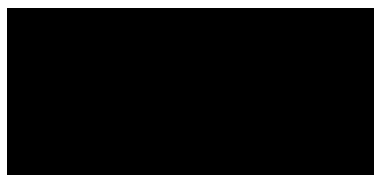
Znalečné účtuji dokladem č. 2024032.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 2.3.1990 č.j.Spr.1151/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 073946/2024.

V Praze 10.2.2025



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**č: 073946/2024**

počet stran A4 v příloze:

Částečný výpis z KN - LV č. 1399 ze dne 20.5.2024

2

Kopie katastrální mapy + ortomapa

2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2024 08:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 727415 Žižkov List vlastnictví: 1399

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo Česká republika | 00000001-001 | |
| Právo hospodařit s majetkem státu Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1 | 70994234 | |

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

| B Nemovitosti | | | | |
|---------------|------------|-------------------------------|----------------|---|
| Pozemky | | | | |
| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 4421/4 | 2972 | ostatní plocha | jiná plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území |
| 4421/6 | 36 | ostatní plocha | jiná plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území |
| 4423 | 43 | ostatní plocha | jiná plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území |
| 4424 | 124 | zastavěná plocha a nádvoří | | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území |

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
 Stavba stojí na pozemku p.č.: 4424

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě

Oprávnění pro

Parcela: 4421/3

Povinnost k

Parcela: 4421/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná č.sml. 35489/2014/OR-PHA ze dne 10.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2014 10:03:09. Zápis proveden dne 14.08.2014.

V-43857/2014-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

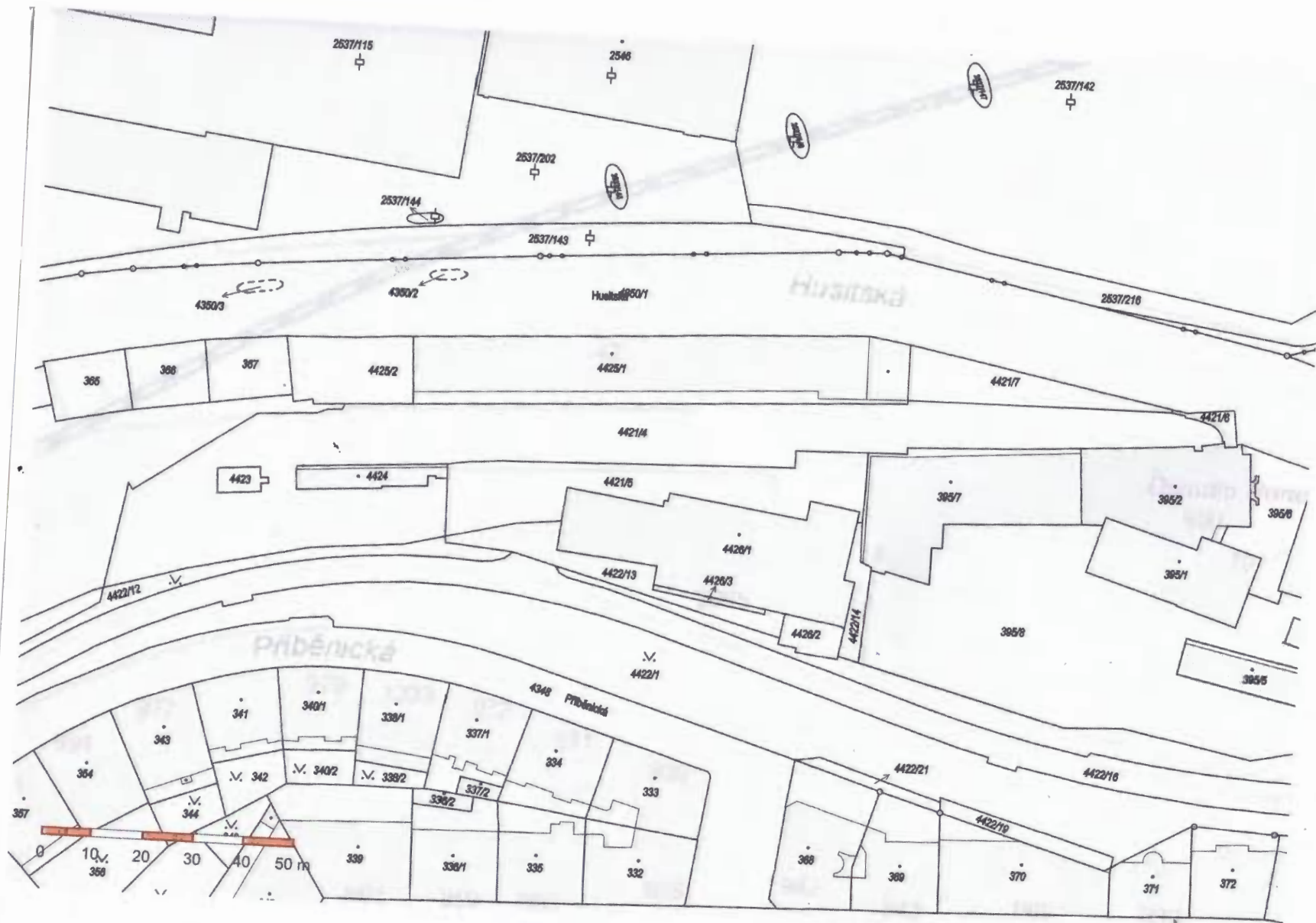
dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 4102-180/2023

Oprávnění pro

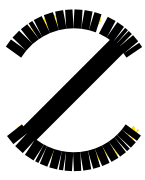
Parcela: 4421/3

Povinnost k

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







[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

[Redacted text block containing a single large blacked-out area]

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 073946/2024

Dodatek č.1

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemků parc.č. 4421/4, 4421/6, 4423 a 4424, k.ú. Žižkov, obec Praha.

Znalec:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Správa železnic s.o.
Dlážděná 1003/7
110 00 Praha 1

č.obj. : 24/711RC0268

Počet stran: 36 + 4 strany příloh

Počet vyhotovení: 2 + 1x PDF

Podle stavu ke dni: 8.1.2025

Vyhotoveno: V Praze 28.7.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovení ceny zjištěné dle platné oceňovací vyhlášky a ceny obvyklé (popřípadě tržní hodnoty) pozemků parc.č. 4421/4, 4421/6, 4423 a 4424, k.ú. Žižkov, obec Praha.

Dodatek č. 1 je zpracován z důvodu chyby ve vyčíslení celkové ceny tržní u pozemku p.č. 4421/4, kde došlo k písařské chybě při přenosu jednotkové ceny do rekapitulace na str. 33, která se ale pronesla do celkové ceny předmětného pozemku a tím i do celkové ceny tržní. Tímto dodatkem je provedena oprava ceny pozemku p.č. 4421/4 a s tím spojená oprava celkové rekapitulace. Jednotková cena byla stanovena správně. Dodatek č.1 plně nahrazuje původní vyhotovení ZP.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny pro prodej majetku státu .

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Specifikace majetku/předmětu ocenění (konkretizace jeho součástí a příslušenství), včetně sdělení, co má, popřípadě nemá být oceněno.

Zadavatelem posudku sděleno :

Předmětem ocenění jsou pozemky p. č. 4421/4, 4421/6, 4423, 4424 v k. ú. Žižkov a obci Praha

U předmětného majetku jsou dle současné evidence v katastru nemovitostí evidována omezení vlastnického práva - LV 1399.

Oceňované pozemky p.č. 4421/4 a p.č. 4421/6 (jejich části) jsou pronajaty na základě nájemní smlouvy VS 6458013620 ze dne 30.11.2020.

Služebnost spočívající v povinnosti strpět na služebných pozemcích p.č. 4421/4, 4421/6, 4423, 4424 jehož součástí je stavba bez čp./če., v k.ú. Žižkov a obci Praha, důsledky (škodlivý vliv) trvání a provozu dráhy, tj. např. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů apod. bude uvedena ve smlouvě o převodu vlastnického práva a zapsána vkladem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Ve smlouvě o převodu vlastnického práva se nabyvatel ve smyslu ustanovení § 2897 zákona č.89/2012, OZ, ve znění pozdějších předpisů, vzdá za sebe jakéhokoliv práva na náhradu škody, jež bude kdykoliv v budoucnu prodávajícím z důvodu existence a provozování dráhy způsobena na nabývané nemovitosti, včetně všech jejích součástí (stavby, rostlinstvo a pod.). Výše uvedené vzdání se práva na náhradu škody bude jako věcné právo zapsáno vkladem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Součástí prodeje je i propustek v km 186,527 pod pozemkem p.č. 4421/4.

