

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA ČAKOVICE

Zastupitelstvo městské části

13. jednání

dne 24.02.2025

Složka		Materiál pro zastupitelstvo č. MZ 8 BJ 574/2024
předkládá :	Ing. Jiří Vintiška Starosta	Podpis:
zpracoval :	Mgr. Ing. Eva Dlouhá, LL.M., MBA Vedoucí OŽPaMp	Podpis:

Věc: Koupě pozemků pod Vlečkou Čakovice v obci Praha, k.ú. Čakovice

Obsah: Důvodová zpráva

Příloha č.1: Mapa pozemku

Příloha č.2: Znalecký posudek č. 3898-3/2025

Příloha č.3: Souhrnné stanovisko k prodeji

(č. usnesení)

(zn. předkl.)
OŽPaMp/DI

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo městské části

1) schvaluje

koupi části pozemku parc. č. 1572/34 o maximální výměře 3.930 m², v obci Praha, k.ú. Čakovice, od společnosti České dráhy, a.s., se sídlem Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1 - Nové Město, IČ: 70994226, za cenu 1.780,- Kč/m².

V Praze dne 14.02.2025

Důvodová zpráva

Městská část Praha-Čakovice obdržela v roce 2021 dotaci MHMP na výkup pozemků pod Vlečkou Čakovice. Od té doby probíhají jednání o výkupu těchto pozemků se společností České dráhy, a.s.. Nyní zastupitelstvu městské části předkládáme ke schválení koupi části pozemku parc. č. 1574/34 o maximální výměře 3.930 m² za cenu 1.780,- Kč/m² dle vypracovaného znaleckého posudku č. 3898-3/2025 podle evidence znalce, resp. č. 012940/2025 podle centrální elektronické evidence MSČR, zpracovaný Janem Richterem, znalcem jmenovaným rozhodnutím Městského soudu v Praze.

Nákup pozemku bude financován z dotace "Vlečka Čakovice - výkup pozemků" ve výši 7.000.000,- Kč.

Věškeré související materiály jsou k dispozici na OŽPaMp.

Mapa



1:2000

Vyhotovil: Eva Dlouhá

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

Hlavní město Praha	INFORMACE O PARCELÁCH	Data platná k: 1.11.2024
OBEC: 554782 Praha		
KAT.ÚZEMÍ: 731561 Čakovice		

ČÍSLO PARCELY: KN 1572/34
 VÝMĚRA[m²]: 7874
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Čakovice 731561
 PŮVOD PARCELY: *Katastr nemovitostí (KN)*
 LIST MAPY: DKM
 URČENÍ VÝMĚRY: *Graficky nebo v digitalizované mapě*
 DRUH POZEMKU: *ostatní plocha*
 VYUŽITÍ POZEMKU: dráha
 ZPŮSOB OCHRANY: -
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-27833/2019-101
 SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 1509

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město	70994226	

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

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

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotoveno systémem MISYS ver.16.16.158393 SW hasp pro VFK verze

Datum a čas vyhotovení výpisu: 13.02.2025

6.1

Vyhotovil: Eva Dlouhá

6.1

14:18:50

Výpis vyhotoven za 0.238s, SQLite3 native,

ver.3.35.5

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3898-3/2025 podle evidence znalce, resp. č. 012940/2025 podle
centrální elektronické evidence MS ČR

ve věci ocenění - odhadu obvyklé ceny pozemků parc.č. 1572/34 (podle GP č. 2498-226/2024), 1572/42 (podle GP č. 2499-227/2024) a 1572/43 (podle GP č. 2498-226/2024) v katastrálním území Čakovice ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s., situovaných v rámci území vlakové stanice Praha-Čakovice, a to v části, na které se nalézá část dráhy železniční vlečky s příslušejícími okolními plochami v obvodu dráhy, resp. v jejím ochranném pásmu, kdy z oceňovaných pozemků se vlastní železniční vlečka nalézá pouze na pozemku parc.č. 1572/34, podle stavu k datu ocenění, resp. bez ocenění části stavby železniční vlečky na pozemku parc.č. 1572/34, neboť ta není ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s. (je ve vlastnictví MČ Praha-Čakovice)



Objednatel znaleckého posudku:

Úřad městské části Praha - Čakovice
Nám. 25. března 121/1
196 00 Praha 9 - Čakovice

Účel znaleckého posudku:

Ocenění předmětných pozemků pro účel úplatného
převodu vlastnického práva.
*K obj. ÚMČ Praha-Čakovice č.j.: CJ 07613/2024
ÚMČPČ*

**Podle stavu ke dni 10.2.2025
znalecký posudek vypracoval:**

Jan Richter
Nad Úžlabinou 3212/30
108 00 Praha 10

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze dne 11.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení - odhad obvyklé ceny pozemků parc.č. 1572/34 (podle GP č. 2498-226/2024), 1572/42 (podle GP č. 2499-227/2024) a 1572/43 (podle GP č. 2498-226/2024) v katastrálním území Čakovice ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s., situovaných v rámci území vlakové stanice Praha-Čakovice, a to v části, na které se nalézá část dráhy železniční vlečky s příslušnými okolními plochami v obvodu dráhy, resp. v jejím ochranném pásmu, kdy z oceňovaných pozemků se vlastní železniční vlečka nalézá pouze na pozemku parc.č. 1572/34, podle stavu k datu ocenění, *resp. bez ocenění části stavby železniční vlečky na pozemku parc.č. 1572/34, neboť ta není ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s. (je ve vlastnictví MČ Praha-Čakovice).*

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění předmětných pozemků pro účel úplatného převodu vlastnického práva. Ocenění není provedeno pro účely uvedené v § 1, odst. 1) zák.č. 151/97 Sb.!

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly zadavatelem sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídku pozemků a lokality jsem provedl dne 2.12.2024 a následně kontrolní dne 10.2.2025, v obou dnech bez přítomnosti dalších osob.

2. VÝČET PODKLADŮ

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka k vypracování znaleckého posudku ve věci ocenění cenou obvyklou pozemků parc.č. 1572/34 (podle GP č. 2498-226/2024), 1572/42 (podle GP č. 2499-227/2024) a 1572/43 (podle GP č. 2498-226/2024) v katastrálním území Čakovice ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s., vydaná ÚMČ Praha-Čakovice pod obj. č.j.: CJ 07613/2024 ÚMČPČ (které předcházela objednávka ústní z listopadu 2024); v rámci této objednávky byla současně sjednána odměna za vyhotovení znaleckého posudku
- kopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem odborem hospodaření s majetkem MHMP, a to LV č. 1509 (částečný) pro katastrální území Čakovice prokazující stav evidovaný datu 3.12.2024
- kopie ortofotomapy oceňovaných pozemků a pozemků okolních v k.ú. Čakovice
- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 23.2.2012 (v KN evidované pod č.říz. V-10940/2012-101), uzavřené mezi spol. České dráhy, a.s. (IČO 70994226), jako povinným a spol. PREDistribuce, a.s. (IČO 27376516), jako oprávněným z věcného břemene, spočívající v právu zřízení a provozování na dotčeném pozemku parc.č. 1572/3 v k.ú. Čakovice podzemní kabelové vedení VN 22 kV a stavby optotrubky HDPE atd., a to v rozsahu dle GP č. 1171-023/2008; tento GP vypracovala spol. Geodetický servis Praha s.r.o., Hostivařská 210/29, Praha 10; ověřil Ing. Otakar Klugar dne 18.2.2009 pod č. 027/2009 a za KÚ pro hl. město Prahu, KP Praha potvrdila Ing. Ludmila Hozová dne 27.2.2009 pod č. 740/2009 - *tímto VB nejsou dotčeny pozemky oceňované*
- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 4.9.2015 (v KN evidované pod č.říz.

V-71726/2015-101), uzavřené mezi spol. České dráhy, a.s. (IČO 70994226), jako povinným a spol. T-Mobile Czech Republic a.s. (IČO 64949681), jako oprávněným z věcného břemene, spočívající v právu zřízení a provozování na dotčených pozemcích parc.č. 1572/3 a 1572/34 v k.ú. Čakovice optický kabel (komunikační vedení), a to v rozsahu dle GP č. 1050-1/2007; tento GP vypracoval Ing. Jiří Loula, Jakubská 387/11, Cheb; ověřil Ing. Jiří Loula dne 9.9.2007 pod č. 46/2007 a za KÚ pro hl. město Prahu, KP Praha potvrdila Ing. Ludmila Hozová dne 10.10.2007 pod č. 3937/2007 - tímto VB nejsou dotčeny pozemky oceňované

- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 4.9.2015 (v KN evidované pod č.říz. V-71727/2015-101), uzavřené mezi spol. České dráhy, a.s. (IČO 70994226), jako povinným a spol. T-Mobile Czech Republic a.s. (IČO 64949681), jako oprávněným z věcného břemene, spočívající v právu zřízení a provozování na dotčeném pozemku parc.č. 1572/3 v k.ú. Čakovice optický kabel (komunikační vedení), a to v rozsahu dle GP č. 1335-34/2011; tento GP vypracovala Ing. Marcela Jánská, Sokolovská 252, Praha 9; ověřila Ing. Marcela Jánská dne 13.10.2011 pod č. 34/2011 a za KÚ pro hl. město Prahu, KP Praha potvrdila Ing. Ludmila Hozová dne 31.10.2011 pod č. 3856/2011 - tímto VB nejsou dotčeny pozemky oceňované
- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 22.12.2021 (části 2. a 3. z 1.2.2022) (v KN evidované pod č.říz. V-98022/2021-101), uzavřené mezi spol. České dráhy, a.s. (IČO 70994226), spol. Správa železnic, s.o. (IČO 70994234) a spol. ČD - Telematika a.s. (IČO 61459445), jako smluvními stranami z věcného břemene, spočívající v právu zřízení a provozování na dotčených pozemcích parc.č. 1572/3 a 1572/34 v k.ú. Čakovice vedení železniční vysokokapacitní přenosové telekomunikační sítě podle čl. III smlouvy, a to v rozsahu dle GP č. 2336-210504/2021; tento GP vypracovala spol. Hrdlička spol. s r.o., Za Lužinami 1084/33, Praha 5; ověřil Ing. Martin Podlaha dne 15.7.2021 pod č. 531/2021 a za KÚ pro hl. město Prahu, KP Praha potvrdila Ing. Ludmila Hozová dne 22.7.2021 pod č. 2952/2021 - tímto VB nejsou dotčeny pozemky oceňované
- kopie geometrického plánu č. 2498-226/2024 pro rozdělení pozemku parc.č. 1572/34 v k.ú. Čakovice a vyznačení věcného břemene vypracovaného Ing. Marií Štolbovou - geodetické práce, Hurbanova 1172/7, Praha 4, který ověřil Ing. Robert Štolba dne 15.11.2024 pod č. 226/2024 a za KÚ pro hl. město Prahu, KP Praha potvrdila Ing. Hana Hájková dne 22.11.2024 pod č. 5704/2024
- kopie geometrického plánu č. 2499-227/2024 pro rozdělení pozemku parc.č. 1572/3 v k.ú. Čakovice vypracovaného Ing. Marií Štolbovou - geodetické práce, Hurbanova 1172/7, Praha 4, který ověřil Ing. Robert Štolba dne 15.11.2024 pod č. 227/2024 a za KÚ pro hl. město Prahu, KP Praha potvrdila Ing. Hana Hájková dne 22.11.2024 pod č. 5705/2024
- informace zástupce objednatele, Mgr. Ing. Evy Dlouhé, LL.M., MBA, podstatné pro vypracování posudku
- informace zástupce spol. ČD, a.s., Ing. Tomáše Verneru, podstatné pro vypracování posudku
- výsledky místního šetření
- skutečnosti zjištěné z platného územního plánu města (portál MHMP), konkr. ve věci funkčního využití území, kde se oceňované pozemky rozkládají
- skutečnosti zjištěné z technické mapy hl. města (portál MHMP), týkající se existence a průběhu inženýrských sítí v místě, kde se oceňované pozemky rozkládají
- vyhláška HMP č. 32/1998 Sb. ve znění vyhl.č. 22/2024 Sb., tj. cenová mapa stavebních pozemků hl. města Prahy účinná od 1.1.2025 (pouze pro informaci - pro ocenění cenou obvyklou či tržní hodnotou není podstatná, závazná, resp. neplatí pro pozemky, které nejsou stavebními, pro pozemky veřejných komunikací, zeleně, resp. veřejného prostranství)
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017

Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádí zákon č. 151/1997 Sb.