Na pozemcích p.č. 4421/4, 4421/6, 4423, 4424 se nacházejí opěrné zdi, které jsou součástí žel.spodku Praha hlavní - Hrabovka, IC 6000099447, jsou součástí prodeje.

Na pozemku p.č. 4421/4 a p.č. 4421/6 se nachází dřevěné schodiště, dále se na pozemku p.č. 4421/6 nachází kovové podlahy, zábradlí a část chodníku - nejsou součástí prodeje, chodník je v majetku HMP.

Součástí prodeje je majetek ve správě OŘ Praha SPS :

- objekty : Praha hl.n.zst.-SEE OTV kancel. šatny, IC6000330053 - jednopodlažní účelová stavba, dokončená v 1.pol. 20 st.. Zastavěná plocha objektu činí 102 m² a celková podlahová plocha je o výměře 76 m². Stavba stojí na bet.základových pasech,prokládaných lom. kamenem. Konstrukce podélného nosného systému je tvořena cihlovým zdivem, s podezdívkou z vápenocement. cihel,

příčky uvnitř vyzdívané. Střecha obj. je pultová, s dřevěnými nosnými prvky, zakrytá povlakovou krytinou, asf. lepenkou. Vnější omítky jsou vápenné, vnitřní vápenné štukové. Klempíř. prvky jsou již nekompletní a dožilé. Odvod dešť. vod byl zajištěn okapy a svody z pozink. plechu, zásakem do okolního terénu. Podlahy uvnitř obj. jsou tvořeny materiály : betonová mazanina a ker. dlažba. Soc. zařízení uvnitř je dlouhodobě nefunkční a nekompletní, vytápění bylo zajištěno akumul. kamny, nyní již nefunkční. Vchod. dveře a všechna okna jsou zazděny, přístup do objektu je jen ze strany od bývalé vlečky Křenovka. Technický stav objektu je dlouhodobě špatný. Napojení na vodovod a kanalizaci je též nefunkční. Při prodeji není potřeba vyhotovit PENB, budova nesloužila k bydlení, v evidenci KN je zapsána jako jiná stavba. Objekt se nachází v památkové zóně, není však kult. památkou. Obj. SEE OTV kancel. šatny, IC 6000330053 byl do majetkové evidence Správy železnic zařazen v r. 2008 v rámci KČZ od ČD. Ve sledovaném období od r. 2017 byly SPS OŘ Praha vynaloženy neinvestiční finanční prostředky na obj. ve výši 107 390,- Kč. Na vedení a provoz plynové a kanalizační přípojky po p.č. 4421/4, k.ú. Žižkov, je již zřízeno VBř., č.sml. 35489/2014/OŘ PHA.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.10.2024, 10.12.2024 za přítomnosti zástupců SŽ (správce a firmy zajišťující zpřístupnění), 8.1.2025 znalcem.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Objednávka č. 24/711RC0268.
- Částečný výpis z katastru nemovitostí vedený Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha pro k.ú. Žižkov, LV 1399 ze dne 20.5.2024.
- Kopie katastrální mapy a ortomapa získané dálkovým vstupem do KN.
- Informace poskytnuté zadavatelem posudku.
- Územní plán města.
- Cenová mapa stavebních pozemků.
- Zákres majetku SPS v KM, ELB IC6000330053.
- GP č.pl. 4102-180/2023 - vymezení rozsahu VB.
- Nájemní smlouva VS 6458013620.
- Prohlášení o zřízení VB č.j. 425/2024-SŽ-SŽT.
- Prohlášení o zřízení VB č.j. 35489/2014/OŘPHA.
- Evidenční list budovy.
- Šetření provedené v katastru nemovitostí ve věci uskutečněných prodejů.
- Cenové údaje poskytnuté KÚ.
- Index bydlení zveřejňovaný ČSOB (dříve HB index).
- Skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém.
- Komentář MF ČR ke stanovení ceny obvyklé - 19349.
- Stanovisko OCP MF ČR č. 04/2022.
- Komentář MF ČR k věcným břemenům.
- Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2008
- Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A.: Úřední oceňování majetku. CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno
- Bradáč, A., Kledus, M, Weigel, L : Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem,

Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002.

- Dušek, D. : Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2008.
- Ort, P. : Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007.
- Zazvonil, Z. : Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2007.
- Příslušné oceňovací předpisy.

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Údaje KÚ jsou považovány za věrohodné. Za věrohodné jsou považovány i informace a data poskytnutá zadavatelem posudku a data poskytnutá KÚ.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Cena zjištěná se stanovuje dle platné oceňovací vyhlášky, platné k datu ocenění, což je v daném případě vyhl. č. 370/2024 Sb..

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku definuje **obvyklou cenu** takto : Obvyklou cenou se pro účely citovaného zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny skutečnosti, 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 se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Tržní hodnota nemovitosti se v čase mění v závislosti na vývoji trhu nemovitostí v daném místě.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro stanovení ceny obvyklé je v souladu s platnou legislativou používána **metoda porovnávací** - na základě **porovnání trhu**. Tato metoda umožňuje nejlépe vystihnout pro daný účel ocenění hodnotu nemovitosti. V principu se jedná o vyhodnocení cen uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu s nemovitostmi, cenových údajů poskytnutých KN z realizovaných kupních smluv, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, správci nemovitostí a využitím údajů zjištěných z realizovaných kupních smluv.

Dle Stanoviska OCP MF ČR č. 04/2022 tam, kde nelze určit obvyklou cenu (porovnáním trhu), lze použít tzv. **tržní hodnotu**.

Oceňovací vyhláška nepředepisuje konkrétní způsob či dokonce metodu pro určení tržní hodnoty, ale stanovuje, že se tak děje na základě výběru z více způsobů oceňování (zejména porovnávací způsob, způsob výnosový nebo nákladový způsob). Je tedy na zpracovateli ocenění, který způsob vyhodnotí pro daný účel jako optimální a jakou metodu použije.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Prohlídka pozemků byla provedena znalcem na místě samém opakovaně, a to z důvodu nepřístupnosti objektů (stavba a podchod). Vytyčovací značky nebyly na místě nalezeny. Údaje k územnímu plánu získány na IPR Praha. Šetření o obdobných obchodovaných pozemcích provedeno znalcem v KN. Cenové údaje poskytnuty KÚ.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky parc.č. 4421/4, 4421/6, 4423, 4424
 Adresa předmětu ocenění: Žižkov
 Praha
 LV: 2437
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Žižkov
 Počet obyvatel: 1 384 732
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **31 002,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Dle katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha pro **k.ú. Žižkov**,

LV 1399 :

Česká republika 00000001-001
Právo hospodařit s majetkem státu
 Správa železnic, s.o., 70994234
 Dlážděná 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha 1

část C- LV :

Věcné břemeno (podle listiny) V- 43857/2014-101
 Služebnost inženýrské sítě
oprávnění pro : parc.č. 4421/3
povinnost k : parc.č. 4421/4
 Věcné břemeno vedení V- 8720/2024-101
 dle čl. II. Smlouvy v rozsahu GP č.pl. 4102-180/2023
oprávnění pro : parc.č. 4421/3
povinnost k : parc.č. 4421/4

Dokumentace a skutečnost

Stav evidovaný v katastru nemovitostí je v souladu se stavem zjištěným na místě samém. Město má platný **územní plán**, kde pozemky p.č. 4421/4, 4423 a 4424 v plochách **SV- C - plochy všeobecné smíšené**.

Pozemek p.č. 4421/6 větší částí v plochách **S4 - dopravní infrastruktura** - ostatní dopravně významné komunikace, menší část v plochách **SV- C - plochy všeobecné smíšené**.

Město má platnou Cenovou mapu stavebních pozemků, pro oceňované pozemky není cena stanovena.

Pozemky zasahují do ochranného pásma dráhy.

Ochranné pásmo dráhy (OPD) (OPD) tvoří prostor po obou stranách dráhy, jehož hranice jsou vymezeny vswlou plochou vedenou

- u dráhy celostátní a u dráhy regionální 60 m od osy krajní koleje, nejméně však ve vzdálenosti 30 m od hranic obvodu dráhy,

- u vlečky 30 m od osy krajní koleje (u vlečky v uzavřeném prostoru provozovny se ochranné pásmo nezřizuje); (§ 8).