- zákon č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění a vyhláška č. 450/2009 Sb. v platném znění, kterou se tento zákon provádí
- zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník v platném znění
- zákon č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění
- zákon č. 131/2000 Sb. o hl. městě Praze v platném znění
- zákon č. 266/1994 Sb. v platném znění o drahách a vyhláška č. 177/1995 Sb. v platném znění
- portál ČÚZK „nahlizenidokn.cuzk.cz“
- činnost spojená se zjišťováním možných realizovaných prodejů majetku v segmentu trhu pozemků drah železničních v rámci města; využit byl jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí (kupních cen v kupních smlouvách) a jednak vzorky sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků daného segmentu trhu v rámci usnesení zastupitelstva HMP (ZHMP) - výsledky jsou uvedeny v části 4. posudku
- komentář odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 k určování obvyklé ceny
- odborná literatura - Teorie oceňování nemovitostí (Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; 1998), Oceňování nemovitostí na tržních principech (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o.; 1996), Výnosová hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o., 2004), Porovnávací hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ekopress, s.r.o., 2006), Odhad hodnoty pozemků (Ing. Zbyněk Zazvonil, VŠE IOM - nakl. Oeconomia, 2007), Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy (Ing. Petr Ort, nakl. Leges s.r.o., 2013)

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.1.1. Předmět ocenění a poloha

Název předmětu ocenění: Pozemky parc.č. 1572/34, 1572/42 a 1572/43 v k.ú. Čakovice ve vlastnictví spol. ČD, a.s.
Adresa předmětu ocenění: v rámci území vlakové stanice Praha-Čakovice
196 00 Praha 9 - Čakovice
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Čakovice

3.1.2. Vlastnické a evidenční údaje

Podstatné vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z kopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem odborem hospodaření s majetkem MHMP, a to z LV č. 1509 (částečný) pro katastrální území Čakovice prokazujícího stav evidovaný datu 6.12.2024 a dále z GP č. 2498-226/2024 a č. 2499-227/2024:

LV č. 1509 (částečný) pro k.ú. Čakovice:

V části „A“ je zapsáno vlastnické právo pro:

České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1, IČ 70994226

V části „B” jsou zapsány pozemky, ze kterých byly odděleny pozemky oceňované:
Parc.č. 1572/3 o výměře 48 133 m² - ostatní plocha se zp. využití jako dráha, zp. ochrany -
chráněná značka geodetického bodu
Parc.č. 1572/34 o výměře 7 874 m² - ostatní plocha se zp. využití jako dráha

Část „B1” bez zápisu

V části „C” jsou zapsána věcná břemena (uvádí se zjednodušený text - těmito břemeny nejsou dotčeny pozemky oceňované, oddělené z pozemků parc.č. 1572/3 a 1572/34):

- věcné břemeno zřízení a provozování podzemního vedení VN 22 kV atd. k tíži pozemku parc.č.1572/3 v rozsahu GP č. 1171-023/2008 atd. evidované pod č. říz. V-10940/2012-101
- věcné břemeno inženýrské sítě optického kabelu atd. k tíži pozemků parc.č. 1572/3 a 1572/34 v rozsahu GP č. 1050-1/2007 atd. evidované pod č. říz. V-71726/2015-101
- věcné břemeno inženýrské sítě optického kabelu atd. k tíži pozemku parc.č. 1572/3 v rozsahu GP č. 1335-34/2011 atd. evidované pod č. říz. V-71727/2015-101
- věcné břemeno vedení železniční vysokokapacitní přenosové telekomunikační sítě atd. k tíži pozemků parc.č. 1572/3 a 1572/34 v rozsahu GP č. 2336-210504/2021 atd. evidované pod č. říz. V-98022/2021-101

Část „D” bez zápisu

V části „Plomby a upozornění” je zapsáno upozornění na výzvu zapsanou pro další řízení ZDŘ-123/2019-101 a ZDŘ-148/2019-101 pro parc.č. 1572/3

V části „E” je uveden nabývací tituly, a to Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák.č. 77/2002 Sb.) ze dne 10.7.2002 evidovaná pod č. říz. Z-38623/2004-101

Část „F” bez zápisu

Geometrický plán č. 2498-226/2024:

Tímto GP byl rozdělen pozemek parc.č. 1572/34 v k.ú. Čakovice, resp. vznikly mj. pozemky oceňované, a to:

Parc.č. 1572/34 o výměře 6 650 m² - ostatní plocha se zp. využití jako dráha

Parc.č. 1572/41 o výměře 49 m² - ostatní plocha se zp. využití jako dráha

Geometrický plán č. 2499-227/2024:

Tímto GP byl rozdělen pozemek parc.č. 1572/3 v k.ú. Čakovice, resp. vznikl mj. pozemek oceňovaný, a to:

Parc.č. 1572/42 o výměře 1 137 m² - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha

3.1.3. Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je vypracován na základě podkladů uvedených v části „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis”.

3.2. Popis oceňovaných nemovitých věcí a další podstatné skutečnosti

Oceňované nemovité věci:

Pozemky parc.č. 1572/34 (podle GP č. 2498-226/2024), 1572/42 (podle GP č. 2499-227/2024) a

1572/43 (podle GP č. 2498-226/2024) v katastrálním území Čakovice ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s.

Popis oceňovaných nemovitých věcí a další podstatné skutečnosti:

Oceňované pozemky se rozkládají v rámci území vlakové stanice Praha-Čakovice, a to v části, na které se nalézá část dráhy železniční vlečky (§ 3 zák.č. 266/1994 Sb.) s příslušnými okolními plochami v obvodu dráhy (§ 4 zák.č. 266/1994 Sb.), resp. v jejím ochranném pásmu (§ 8 zák.č. 266/1994 Sb.). Její zájmová část je situovaná východním a jihovýchodním směrem od výpravní budovy stanice (nádraží). Železniční vlečka vede - od jejího konce na straně jihovýchodní - podél severovýchodní hranice území vlakové stanice směrem k severozápadu do zástavby Čakovic. Dotčená lokalita (a oceňované pozemky) má převážně rovinný charakter, je vybavena zpevněnými veřejnými komunikacemi a standardními inženýrskými sítěmi.