Územní plán



SV

VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

S0, S1, S2, S4

VYBRANÁ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Cenová mapa - CMP 2025

Parc.č. 4421/4



Parc.č. 4421/6



Parc.č. 4423



Parc.č. 4424



Zdroj : IPR Praha

Celkový popis nemovité věci

Popis lokality :

Žižkov je městská čtvrť a katastrální území Prahy, nachází se na východ od jejího centra. Od roku 1960 je téměř celý hlavní součástí městského obvodu Praha 3, jehož území je od roku 1990 i územím městské části Praha 3. V obci kompletní infrastruktura, kompletní vybavenost. Všechny pozemky v území vymezeném jako památková zóna, památkové chráněné území.

Poloha v oblasti



Zdroj : Mapy.cz

Popis nemovitosti :

Oceňované pozemky se nachází v prostoru mezi ulicemi Příběnická, Husitská a železniční estakádou, v blízkosti křížení u Bulhara, Praha - Masarykovo nádraží a Praha - hlavní nádraží. Přes pozemky vedla původně, dnes již zrušená železniční trať se železničním mostem tzv. „Hrabovské spojky“. Přístup k pozemkům je z ulice Příběnická, není ale přímý přístup z veřejné komunikace, vyjma pozemku p.č. 4421/6, který částečně zasahuje do komunikace Husitská. Přístup z ulice Husitská přes dřevěné schodiště (není součástí ocenění). Dopravní obslužnost v místě je velmi dobrá, dostupnost do 500m.

Pozemek parc.č. 4421/4 v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha - jiná plocha o výměře 2972 m². Pozemek je zahrnutý v platném územním plánu v plochách vymezených jako plochy SV všeobecné smíšené. Na pozemku, resp. pod pozemkem se nachází původní služební podchod pro pěší z roku 1871. Tento je morálně zastaralý, již neslouží původnímu účelu. Je uzavřený z důvodu bezpečnosti, zabezpečen ocelovými mřížemi a vraty. Před uzavřením byl místem, kam se stahovali bezdomovci a narkomani, vnitřní prostory jsou zaneseny odpadem a infekčním materiálem (injekční stříkačky apod.). Pozemek je zatížen věcnými břemeny - služebnost IS. Součástí pozemku jsou opěrné zdi, a to železobetonová s ocelovým zábradlím, gabionová kamenná, zděná kamenná se železobetonovou korunou. Na pozemku se dále nachází ocelová konstrukce pochozu se zábradlím a betonovým prahem (jedná se o zbytky původní mostní konstrukce). Tato bez možnosti dalšího využití. Stáří konstrukcí není dokladováno, uvažováno dle zjištění stavu na místě samém a dle ústních informací ze strany zadavatele posudku.

Pozemek ve dvou výškových úrovních, nad ulicí Husitská. Horní část pozemku je rovinná, sousedí s cyklistickou stezkou, dále pak s pozemkem p.č. 4424 jehož součástí je stavba, pozemkem p.č. 4423 a levou částí s mostním tělesem žel. trati. Spodní úroveň je v jižní části svažitá, zbývající část mírně svažitá, kde sousedí s pozemkem p.č. 4421/6. V severní části je pak ohraničena téměř v celé délce opěrnou zdí. Přes pozemek vede prašná cesta, využívaná pro pěší. Dle informací SŽ je část pozemku pronajata spolku Architektura, z.s.. Přístup k pozemku je možný v horní části cyklistické stezky přes pozemek 4422/16 a v dolní části přes pozemek p.č. 4421/6, kde bylo spolkem vybudováno dřevěné schodiště (toto není předmětem ocenění). Pozemek v ochranném pásmu dráhy.

Pozemek parc.č. 4421/6 v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha - jiná plocha o výměře 36 m². Pozemek je zahrnutý v platném územním plánu v plochách vymezených jako plochy pro dopravu S4 - ostatní dopravně významné komunikace. Součástí pozemku je opěrná zeď - kamenná se žebet. korunou. Pozemek je se zpevněným povrchem (povrch není předmětem ocenění), části komunikace Husitská v místě křížení s komunikací Trocnovská. Zpevněná plocha není součástí ocenění. Část pozemku je pronajata spolku Architektura, z.s.. Na pozemku dřevěné schodiště, vybudované spolkem. Pozemek mimo ochranné pásmo dráhy.

Pozemek parc.č. 4423 v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha - dráha, o výměře 43 m², v platném územním plánu v plochách vymezených jako plochy SV - všeobecné smíšené. Pozemek zatravněn. Pozemek v ochranném pásmu dráhy.

Pozemek parc.č. 4424 v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha - dráha, o výměře 124 m², v platném územním plánu v plochách vymezených jako plochy SV - všeobecné smíšené. Součástí pozemku je stavba bez čp./jiná stavba. Dle sdělení zadavatele se jednalo původně o objekt pro dopravu, který tvořil zázemí pro dopravu. Dle údajů zadavatele stavba z roku 1900, k datu ocenění nevyužívaná (od roku 2008) v havarijním stavu. Vnitřní prostory nebyly přístupné, stav vnitřních prostor dle údajů poskytnutých zadavatelem posudku a dle informací od správce. Jedná se o přízemní

stavbu, nepodsklepenou s rovným zastřešením. Stavba zděná, tl. zdiva 0,30 m. Střešní krytina plechová a živičná. Vnitřní vybavení stavby dle vyjádření zadavatele zcela nefunkční. Vše již dožilé, dle vyjádření správce zdevastované. Původní přípojky vody a kanalizace nefunkční, bez hodnoty. Pozemek parc.č. 4421/4 zatížen služebností inženýrské sítě a vedení. Ostatní pozemky nejsou k datu ocenění zatíženy věcnými břemeny.

Dle požadavku zadavatele budou při podpisu smlouvy zřízena věcná břemena, zadavatel požaduje jejich zohlednění v ocenění.

Fotodokumentace :



4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----|-------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka | III | 0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: 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 významnými turistickými cíli | I | 1,20 |
| 8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,536}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

| Název znaku | č. | P_i |
|--|----|-------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,45 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba | I | 0,00 |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci - přímý přístup na pozemky není, vyjma pozemku p.č. 4421/6, jinak pouze přes pozemky jiných vlastníků. | I | 0,00 |
| 5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti | I | -0,03 |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití | II | 0,00 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,437}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,671}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,463}$$

1. Pozemek parc.č. 4421/4

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,437}$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|---|----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | I | -0,02 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.) - složitější způsob zakládání z důvodu polohy nad ulicí Husitská | II | -0,03 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - ochranné pásmo dráhy ochranná pásma optických kabelů | II | -0,03 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů } \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,920}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,060 * 0,920 * 0,437 = \mathbf{0,426}$$

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] |
|---|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| § 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění | | | | |
| § 9 odst. 4 a) | 31 002,- | 0,426 | 0,300 | 3 962,06 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|
| § 9 odst. 4 a) | ostatní plocha - jiná plocha | 4421/4 | 2 972 | 3 962,06 | 11 775 242,32 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 2 972 | | 11 775 242,32 |

1.2. Podchod

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--|---------------------------------|
| Inženýrské a speciální pozemní stavby: | § 17 |
| Typ stavby: | 11. Objekty podzemní mimo důlní |
| Objekt | Štoly |
| Konstrukční charakteristika (způsob rozpojování): | hloubení z povrchu území |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 2142 |
| Množství: $3,14 \cdot 5 \cdot 3,35 \cdot 1,25 = 65,74 \text{ m}^3$ | |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena dle přílohy č. 15: | = | 6 942,- |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,1760 |
| Základní cena upravená cena Kč/m ³ | = | 26 457,35 |
| Plná cena: $65,74 \text{ m}^3 \cdot 26 457,35 \text{ Kč/m}^3$ | = | 1 739 306,19 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| |
|---|
| Stáří (S): 154 roků |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků |
| Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 154 / 160 = 96,3 \%$ |
| Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 % |
| Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ |

| | | |
|--|---|----------------------|
| Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ | * | 0,150 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 260 895,93 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,463 |
| Cena stavby CS | = | 120 794,82 Kč |

Podchod - zjištěná cena = **120 794,82 Kč**

1.3. Opěrné zdi

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Venkovní úprava § 18: | 11.5. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 242 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Výměra:

$$41,00 \cdot 0,70 \cdot 7,0 = 200,90 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

| | | |
|---|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³] | = | 2 400,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,6070 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m ³] | = | 10 388,16 |
| Plná cena: 200,90 m ³ * 10 388,16 Kč/m ³ | = | 2 086 981,34 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 60 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)

* 0,500

Nákladová cena stavby CS_N= **1 043 490,67 Kč**

Koeficient pp

* 0,463

Cena stavby CS= **483 136,18 Kč****Opěrné zdi - cena zjištěná**= **483 136,18 Kč****1.4. Opěrné zdi****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

11.2. Opěrné zdi z kamenné rovnániny

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:66,00*0,50*0,70 = 23,10 m³ obestavěného prostoru**Ocenění**

| | | |
|--|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³] | = | 1 150,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,6070 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m ³] | = | 4 977,66 |
| Plná cena: 23,10 m ³ * 4 977,66 Kč/m ³ | = | 114 983,95 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 30 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % / 100)

* 0,300

Nákladová cena stavby CS_N= **34 495,18 Kč**

Koeficient pp

* 0,463

Cena stavby CS= **15 971,27 Kč****Opěrné zdi - cena zjištěná**= **15 971,27 Kč**

1.5. Opěrné zdi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.3. Opěrné zdi z lomového kamene
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$5,50*0,50*1,00*0,50+12,80*0,6*7,75 = 60,90 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

| | | |
|--|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³] | = | 1 850,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,6070 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m ³] | = | 8 007,54 |
| Plná cena: 60,90 m ³ * 8 007,54 Kč/m ³ | = | 487 659,19 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 60 = 60,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

| | | |
|---|---|----------------------|
| Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100) | * | 0,400 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 195 063,68 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,463 |
| Cena stavby CS | = | 90 314,48 Kč |
| Opěrné zdi - cena zjištěná | = | 90 314,48 Kč |

1.6. Lávka z ocelových profilů

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 26.2. Lávka z ocelových válcovaných profilů,
 základy, podlaha, zábradlí, nátěr
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$62,00*1,00 = 62,00 \text{ m}^2 \text{ zastavěné plochy}$$

Ocenění

| | | |
|--|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²] | = | 2 100,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,6070 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m ²] | = | 9 089,64 |
| Plná cena: 62,00 m ² * 9 089,64 Kč/m ² | = | 563 557,68 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 36 / 40 = 90,0 \%$

Maximální opotřebením může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebením: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|---------------------|
| * | 0,150 |
| = | 84 533,65 Kč |
| * | 0,463 |
| = | 39 139,08 Kč |

Lávka z ocelových profilů - cena zjištěná

= **39 139,08 Kč**

1.7. Věcné břemeno 1, 2

Pozemek p. č. 4421/4 v k. ú. Žižkov je dle evidence LV 1399, část C omezen ve vlastnickém právu, a to zřízením služebnosti dle listiny: Věcné břemeno (dle listiny) - služebnost inženýrské sítě, oprávnění pro pozemek p. č. 4421/3, Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná č.j. 35489/2014/OŘ-PHA ze dne 10.7.2014, vkladová listina V- 43857/2014-101

Služebnost spočívající v povinnosti strpět řízení, užívání, provozování, opravy a nezbytnou údržbu 24 hodin denně na celém služebném pozemku :

- tel. kabel TK4
- kabelové vedení 6 kW
- 1x optický kabel 36 vláken + 2x PVC
- 1x optický kabel Ericsson 36 vláken + 2 HDPE
- 1x metalický a 1x optický kabel 25 XNO,4 (36 vláken) + HDPE (vedeny souběžně v jedné trase)
- 1x metalický a 1x optický kabel TCQYPY 150 XN + 2x HDPE (vedeny souběžně v jedné trase)
- sdělovací kabel 20 XNO,4,
- Plynová přípojka

Pozemek p. č. 4421/4 v k. ú. Žižkov je dle evidence LV 1399, část C omezen ve vlastnickém právu, a to zřízením služebnosti dle listiny: Věcné břemeno vedení dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 4102-180/2023, oprávnění pro pozemek p. č. 4421/3, Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti č.j. 425/2024-SŽ-SŽT ze dne 8.2.2024, vkladová listina V- 8720/2024-101.

Výši ročního užítku nelze zjistit, proto je oceněno paušální sazbou.

Služebnost spočívající v povinnosti strpět umístění a provozování kabelové trasy telekomunikačního kabelu.

S ohledem na charakter služebnosti a umístění v terénu jsou obě služebnosti pro účely ocenění sloučeny.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného.

Znalci se nepodařilo zjistit obdobné pronájmy pozemků v daném segmentu. Proto je pro výpočet pracováno se simulovaným nájmem. Výše pronájmu je zvažována ve výši 4% ceny základní ceny obvyklé pozemku. Omezení užívání je započteno ve výši 50%, míra kapitalizace ve výši 10 %.

Věcná břemena zřízena na dobu neurčitou.

Obvyklé roční nájemné

Název

| výměra [m ²] | jedn.nájemné [Kč/m ²] | roční nájemné [Kč] | náklady [Kč] | roční užitek [Kč] |
|---|--------------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|
| 2 972,00 m ² | 264,75 | 786 837,- | 0,00 | 786 837,- |
| Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok] | | | | 786 837,- |
| Koeficient míry užítka (podíl užívání nebo výše omezení): | | | | * 50 % |
| Roční užitek: [Kč] | | | | = 393 418,50 |
| Míra kapitalizace: 10,00 % | | | | |
| $CB_N = \text{roční užitek} / p$ | | | | |
| $CB_N = 393\,418,50 / 10,0 \%$ | | | | |

Hodnota věcného břemene činí = 3 934 185,- Kč

1.8. Budoucí věcné břemeno 1

Ve smlouvě o převodu vlastnického práva bude zřízena služebnost spočívající v povinnosti strpět na služebném pozemku p. č. 4421/4 v k. ú. Žižkov a obci Praha důsledky (škodlivý vliv) trvání a provozu dráhy, tj. např. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd..

Výši ročního užítka nelze zjistit, proto je oceněno paušální sazbou.

Na uvedené věcné břemeno je nahlíženo jako na budoucí věcné břemeno a dle požadavku zadavatele posudku je součástí ocenění.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

1.9. Budoucí věcné břemeno 2

Ve smlouvě o převodu vlastnického práva se nabyvatel ve smyslu ustanovení § 2897 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, vzdá za sebe jakéhokoliv práva na náhradu škody, jež bude kdykoliv v budoucnu prodávajícím z důvodu existence a provozování dráhy způsobena na nabývané nemovitosti, včetně všech jejích součástí (stavby, rostlinstvo a pod.). Výše uvedené vzdání se práva na náhradu škody bude jako věcné právo zapsáno vkladem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Výši ročního užítka nelze zjistit, proto je oceněno paušální sazbou.

Na uvedené věcné břemeno je nahlíženo jako na budoucí věcné břemeno a dle požadavku zadavatele posudku je součástí ocenění.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Pozemek parc.č. 4421/4 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

11 775 242,32 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Podchod

120 794,82 Kč

1.3. Opěrné zdi

483 136,18 Kč

1.4. Opěrné zdi

15 971,27 Kč

1.5. Opěrné zdi

90 314,48 Kč

1.6. Lávka z ocelových profilů

39 139,08 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 749 355,83 Kč

Věcná břemena:

1.7. Věcné břemeno stávající 1, 2

- 3 934 185,- Kč

1.8. Budoucí věcné břemeno 1

- 10 000,- Kč

1.9. Budoucí věcné břemeno 2

- 10 000,- Kč

- 3 954 185,- Kč

Pozemek parc.č. 4421/4 - cena zjištěná celkem

= 8 570 413,15 Kč

2. Pozemek parc.č. 4421/6

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,437$

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak

P_i

P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného
prostranství a drah

III Účelové komunikace, místní komunikace IV třídy (samostatné
chodníky

-0,25

P2. Charakter a zastavěnost území

II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce

-0,05

P3. Povrchy

II Komunikace s nezpevněným povrchem (povrch jiného vlastníka,
není zohledněn)

-0,03

P4. Vlivy ostatní neuvedené

III Vlivy snižující cenu

-0,30

P5. Komerční využití

I Bez možnosti komerčního využití

0,30

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,111$$

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 | 31 002,- | 0,111 | 1,000 | 3 441,22 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha - jiná plocha | 4421/6 | 36 | 3 441,22 | 123 883,92 |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 36 | | 123 883,92 |

2.2. Opěrné zdi z lomového kamene

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.3. Opěrné zdi z lomového kamene
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

10,00*0,60*2,40 = 14,40 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

| | | |
|--|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³] | = | 1 850,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,6070 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m ³] | = | 8 007,54 |
| Plná cena: 14,40 m ³ * 8 007,54 Kč/m ³ | = | 115 308,58 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 60 = 60,0 %

| | | |
|---|---|---------------------|
| Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100) | * | 0,400 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 46 123,43 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,463 |
| Cena stavby CS | = | 21 355,15 Kč |

Opěrné zdi z lomového kamene - cena zjištěná = 21 355,15 Kč

2.3. Budoucí VB 1

Ve smlouvě o převodu vlastnického práva bude zřízena služebnost spočívající v povinnosti strpět na služebném pozemku p. č. 4421/6 v k. ú. Žižkov a obci Praha důsledky (škodlivý vliv) trvání a provozu dráhy, tj. např. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd..