Konkrétní poloha a tvar pozemků jsou zřejmé z mapové části v příloze posudku.

Předmětem ocenění není část stavby železniční vlečky (§ 3 a 5 zák.č. 266/1994 Sb.) na pozemku parc.č. 1572/34, neboť ta není ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s., ale podle sdělení zástupce MČ Praha-Čakovice ve vlastnictví této MČ.

Pozemek parc.č. 1572/34 je v GP č. 2498-226/2024 uveden v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako dráha. Nalézá se na něm zásadní část uvedené železniční vlečky s navazujícími okolními plochami (viz mapová část v příloze posudku).

Pozemek parc.č. 1572/42 je v GP č. 2499-227/2024 uveden v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha. Na tomto pozemku se vlastní dráha vlečky nenalézá. Jedná se o pozemek tvaru trojúhelníka, který je součástí navazujících okolních plocha v obvodu dráhy, a to v rámci jihovýchodní části zájmového území (viz mapová část v příloze posudku). Pozemek se považuje za součást oceňovaného území vlečky.

Pozemek parc.č. 1572/43 je v GP č. 2498-226/2024 uveden v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako dráha. Považuje se za pozemek související s uvedenou drážní stavbou, resp. pozemek v obvodu dráhy, a to již v části vlečky umístěné na pozemku parc.č. 1210/1, který není předmětem ocenění. Pozemek je situován v rámci severozápadního konce zájmové části vlečky, v blízkosti výpravní budovy nádraží (viz mapová část v příloze posudku).

Společné údaje a poznámky k oceňovaným pozemkům:

Všechny pozemky se v posudku oceňují jako pozemky železniční vlečky. Vlečka je ve smyslu § 3, odst. d) zák.č. 266/1994 Sb. dráha, která slouží vlastní potřebě provozovatele nebo jiného podnikatele a je zaústěná do celostátní nebo regionální dráhy, nebo i jiné vlečky.

Podle platné cenové mapy stavebních pozemků se oceňované pozemky nalézají v rámci území cenovou mapou neoceněným. Ale i kdyby se pozemky rozkládaly v rámci území mapou oceněným, nemělo by to na jeho ocenění vliv. Pro ocenění cenou obvyklou není, na rozdíl od ocenění cenou zjištěnou, cena v cenové mapě obligatorní! Její úroveň mnohdy nevyjadřuje možnou realizovatelnou hodnotu konkrétního pozemku na trhu s ohledem na jeho specifika. Cenová mapa přímo neplatí pro pozemky, které nejsou stavebními a pro pozemky veřejných komunikací, drah, zeleně, resp. veřejného prostranství (ty jsou z ocenění cenovou mapou přímo vyloučeny, a to ve smyslu čl. 3 textové části cenové mapy!).

Podle platného územního plánu města jsou oceňované pozemky situovány v území s funkčním využitím ozn. DZ (tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály).

Podle technické mapy inženýrských sítí by předmětné pozemky neměly být dotčeny podzemními i nadzemními inženýrskými sítěmi.).

Při ocenění pozemků (obecně) se postupuje v souladu s ustanovením § 9, odst. 3 zákona o oceňování majetku, tzn., že pro účely oceňování se pozemky posuzují podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu, resp. reálného záměru využití pozemků, nebo stavu uvažovaného ÚP.

Na částech některých pozemků se též nalézají různé listnaté stromy a keře (např. břízy, topoly atd.) o zcela nevýznamné hodnotě. Jedná se evidentně o porosty založené přirozeným způsobem (náletem), nekvalitní, zcela bez ošetřování. V případě ocenění pozemků cenou obvyklou, resp. tržní hodnotou se trvalé porosty samostatně neoceňují. Jejich hodnota je buď zcela zanedbatelná (jako v daném případě), nebo je zahrnuta v uvažované obvyklé ceně pozemků určené (odhadované) porovnávacím způsobem s realizovanými cenami, resp. prodeji pozemků stejného segmentu trhu.

3.3. Podstatné údaje k ocenění

a) Cenové předpisy, vymezení pojmů, způsoby oceňování

V České republice existují dva cenové předpisy, které řeší oceňování věcí, služeb atd. Jednak je to zákon č. 526/1990 Sb. a jednak zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (a o změně některých zákonů) a jeho prováděcí vyhláška, která je zpravidla každoročně novelizována zejména z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

a) **Zákon o cenách č. 526/1990 Sb.** se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz (§1, odst. 1). Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem (§ 1, odst. 3). Zákon se nevztahuje na odměny, úhrady, poplatky, náhrady škod a nákladů a úroky, upravené zvláštními předpisy (§ 1, odst. 4). Zákon popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Z druhů cen se zákon zmiňuje pouze o ceně obvyklé.

Obvyklou cenu definuje tento zákon pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6) od roku 2009. Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) **Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy!** *) Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro

prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany (§ 1, odst. 1).

*)

Např. § 18 odst. 2 zákona č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, nebo § 5 odst. 2 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb., nebo § 33 zákona č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, nebo § 2 odst. 1 a 3 vyhlášky Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim, nebo § 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví či § 2, 4 až 9 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 81/1996 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů (§ 1, odst. 2).

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu (§ 1, odst. 3).

Způsoby oceňování majetku a služeb (§ 2):

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování (např. u nemovitostí - nemovitých věcí), oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§, odst. 1). To znamená, že při oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 by se neměla použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje.

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

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit se majetek a služba oceňuje tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění zdůvodněny (§ 2, odst. 3).

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

V případě, že se do výše ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby, jedná se o *mimořádnou cenu* (§ 2, odst. 6).

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná (§ 2, odst. 7).

Jinými způsoby oceňování stanovené tímto zákonem nebo na jeho základě jsou (§ 2, odst. 9):

- nákladový způsob
- výnosový způsob
- porovnávací způsob
- oceňování podle jmenovité hodnoty
- oceňování podle účetní hodnoty
- oceňování podle kurzové hodnoty
- oceňování sjednanou cenou.