Výši ročního užitku nelze zjistit, proto je oceněno paušální sazbou.

Na uvedené věcné břemeno je nahlíženo jako na budoucí věcné břemeno a dle požadavku zadavatele posudku je součástí ocenění.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.4. Budoucí VB 2

Ve smlouvě o převodu vlastnického práva se nabyvatel ve smyslu ustanovení § 2897 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, vzdá za sebe jakéhokoliv práva na náhradu škody, jež bude kdykoliv v budoucnu prodávajícím z důvodu existence a provozování dráhy způsobena na nabývané nemovitosti, včetně všech jejích součástí (stavby, rostlinstvo a pod.). Výše uvedené vzdání se práva na náhradu škody bude jako věcné právo zapsáno vkladem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Výši ročního užitku nelze zjistit, proto je oceněno paušální sazbou.

Na uvedené věcné břemeno je nahlíženo jako na budoucí věcné břemeno a dle požadavku zadavatele posudku je součástí ocenění.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Pozemek parc.č. 4421/6 - rekapitulace

2.1. Pozemky:

123 883,92 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

2.2. Opěrné zdi z lomového kamene

21 355,15 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 21 355,15 Kč

Věcná břemena:

2.3. Budoucí VB 1

- 10 000,- Kč

2.4. Budoucí VB 2

- 10 000,- Kč

- 20 000,- Kč

Pozemek parc.č. 4421/6 - cena zjištěná celkem

= 125 239,07 Kč

3. Pozemek parc.č. 4423**3.1. pozemky****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$ Index polohy pozemku $I_P = 0,437$ **Index omezujících vlivů pozemku**

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Ochranné pásmo | II | -0,03 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - není přímý přístup z veřejné komunikace | I | -0,30 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,670$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,670 * 0,437 = 0,310$$

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] | |
|---|---------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|------------|
| § 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění | | | | | |
| § 9 odst. 4 a) | 31 002,- | 0,310 | 0,300 | 2 883,19 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 9 odst. 4 a) | ostatní plocha - jiná plocha | 4423 | 43 | 2 883,19 | 123 977,17 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 43 | 123 977,17 | |

3.2. Budoucí VB 1

Ve smlouvě o převodu vlastnického práva bude zřízena služebnost spočívající v povinnosti strpět na služebném pozemku p. č. 4423 v k. ú. Žižkov a obci Praha důsledky (škodlivý vliv) trvání a provozu dráhy, tj. např. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd..

Výši ročního užítku nelze zjistit, proto je oceněno paušální sazbou.

Na uvedené věcné břemeno je nahlíženo jako na budoucí věcné břemeno a dle požadavku zadavatele posudku je součástí ocenění.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

3.3. Budoucí VB 2

Ve smlouvě o převodu vlastnického práva se nabyvatel ve smyslu ustanovení § 2897 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, vzdá za sebe jakéhokoliv práva na náhradu škody, jež bude kdykoliv v budoucnu prodávajícím z důvodu existence a provozování dráhy způsobena na nabývané nemovitosti, včetně všech jejích součástí (stavby, rostlinstvo a pod.). Výše uvedené vzdání se práva na náhradu škody bude jako věcné právo zapsáno vkladem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Výši ročního užítku nelze zjistit, proto je oceněno paušální sazbou.

Na uvedené věcné břemeno je nahlíženo jako na budoucí věcné břemeno a dle požadavku zadavatele posudku je součástí ocenění.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Pozemek parc.č. 4423 - rekapitulace

3.1. Pozemky:

Stavby a porosty na pozemku:

na pozemku - celkem

123 977,17 Kč

+ 0,- Kč

Věcná břemena:

3.2. Budoucí VB 1

- 10 000,- Kč

3.3. Budoucí VB 2

- 10 000,- Kč

- 20 000,- Kč

Pozemek parc.č. 4423 - cena zjištěná celkem

= 103 977,17 Kč

4. Pozemek parc.č. 4424

4.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,437$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Ochranné pásmo - ochranné pásmo dráhy | II | -0,03 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - k pozemku není přímý přístup z veřejné komunikace | I | -0,30 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,670 * 0,437 = \mathbf{0,310}$$

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,- | 0,310 | | 9 610,62 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 4424 | 124 | 9 610,62 | 1 191 716,88 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 124 | | 1 191 716,88 |

4.2. Stavba pro dopravu (tvořila budovu příslušející k nádraží - nástupišti)**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12: P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1241

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | [m ²] |
|---------|--|-------------------|
| 1.NP | 3,90*29,63-0,36*12,9-3,88*1,56-0,41*1,57 | = 104,22 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------|-----------------------------|---------------|---------------|
| 1.NP | 104,22 m ² | 3,36 m | 350,18 |
| Součet | 104,22 m² | | 350,18 |

$$\text{Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP} = \frac{350,18}{104,22} = 3,36 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 104,22 / 1 = 104,22 m²

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor |
|-------|--|
| 1.NP | $(3,90*29,63-0,36*12,9-3,88*1,56-0,41*1,57)*(3,36) = 350,17 \text{ m}^3$ |

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| 1.NP | NP | 350,17 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 350,17 m ³ |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 10,40 | 100 | 0,46 | 4,78 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 25,30 | 100 | 1,00 | 25,30 |
| 3. Stropy | C | 11,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | P | 4,70 | 100 | 0,46 | 2,16 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Schody | C | 2,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Dveře | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 12. Vrata | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 13. Okna | C | 4,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 14. Povrchy podlah | P | 3,20 | 100 | 0,46 | 1,47 |
| 15. Vytápění | C | 1,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | P | 7,10 | 100 | 0,46 | 3,27 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | P | 2,30 | 100 | 0,46 | 1,06 |
| 19. Vnitřní kanalizace | P | 2,10 | 100 | 0,46 | 0,97 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 2,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 54,41 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,5441 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|-----|------|----------------|------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 10,40 | 100,00 | 0,46 | 4,78 | 8,79 | 124 | 200 | 62,00 | 5,4498 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 25,30 | 100,00 | 1,00 | 25,30 | 46,50 | 124 | 150 | 82,67 | 38,4416 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100,00 | 1,00 | 6,20 | 11,39 | 124 | 150 | 82,67 | 9,4161 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,30 | 100,00 | 1,00 | 2,30 | 4,23 | 124 | 130 | 95,38 | 4,0346 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100,00 | 1,00 | 0,70 | 1,29 | 124 | 130 | 95,38 | 1,2304 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | P | 4,70 | 100,00 | 0,46 | 2,16 | 3,97 | 84 | 84 | 100,00 | 3,9700 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,00 | 100,00 | 1,00 | 3,00 | 5,51 | 64 | 64 | 100,00 | 5,5100 |
| 11. Dveře | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 5,33 | 124 | 124 | 100,00 | 5,3300 |
| 14. Povrchy podlah | P | 3,20 | 100,00 | 0,46 | 1,47 | 2,70 | 124 | 124 | 100,00 | 2,7000 |
| 16. Elektroinstalace | P | 7,10 | 100,00 | 0,46 | 3,27 | 6,01 | 124 | 124 | 100,00 | 6,0100 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,55 | 124 | 124 | 100,00 | 0,5500 |
| 18. Vnitřní vodovod | P | 2,30 | 100,00 | 0,46 | 1,06 | 1,95 | 84 | 84 | 100,00 | 1,9500 |
| 19. Vnitřní kanalizace | P | 2,10 | 100,00 | 0,46 | 0,97 | 1,78 | 84 | 84 | 100,00 | 1,7800 |

Opotřebení: **86,4 %**

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 560,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9833 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,9250 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,5441 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,1040 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 4 431,14 |
| Plná cena: 350,17 m ³ * 4 431,14 Kč/m ³ | = | 1 551 652,29 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 86,4 % /100) | * | 0,136 |
| | = | 211 024,71 Kč |

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: 211 024,71 * 0 % =

| | | |
|---|---|----------------------|
| | - | 0,- Kč |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 211 024,71 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,463 |
| Cena stavby CS | = | 97 704,44 Kč |

Stavba pro dopravu (tvořila budovu příslušející k nádraží) - cena zjištěná = **97 704,44 Kč**

4.3. Budoucí VB 1

Ve smlouvě o převodu vlastnického práva bude zřízena služebnost spočívající v povinnosti strpět na služebném pozemku p. č. 4424 v k. ú. Žižkov a obci Praha důsledky (škodlivý vliv) trvání a provozu

dráhy, tj. např. jiskření, prašnost, otřesy, hluk, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd..

Výši ročního užitku nelze zjistit, proto je oceněno paušální sazbou.

Na uvedené věcné břemeno je nahlíženo jako na budoucí věcné břemeno a dle požadavku zadavatele posudku je součástí ocenění.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

4.4. Budoucí VB 2

Ve smlouvě o převodu vlastnického práva se nabyvatel ve smyslu ustanovení § 2897 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, vzdá za sebe jakéhokoliv práva na náhradu škody, jež bude kdykoliv v budoucnu prodávajícím z důvodu existence a provozování dráhy způsobena na nabývané nemovitosti, včetně všech jejích součástí (stavby, rostlinstvo a pod.). Výše uvedené vzdání se práva na náhradu škody bude jako věcné právo zapsáno vkladem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Výši ročního užitku nelze zjistit, proto je oceněno paušální sazbou.

Na uvedené věcné břemeno je nahlíženo jako na budoucí věcné břemeno a dle požadavku zadavatele posudku je součástí ocenění.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Pozemek parc.č. 4424 - rekapitulace

4.1. Pozemky:

1 191 716,88 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

4.2. Stavba pro dopravu (tvořila budovu příslušející k nádraží)

97 704,44 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 97 704,44 Kč

Věcná břemena:

4.3. Budoucí VB 1

- 10 000,- Kč

4.4. Budoucí VB 2

- 10 000,- Kč

- 20 000,- Kč

Pozemek parc.č. 4424 - cena zjištěná celkem

= 1 269 421,32 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné dle vyhl.č. 370/2024 Sb.:

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

| | |
|--|------------------|
| 1. Pozemek parc.č. 4421/4 | 8 570 413,- Kč |
| 1.1. Oceňované pozemky | 11 775 242,32 Kč |
| 1.2. Podchod | 120 795,- Kč |
| 1.3. Opěrné zdi | 483 136,- Kč |
| 1.4. Opěrné zdi | 15 971,- Kč |
| 1.5. Opěrné zdi | 90 314,- Kč |
| 1.6. Lávka z ocelových profilů | 39 139,- Kč |
| 1.7. Věcné břemeno 1, 2 | -3 934 185,- Kč |
| 1.8. Budoucí věcné břemeno 1 | -10 000,- Kč |
| 1.9. Budoucí věcné břemeno 2 | -10 000,- Kč |
| | <hr/> |
| | = 8 570 413,- Kč |
| 2. Pozemek parc.č. 4421/6 | 125 239,- Kč |
| 2.1. Oceňované pozemky | 123 883,92 Kč |
| 2.2. Opěrné zdi z lomového kamene | 21 355,- Kč |
| 2.3. Budoucí VB 1 | -10 000,- Kč |
| 2.4. Budoucí VB 2 | -10 000,- Kč |
| | <hr/> |
| | = 125 239,- Kč |
| 3. Pozemek parc.č. 4423 | 103 977,- Kč |
| 3.1. Oceňované pozemky | 123 977,17 Kč |
| 3.2. Budoucí VB 1 | -10 000,- Kč |
| 3.3. Budoucí VB 2 | -10 000,- Kč |
| | <hr/> |
| | = 103 977,- Kč |
| 4. Pozemek parc.č. 4424 | 1 269 421,- Kč |
| 4.1. Oceňované pozemky | 1 191 716,88 Kč |
| 4.2. Stavba pro dopravu (tvořila budovu příslušející k nádraží) | 97 704,- Kč |
| 4.3. Budoucí VB 1 | -10 000,- Kč |
| 4.4. Budoucí VB 2 | -10 000,- Kč |
| | <hr/> |
| | = 1 269 421,- Kč |

Zjištěná cena - celkem:

10 069 050,- Kč

slovy: Deset milionů šedesát devět tisíc padesát Kč

4.2 Cena obvyklá

Obchodovatelnost a ocenění :

Na základě znalosti trhu s nemovitostmi, znalosti předmětné lokality, po místním šetření, šetření v RK a po prohlídce nemovitosti konstatuji, že oceňované nemovitosti jsou obchodovatelné.

Pro porovnání hledáme údaje o prodejích obdobných nemovitostí, co do určení vč. srovnatelného stavebně technického stavu ve srovnatelné lokalitě a srovnatelném čase.

Bylo provedeno šetření na Katastrálním úřadu ve věci porovnatelných obchodovaných nemovitostí.

Obdobné nemovitosti co do stavu, polohy a zatížení služebnostmi nebyly ale zjištěny, obdobný prodej nebyl zjištěn ani v delší časové ose, ani v širší lokalitě.

Pro dané ocenění nebyly zjištěny porovnatelné obchodované nemovitosti, které by odpovídaly svým charakterem oceňované nemovitosti, není možné použít metodu porovnávací - na základě porovnání trhu. Tato metoda umožňuje nejlépe vystihnout pro daný účel ocenění hodnotu nemovitosti. V principu se jedná o vyhodnocení cen uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Dle Stanoviska OCP MF ČR č. 04/2022 tam, kde nelze určit obvyklou cenu (porovnáním trhu), lze použít tzv. tržní hodnotu.

Oceňovací vyhláška nepředepisuje konkrétní způsob či dokonce metodu pro určení tržní hodnoty, ale stanovuje, že se tak děje na základě výběru z více způsobů oceňování (zejména porovnávací způsob, způsob výnosový nebo nákladový způsob). Je tedy na zpracovateli ocenění, který způsob vyhodnotí pro daný účel jako optimální a jakou metodu použije.

Stanovení tržní hodnoty, pokud nelze stanovit cenu obvyklou porovnávacím způsobem, požaduje i zadavatel posudku, tj. SŽ s.o..

Dle stavu zjištěného na místě samém je přistoupeno k tomu, že **tržní hodnota je stanovena kombinací ceny obvyklé pozemku zjištěné porovnáním trhu a ceny staveb a příslušenství zjištěné dle vyhl. č. 370/2024 Sb..**

(U obchodů realizovaných před rokem 2020 je prováděno sjednocení na stejnou časovou CÚ s použitím indexů meziročního růstu cen ČSÚ. Dne 31. 12. 2020 byla naposledy zveřejněna publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2017-2019. Důvodem ukončení řady je zánik datového zdroje, na kterém byla uvedena publikace založena (zrušení daně z nabytí v polovině roku 2020).

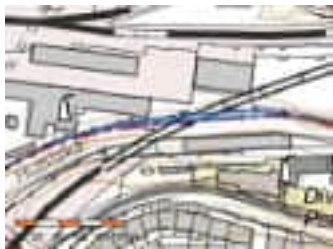
Vzhledem ke skutečnosti, že sledování ze strany ČSÚ skončilo z důvodu ztráty zdroje dat (zrušení daně z nabytí nemovitostí) v roce 2019, je sjednocení na stejnou cenovou úroveň provedeno s použitím HB Indexu, resp. Indexu bydlení)

Údaje k obchodovaným pozemkům získány z Katastrálního úřadu, z kupních smluv. Podklady poskytnuty KÚ jako tzv. „Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení“.