Při oceňování majetku je vždy nutné respektovat právní předpis, na jehož základě se ocenění provádí!

Poznámky:

Podle komentáře MF ČR k určování obvyklé ceny může být obvyklá cena podle obou výše uvedených zákonů určena (odhadnuta) porovnáním, a to výlučně na základě realizovaných cen - prodejů stejného nebo obdobného majetku - v předmětném případě nemovitých věcí (nikoliv např. na základě inzerce, resp. nabídek obdobného majetku k prodeji). Synonymem ceny obvyklé je cena v místě a čase obvyklá.

Zákon č. 151/1997 Sb. vymezuje pojem tržní hodnota. Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím, a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovité věci, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může odlišovat.

Znalec může pouze odhadnout buď obvyklou cenu nemovitých věcí (tj. staveb, pozemků, trvalých porostů, věcných práv k nemovitým věcem) porovnáním, pokud v místě existuje trh (pokud se v daném místě a čase se stejným nebo obdobným majetkem obchoduje a jsou známé realizované ceny), nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu, pokud nelze odhadnout obvyklou cenu porovnáním, a to pokud se v daném místě a čase se stejným nebo obdobným majetkem neobchoduje, resp. obchoduje, ale nejsou známé realizované ceny. V žádném případě však nelze obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu exaktně stanovit!

Ocenění cenou zjištěnou se rozumí ocenění podle prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/97 Sb., tj. v současné době podle vyhl.č. 441/13 Sb., ve znění vyhl.č. 199/14 Sb., č. 345/15 Sb., č. 53/16 Sb., č. 443/16 Sb., č. 457/17 Sb., č. 188/19 Sb., č. 488/20 Sb., č. 424/21 Sb., č. 337/22 Sb., č. 434/23 Sb. a č. 370/24 Sb.

b) K ocenění nemovitých věcí (pozemků), které jsou obsahem tohoto posudku:

V případě segmentu trhu, kam lze oceňované pozemky zařadit, se podařily zjistit některé relevantní kupní smlouvy, resp. kupní ceny v rámci města. Pro jejich zjištění byl využit jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí (pozemků daného segmentu trhu) a jednak schválená usnesení zastupitelstva hl. města Prahy (ZHMP). Lze tedy též provést ocenění pozemků způsobem přímého porovnání na základě sjednaných, resp. realizovaných cen (tedy cen tzv. historických). Vzhledem k tomu, že podmínky ustanovení § 2 odst. 6) zákona č. 526/90 Sb., též § 2, odst. 1) zákona č. 151/97 Sb. a

komentáře odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 pro cenu obvyklou, lze považovat za splněné, lze též považovat ocenění nemovitých věcí v tomto posudku za ocenění cenou obvyklou.

3.4. Obsah posudku

Pozemky parc.č. 1572/34 (podle GP č. 2498-226/2024), 1572/42 (podle GP č. 2499-227/2024) a 1572/43 (podle GP č. 2498-226/2024) v k.ú. Čakovice ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s.

4. POSUDEK

4.1. Ocenění jednotlivých nemovitých věcí

Pozemky parc.č. 1572/34 (podle GP č. 2498-226/2024), 1572/42 (podle GP č. 2499-227/2024) a 1572/43 (podle GP č. 2498-226/2024) v k.ú. Čakovice ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s.:

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.b) posudku je v daném případě využít výlučně způsob ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

Další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech posudku 3.2. a 3.3.

Výměry pozemků:

Parc.č. 1572/34:	6 650 m ²
Parc.č. 1572/42:	1 137 m ²
Parc.č. 1572/43:	49 m ²

K hodnoceným pozemkům:

Viz údaje uvedené v části 3.2. posudku - na předmětných částech pozemků se nalézají části železniční vlečky (nikoliv např. dráhy celostátní) vč. navazujících okolních ploch v obvodu dráhy!
Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² pozemků přímým porovnáním:

Porovnání je provedeno pomocí koeficientů, které zohledňují některé podstatné faktory mající vliv na možnou úroveň realizovatelné ceny oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků (koeficienty se mezi sebou násobí). Jeví-li se v daném kritériu oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků lepší, než se kterými je/jsou porovnáván/porovnávány, je koeficient větší než 1,0; jeví-li se horší, je menší než 1,0. Interval se v daném případě uvažuje v rozmezí max. do $\pm 1,0$ od 1,0.

Pro hodnocení jsou použity tyto koeficienty:

- koeficient redukce ceny (uvažuje se v daném případě v úrovni 1,0 - jedná se o realizované, resp. sjednané a schválené ceny ZHMP)
- koeficient polohy (v rámci města, lokality - v případě pozemků veř. komunikací, zeleně, drah, resp. veřejného prostranství má tento koeficient, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., výrazně menší váhu)
- koeficient výměry (v případě pozemků veř. komunikací, zeleně, drah, resp. veřejného prostranství nemá tento koeficient, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., tak podstatnou váhu; proto se zpravidla, vyjma velmi výrazných rozdílů, volí kolem úrovně 1,0)

- koeficient úvahy zpracovatele (zohledňuje případné specifické faktory oceňovaných a srovnávacích pozemků - např. kategorie železniční dráhy na pozemku, konfigurace terénu, vliv právních vztahů, případně neobjektivnost ceny s ohledem na její výraznou neaktuálnost*) či jiné podstatné skutečnosti apod.; uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ)

*)

Přepočet úrovně ceny 1 m² pozemků vychází z vyhodnocení úrovně realizovaných, resp. sjednaných a schválených cen ZHMP v různých obdobích a je součástí koeficientu úvahy zpracovatele. Realizované ceny pozemků drah, veř. komunikací, veřejného prostranství apod. zaznamenávají - oproti cenám pozemků stavebních - dlouhodobě, v závislosti na faktorech konkrétního pozemku, stagnaci, případně velmi mírný růst.

Realizované, sjednané, resp. schválené ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátními (pozemky železničních drah celostátních, které jsou vyšší kategorie; z tohoto důvodu je provedena korekce na kategorii pozemků vlečky v rámci koef. úvahy!):

1) Pozemek parc.č. 1753/43 v k.ú. Vysočany, pozemek pro železniční dráhu VPS „Optimalizace traťového úseku Mstětice - Praha Vysočany” - kategorie celostátní dráha, prodej/koupě mezi fyzickou osobou a SŽDC, s.o., výměra pozemku 60 m², konfigurace běžná, kupní cena činila 137 120,- Kč/m² vč. DPH, tj. cca 2 285,- Kč/m² vč. DPH, resp. cca 1 888,- Kč/m² bez DPH (v KN evidováno pod č. řízení V-46366/2019-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	0,95
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,15
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,93
Uvažovaná cena:	1 888,- * 0,93 = 1 756,- Kč/m ²

2) Části pozemků parc.č. 2599/2, 5756/6 a 2845/128 v k.ú. Záběhllice, části pozemků v rámci kolejistiště odstavného nádraží Praha jih, směna mezi HMP a ČD, a.s., výměra pozemků celkem 11 826 m², konfigurace běžná, kupní cena činila za tyto části pozemků 22 469 400,- Kč/m², tj. 1 900,- Kč/m² bez DPH (v KN evidováno pod č. řízení V-46884/2019-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	0,95
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,15
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,93
Uvažovaná cena:	1 900,- * 0,93 = 1 767,- Kč/m ²

3) Pozemek parc.č. 2585/22 v k.ú. Kyje, pozemek pro železniční dráhu VPS „Optimalizace traťového úseku Mstětice - Praha Vysočany” - kategorie celostátní dráha, prodej/koupě mezi Římskokatolickou farností u kostela sv. Bartoloměje a SŽDC, s.o., výměra pozemku 599 m²,

konfigurace běžná, kupní cena činila 1 369 200,- Kč/m² vč. DPH, tj. cca 2 286,- Kč/m² vč. DPH, resp. cca 1 889,- Kč/m² bez DPH (v KN evidováno pod č. řízení V-6108/2020-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,94
Uvažovaná cena:	1 889,- * 0,94 = 1 776,- Kč/m ²

4) Pozemky parc.č. 3936/130 a 3968/131 v k.ú. Horní Počernice, pozemky pro železniční dráhu VPS „Optimalizace traťového úseku Mstětice - Praha Vysočany” - kategorie celostátní dráha, prodej/koupě mezi P3 Prague Horní Počernice 2 s.r.o. a SŽDC, s.o., výměra pozemků celkem 188 m², konfigurace běžná, kupní cena činila celkem 429 760,- Kč/m² vč. DPH, tj. cca 2 286,- Kč/m² vč. DPH, resp. cca 1 889,- Kč/m² bez DPH (v KN evidováno pod č. řízení V-7991/2020-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,94
Uvažovaná cena:	1 889,- * 0,94 = 1 776,- Kč/m ²

5) Pozemek parc.č. 2585/23 v k.ú. Kyje, pozemek pro železniční dráhu VPS „Optimalizace traťového úseku Mstětice - Praha Vysočany” - kategorie celostátní dráha, prodej/koupě mezi Ivestrest, s.r.o. a SŽ, s.o., výměra pozemku 210 m², konfigurace běžná, kupní cena činila 480 000,- Kč/m² vč. DPH, tj. cca 2 286,- Kč/m² vč. DPH, resp. cca 1 889,- Kč/m² bez DPH (v KN evidováno pod č. řízení V-13924/2020-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,94
Uvažovaná cena:	1 889,- * 0,94 = 1 776,- Kč/m ²

6) Pozemky parc.č. 1224/12, 2497/8, 2736/36, 2656/7 a 2656/8 v k.ú. Hostivař, pozemky pro železniční dráhu VPS „Optimalizace traťového úseku Praha Hostivař - Praha hl. n. 1. část - žst. Praha Hostivař” - kategorie celostátní dráha, prodej/koupě mezi HMP a SŽ, s.o., výměra pozemků celkem 2 309 m², konfigurace běžná, kupní cena činila cca 4 579 835,- Kč/m², tj. cca 1 983,- Kč/m² bez DPH (v KN evidováno pod č. řízení V-25284/2020-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
---------------------	-----

Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,94
Uvažovaná cena:	1 983,- * 0,94 = 1 864,- Kč/m ²

7) Pozemky parc.č. 1322/5 a 2615/4 v k.ú. Hloubětín, parc.č. 3968/134, 3969/4, 3969/5, 4535/9, 4535/10 a 4535/11 v k.ú. Horní Počernice a parc.č. 1775/2 a 2081/2 v k.ú. Vysočany, pozemky pro železniční dráhu VPS „Optimalizace traťového úseku Mstětice - Praha Vysočany” - kategorie celostátní dráha, prodej/koupě mezi HMP a SŽ, s.o., výměra pozemků celkem 1 549 m², konfigurace běžná, kupní cena činila 3 541 014,- Kč/m², tj. 2 286,- Kč/m² vč. DPH, resp. cca 1 889,- Kč/m² bez DPH (v KN evidováno pod č. řízení V-75841/2021-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,85
Celkový koeficient:	0,94
Uvažovaná cena:	1 889,- * 0,94 = 1 776,- Kč/m ²

Průměrná hodnota (cena) 1 m²:

$(1\ 756,- + 1\ 767,- + 1\ 776,- + 1\ 776,- + 1\ 776,- + 1\ 864,- + 1\ 776,-) * 1/7 = 1\ 784,-$ Kč/m², po zaokrouhlení na desetikoruny 1 780,- Kč/m²

Na základě posouzení podstatných skutečností a dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků předmětného segmentu trhu, se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota (cena) 1 m² oceňovaných pozemků v úrovni dosažené průměrné hodnoty, tj. 1 780,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemků parc.č. 1572/34 (podle GP č. 2498-226/2024), 1572/42 (podle GP č. 2499-227/2024) a 1572/43 (podle GP č. 2498-226/2024) v k.ú. Čakovice ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s:

Parc.č. 1572/34:	
6 650 m ² * 1 780,- Kč/m ² =	11 837 000,- Kč
Parc.č. 1572/42:	
1 137 m ² * 1 780,- Kč/m ² =	2 023 860,- Kč
Parc.č. 1573/43:	
49 m ² * 1 780,- Kč/m ² =	87 220,- Kč
Celkem:	<u>13 948 080,- Kč</u>