Stanovení ceny obvyklé pozemků – porovnáním trhu

Pozemky obchodované ve srovnatelném období :

Realizace č. 1 :



Zdroj : Kupní smlouva (V-78196/2020, zápis 12.1.2021)

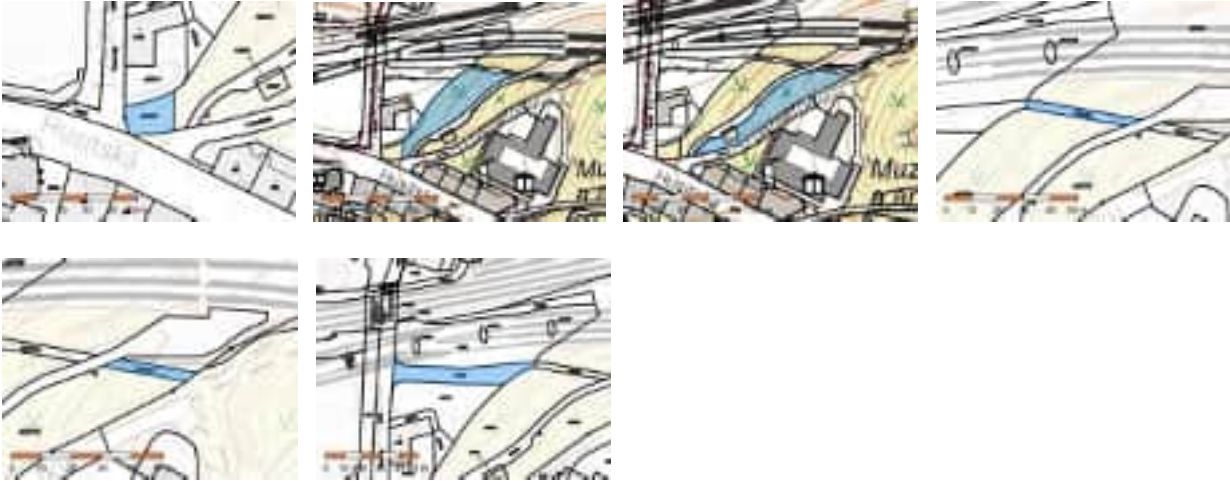
Stručný popis : Pozemek p.č. 2537/143 o výměře 975 m², ost. pl. ost. komunikace. Pozemek podél komunikace Husitská, částečně do ní zasahující.

Lokalita : Nové Město

Realizovaná jednotková cena : 2 200,- Kč/m²

Přepočtená cena na srovnatelnou CÚ 2024 : 3 399,14 Kč/m²

Realizace č. 2 :



Zdroj : Kupní smlouva (V-21010/2022)

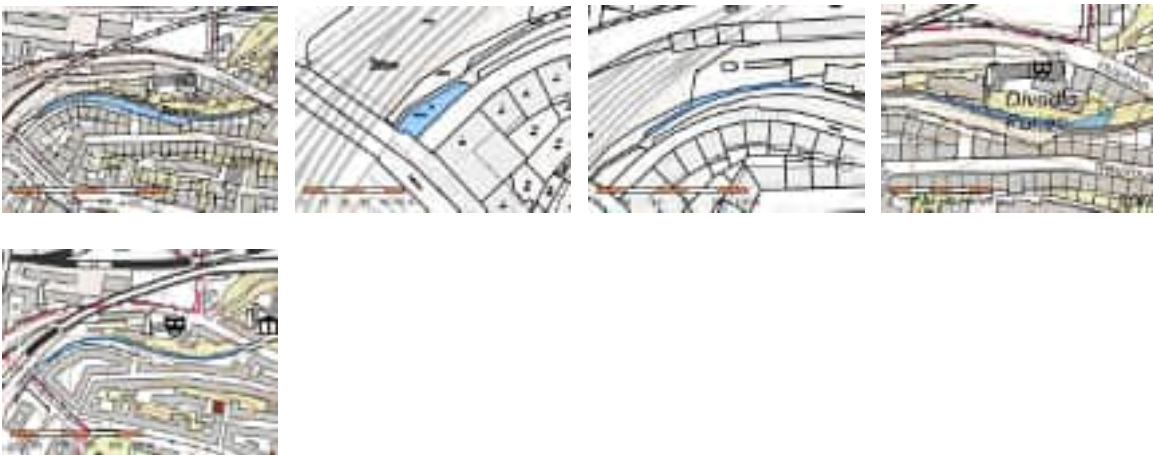
Stručný popis : Pozemek p.č. 4427/12, 4427/13, 4427/15, 4427/16, 4427/17, 4427/20 o celkové výměře 5096 m², ostatní plocha , jiná ploch, část zeleň, část ost. komunikace.

Lokalita : Žižkov

Realizovaná jednotková cena : 1 126,10 Kč/m²

Přepočtená cena na srovnatelnou CÚ 2024 : 1 406,54 Kč/m²

Realizace č. 3 :



Zdroj : Kupní smlouva (V-36091/2022-101)

Stručný popis : Pozemek p.č. 4422/1, 4422/10, 4422/12, 4422/15, 4422/16, ost. plocha – zeleň, ost. plocha – ost. komunikace, celková výměra 6591 m².

Lokalita : Žižkov

Realizovaná jednotková cena : 1 054,61 Kč/m²

Přepočtená cena na srovnatelnou CÚ 2024 : 1 317,25 Kč/m²

Realizace č. 4 :



Zdroj : Kupní smlouva (V-47113/2023-101)

Stručný popis : Pozemek p.č. 4428/17 ostatní plocha , dráha o výměře 10 m².

Lokalita : Žižkov

Realizovaná jednotková cena : 2 290,- Kč/m²

Přepočtená cena na srovnatelnou CÚ 2024 : 2 381,60 Kč/m²

Realizace č. 5 :



Zdroj : Kupní smlouva (V-53295/2023-101)

Stručný popis : Pozemek p.č. 2537/208, 2537/211, vše k.ú. Nové Město, pozemky p.č. 4428/18 , 4428/21, 4440, 4441, vše k.ú. Žižkov. Celková výměra 2040 m², ost. plocha.

Lokalita : Žižkov, Nové Město

Realizovaná jednotková cena : 2 270,35 Kč/m²

Přepočtená cena na srovnatelnou CÚ : 2 361,16 Kč/m²

Realizace č. 6 :



Zdroj : Kupní smlouva (V-13811/2024-101)

Stručný popis : Pozemek p.č. 4422/21, ost. plocha – jiná plocha o výměře 59 m².

Lokalita : Žižkov

Realizovaná jednotková cena : 1 694,52 Kč/m²

Realizace č. 7 :



Zdroj : Kupní smlouva (V-16120/2024-101)

Stručný popis : Pozemek p.č. 4427/26, 4427/27, ost. pl. – jiná plocha o celkové výměře 377 m².

Lokalita : Žižkov

Realizovaná jednotková cena : 1 491,66 Kč/m²

Realizace č. 8 :



Zdroj : Kupní smlouva (V-38091/2024-101)

Stručný popis : Pozemky p.č. 812/3, 812/4, 826/3, 859/1, 861/1, 861/2, 863/3, 874/5 o celkové výměře 6059 m², ost. plocha, ost. komunikace, ost. pl. jiná plocha.