4.2. Výsledky analýzy dat - rekapitulace

Pozemky parc.č. 1572/34 (podle GP č. 2498-226/2024), 1572/42 (podle GP č. 2499-227/2024) a 1572/43 (podle GP č. 2498-226/2024) v k.ú. Čakovice ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s.:

13 948 080,- Kč

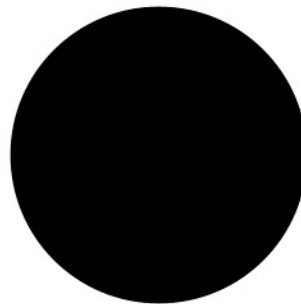
5. ODŮVODNĚNÍ A ZÁVĚR

Citace odborné otázky je uvedena v části posudku 1. „Zadání“, odst. 1.1. „Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele“. Pro ocenění - odhad ceny obvyklé nemovitých věcí byly využity způsoby ocenění uvedené a odůvodněné v předchozích částech posudku, zejm. v části 3.3. Na základě dosažených výsledků odhaduji obvyklou cenu pozemků parc.č. 1572/34, 1572/42 a 1572/3 v k.ú. Čakovice ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s. ve výši 13 948 080,- Kč, resp. odhaduji, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat.

Slovy: třináctmilionůdevětsetčtyřicetostisícodesát Kč

Poznámky:

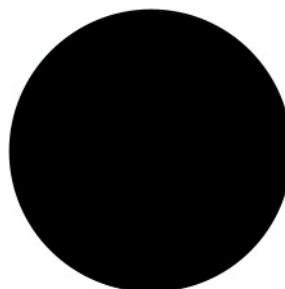
1. Obvyklé ceny pozemků parc.č. 1572/34, 1572/42 a 1572/3 v k.ú. Čakovice určené (odhadované) porovnáním porovnávacích vzorků realizovaných prodejů, tj. sjednaných, resp. kupních cen pozemků předmětného segmentu trhu je třeba považovat za ceny bez DPH. U porovnávacích vzorků se uvažovala cena bez DPH (sjednané, resp. kupní ceny byly o příslušné DPH poníženy).
2. Je nutné si uvědomit, že konkrétní cenu (v daném případě obvyklou cen) nelze exaktně stanovit (vypočítat), lze se jí pouze přiblížit, resp. ji odhadnout. Konkrétní ceny, za které se prodeje (směny) nemovitých věcí na trhu realizují, vznikají až dohodou smluvních stran, resp. jejich sjednáním v rámci kupních nebo směnných smluv.
3. Smluvní odměna byla sjednána.



Jan Richter

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.1.1991 pod č.j. Spr. 1869/84 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3898-3/2025 podle evidence znalce, resp. č. 012940/2025 podle centrální elektronické evidence posudků MS ČR.



Jan Richter

V Praze dne 11.2.2025

PŘÍLOHY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2024 10:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha

území: 731561 Čakovice List vlastnictví: 1509

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1572/3	48133	ostatní plocha	dráha	chráněná značka geodetického bodu
1572/34	7874	ostatní plocha	dráha	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

zp vztahu

Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení a provozování podzemního kabelového vedení VN 22 kV a stavba optotrubky HDPE, právo volného vstupu a přístupu za účelem zajištění provozu, oprav a údržby - sml. čl. II, dle GP č. 1171-023/2008

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1572/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.03.2012.

V-10940/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě spočívající v právu zřídit a provozovat optický kabel (komunikační vedení) v rozsahu GP č. 1050-1/2007

Oprávnění pro

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Povinnost k

Parcela: 1572/3, Parcela: 1572/34

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2015 08:03:45. Zápis proveden dne 13.10.2015.

V-71726/2015-101

Pořadí k 22.09.2015 08:03

Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě spočívající v právu zřídit a provozovat na dotčeném pozemku optický kabel (komunikační vedení) v rozsahu GP č. 1335-34/2011

Oprávnění pro

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2024 10:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha

Území: 731561 Čakovice List vlastnictví: 1509

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1572/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 103373-000-00 ze dne 04.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2015 08:03:45. Zápis proveden dne 26.10.2015.

V-71727/2015-101

Pořadí k 22.09.2015 08:03

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

zřizování a provozování vedení železniční vysokokapacitní přenosové telekomunikační sítě dle čl.III smlouvy v rozsahu GP 2336-210504/2021

Povinnost k

Parcela: 1572/3, Parcela: 1572/34

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. 21/382/588 ze dne 22.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2021 13:08:54. Zápis proveden dne 01.02.2022.

V-98022/2021-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 2.část. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2021 13:08:54. Zápis proveden dne 01.02.2022.

V-98022/2021-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 3.část. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2021 13:08:54. Zápis proveden dne 01.02.2022.

V-98022/2021-101

Pořadí k 29.12.2021 13:08

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Dotazy a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-123/2019-101

Parcela: 1572/3

ZDŘ-148/2019-101

Parcela: 1572/3

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 10.07.2002.

Z-38623/2004-101

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 70994226

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2024 10:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

území: 731561 Čakovice

List vlastnictví: 1509

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 03.12.2024 11:12:23

úřad zeměměřický a katastrální - SCD

vyhotoveno dálkovým přístupem

Popis, razítko:

Řízení PÚ:

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

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Di přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
1572/3	4	81	33	1572/3	4	69	96	ostat. pl. dráha	0	1572/3	1509	4	69	96
					1572/42	11	37	ostat. pl. jiná plocha		2		1572/3	1509	11
	4	81	33		4	81	33							

SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)

souřadnice pro zápis do KN				souřadnice určené měřením			pozn.
č.b.	Y	X	k.k.	Y	X		
2063-29	734604.15	1037520.43	3				dočasně barva-bod ohrožen
2088-37	734535.39	1037590.07	3				dočasně barva-bod ohrožen