Lokalita : Karlín

Realizovaná jednotková cena : 1 815,14 Kč/m²

Cena obvyklá pozemků - porovnání

| č. | Cena zaplacená Přepočtená na CÚ 2024 [Kč/m ²] | Koef. redukce na pramen ceny | Cena po redukci na pramen ceny [Kč/m ²] | K1 Poloha | K2 možnost využití | K3 úvaha znalce | I | Cena oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího [Kč/m ²] |
|--|--|--|---|--------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|---|
| 1 | 3 399,14 | 1 | 3 399,14 | 1 | 0,5 | 0,8 | 0,4 | 8 497,85 |
| 2 | 1 406,54 | 1 | 1 406,54 | 1 | 0,5 | 0,5 | 0,25 | 5 626,16 |
| 3 | 1 317,25 | 1 | 1 317,25 | 1 | 0,5 | 0,5 | 0,25 | 5 269,00 |
| 4 | 2 381,60 | 1 | 2 381,60 | 1 | 0,5 | 0,7 | 0,35 | 6 804,57 |
| 5 | 2 361,16 | 1 | 2 361,16 | 1 | 0,5 | 0,7 | 0,35 | 6 746,17 |
| 6 | 1 694,52 | 1 | 1 694,52 | 1 | 0,5 | 0,5 | 0,25 | 6 778,08 |
| 7 | 1 491,66 | 1 | 1 491,66 | 1 | 0,5 | 0,5 | 0,25 | 5 966,64 |
| 8 | 1 815,14 | 1 | 1 815,14 | 1 | 0,5 | 0,5 | 0,25 | 7 260,56 |
| Celkový průměr | | | | | | | Kč | 6 618,63 |
| Maximum | | | | | | | Kč | 8 497,85 |
| Minimum | | | | | | | Kč | 5 269,00 |
| Směrodatná odchylka | | | | | | | Kč | 952,06 |
| Základní cena obvyklá | | | | | | | Kč | 6 618,63 |
| K1 koeficient na polohu | | | | | | | | |
| K2 koeficient na využití | | | | | | | | |
| K3 koeficient na úvahu znalce | | | | | | | $I = K1 * K2 * K3$ | |
| Upravená cena po redukcii na pramen ceny : sl. 2 * sl. 3 = sl. 4 | | | | | | | | |
| Jednotková cena odvozená ze srovnávacího : sl. 4 / sl. 8 = sl. 9 | | | | | | | | |
| Úprava vypočtené ceny oceňované nemovitosti o vliv cenových faktorů : | | | | | | | | |
| a) poloha nemovitosti | | | | | | | | |
| b) vlastnické vztahy | | | | | | | | |
| c) právní vztahy | | | | | | | | |
| d) širší vztahy | | | | | | | | |
| Pozemky p.č. 4424, 4423 : | | | | | | | | |
| Hodnocení cenových faktorů : | | | | | | | | |
| ad a) poloha nemovitosti - ZC nemění | | | | | | | | |
| ad b) vlastnické vztahy - ZC nemění | | | | | | | | |
| ad c) právní vztahy (budoucí věcná břemena) - 2 % | | | | | | | | |
| ad d) širší vztahy - ZC nemění | | | | | | | | |
| součet cenových faktorů - 2 % | | | | | | | | |
| Základní cena nemovitosti | | | | | | | | |
| zjištěná porovnáním trhu činí 6 618,63 Kč/m ² | | | | | | | | |
| Úprava cenovým faktorem : - 2 % | | | | | | | | |
| 6 486,26 Kč/m ² | | | | | | | | |
| Jednotková cena obvyklá pozemku | | | | | | | | |
| po zaokrouhlení <u>6 486,- Kč/m²</u> | | | | | | | | |

Pozemky p.č. 4421/4 :

Hodnocení cenových faktorů :

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| ad a) poloha nemovitosti | - ZC nemění |
| ad b) vlastnické vztahy | - ZC nemění |
| ad c) právní vztahy (věcná břemena) | - 40 % |
| ad d) širší vztahy | - <u>ZC nemění</u> |
| součet cenových faktorů | - 40 % |

Základní cena nemovitosti

zjištěná porovnáním trhu činí 6 618,63 Kč/m²

Úprava cenovým faktorem : - 40 %
3 971,18 Kč/m²

Jednotková cena obvyklá pozemku
po zaokrouhlení **3 971,- Kč/m²**

Pozemky p.č. 4421/6 :

Hodnocení cenových faktorů :

| | |
|---|--------------------|
| ad a) poloha nemovitosti | - ZC nemění |
| ad b) vlastnické vztahy | - ZC nemění |
| ad c) právní vztahy (věcná břemena, těleso komunikace povrch jiného vlastníka, schodiště jiného vlastníka) | - 22 % |
| ad d) širší vztahy | - <u>ZC nemění</u> |
| součet cenových faktorů | - 22 % |

Základní cena nemovitosti

zjištěná porovnáním trhu činí 6 618,63 Kč/m²

Úprava cenovým faktorem : - 22 %
5 162,53 Kč/m²

Jednotková cena obvyklá pozemku
po zaokrouhlení **5 163,- Kč/m²**

Tržní hodnota - rekapitulace :

| Pozemek | Výměra m ² | Jednotková obvyklá cena pozemku (zjištěná porovnáním trhu) Kč/m ² | Cena obvyklá pozemku (zjištěná porovnáním trhu) Kč | Cena stavby vč. VÚ (zjištěná dle vyhl.č. 370/2024 Sb.) Kč | Tržní hodnota Celkem (sl.4 + sl.5 - sl.6) Kč |
|-----------------|--------------------------|---|---|--|---|
| 4421/4 | 2972 | 3 971,- | 11 801 812,- | 749 355,- | 12 551 167,- |
| 4421/6 | 36 | 5 163,- | 185 868,- | 21 355,- | 207 223,- |
| 4423 | 43 | 6 486,- | 278 898,- | 0 | 278 898,- |
| 4424 | 124 | 6 486,- | 804 264,- | 97 704,- | 901 968,- |
| C e l k e m | | | | | 13 939 256,- |
| po zaokrouhlení | | | | | 13 939 260,- |

5. ODŮVODNĚNÍ

Cena zjištěná byla stanovena dle vyhl.č. 370/2024 Sb., platné k datu ocenění.

Pro stanovení ceny obvyklé nebyly zjištěny srovnatelné pozemky (zatížené obdobnými služebnostmi co do rozsahu a obdobnými stavbami) proto je v souladu s Komentářem MF ČR stanovena tržní hodnota s tím, že hodnota pozemků je stanovena porovnávací metodou, na základě porovnání trhu, k ní je připočtena hodnota staveb a VÚ zjištěná dle vyhl.č. 370/2024 Sb..

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je stanovení ceny zjištěné dle platné oceňovací vyhlášky a ceny obvyklé (popřípadě tržní hodnoty) pozemků parc.č. 4421/4, 4421/6, 4423 a 4424, k.ú. Žižkov, obec Praha.

6.2. Odpověď

Cena zjištěná pozemků parc.č. 4421/4, 4421/6, 4423 a 4424, k.ú. Žižkov, obec Praha včetně součástí a příslušenství, k.ú. Žižkov, stanovena dle vyhl. č. 370/2024 Sb.

činí

10 069 050,- Kč

slovy: Deset milionů šedesát devět tisíc padesát Kč

Tržní hodnota pozemků parc.č. 4421/4, 4421/6, 4423 a 4424 včetně součástí a příslušenství, k.ú. Žižkov

činí

13 939 260,- Kč

slovy: Třináct milionů devět set třicet devět tisíc dvě stě šedesát Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Údaje o obchodovaných pozemcích jsou převzaty z realizovaných kupních smluv. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Na úsudku znalce je i způsob stanovení tržní hodnoty.



SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

| | |
|---|---|
| Částečný výpis z KN - LV č. 1399 ze dne 20.5.2024 | 2 |
| Kopie katastrální mapy + ortomapa | 2 |

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

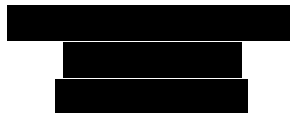
Znalečné účtuji dokladem č. 2024032.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 2.3.1990 č.j.Spr.1151/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek vč. dodatku č.1 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 073946/2024.

V Praze 28.7.2025



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**č: 073946/2024**

počet stran A4 v příloze:

Částečný výpis z KN - LV č. 1399 ze dne 20.5.2024

2

Kopie katastrální mapy + ortomapa

2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2024 08:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 727415 Žižkov List vlastnictví: 1399

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo Česká republika | 00000001-001 | |
| Právo hospodařit s majetkem státu Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1 | 70994234 | |

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

| B Nemovitosti | | | | |
|---------------|------------|-------------------------------|----------------|---|
| Pozemky | | | | |
| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 4421/4 | 2972 | ostatní plocha | jiná plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území |
| 4421/6 | 36 | ostatní plocha | jiná plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území |
| 4423 | 43 | ostatní plocha | jiná plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území |
| 4424 | 124 | zastavěná plocha a nádvoří | | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území |

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
 Stavba stojí na pozemku p.č.: 4424

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě

Oprávnění pro

Parcela: 4421/3

Povinnost k

Parcela: 4421/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná č.sml. 35489/2014/OR-PHA ze dne 10.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2014 10:03:09. Zápis proveden dne 14.08.2014.

V-43857/2014-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 4102-180/2023

Oprávnění pro

Parcela: 4421/3

Povinnost k

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