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		
	Jméno, příjmení: Ing. Robert Štolba	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2407/2008		Jméno, příjmení:	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: 15. 11. 2024	Číslo: 227/2024	Dne:	Číslo:	
	Něležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhotovitel: Ing. Marie Štolbová-geodetické práce Hurbanova 1172/7, Praha 4	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.		
Číslo plánu: 2499-227/2024	Ing. Hana Hájková KÚ pro Hlavní město Prahu KP Praha PGP-5705/2024-101 2024.11.22 13:01:15 +01'00'				
Okres: Praha					
Kat. území: Čakovice					
Mapový list: Kralupy n. Vltavou 3-8/33					
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předebraným způsobem: viz seznam souřadnic					

1572/34

2063-29

201

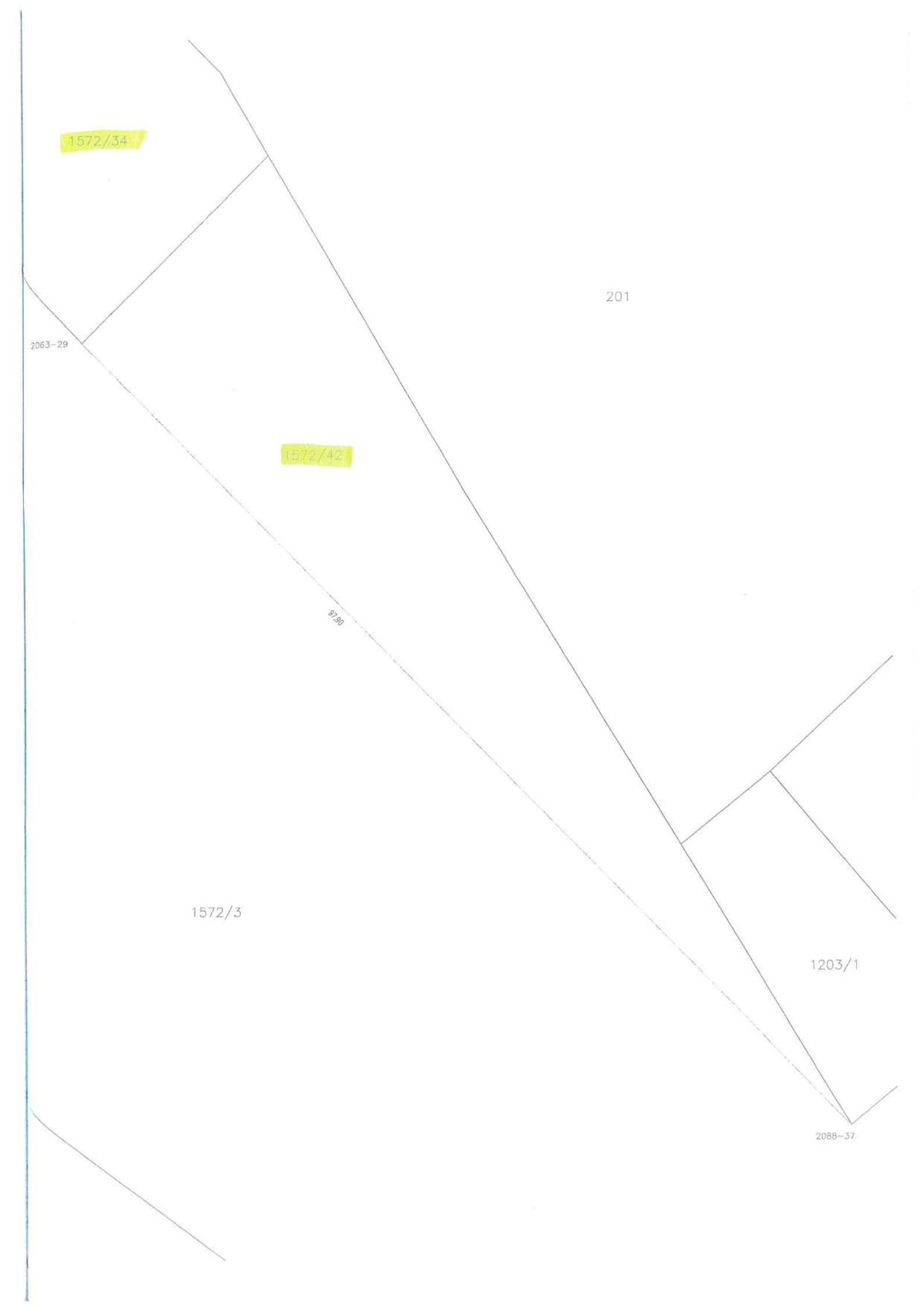
1572/42

97.90

1572/3

1203/1

2088-37



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
												ha	m ²		
1572/34	78	74	ostat. pl. dráha	1572/34	66	50	ostat. pl. dráha		0	1572/34		1509	66	50	
				1572/41	11	75	ostat. pl. jiná plocha		2	1572/34		1509	11	75	
				1572/43		49	ostat. pl. dráha		2	1572/34		1509		49	
	78	74			78	74									

Břemeno :
 Oprávněný : dle smluv
 Druh věcného břemene: dle smluv

SEZNAM SOUŘADNIC (S–JTSK)

č.b.	souřadnice pro zčpis do KN			souřadnice určené měřením		
	Y	X	k.k.	Y	X	pozn.
2063–12	734885.28	1037180.82	3			barva na zídce
2063–13	734894.58	1037188.22	3			barva
2063–14	734899.55	1037192.82	3			roh domu
2063–20	734893.28	1037208.53	3			roh domu
2063–21	734887.32	1037214.71	3			barva
2063–23	734850.97	1037246.60	3			plot
2088–27	734859.59	1037218.04	3			barva
2088–28	734846.68	1037241.96	3			plot
1	734884.22	1037182.78	3			plot
2	734877.21	1037193.32	3			plot
3	734869.32	1037204.38	3			plot
4	734862.34	1037214.71	3			plot
5	734854.62	1037227.25	3			plot
6	734846.50	1037242.30	3			hranice břemene
7	734897.35	1037190.78	3			hranice břemene
8	734892.20	1037196.23	3			hranice břemene
9	734894.10	1037198.06	3			hranice břemene
10	734886.38	1037206.01	3			hranice břemene
11	734891.20	1037210.69	3			hranice břemene

GEOMETRICKÝ PLÁN

pro rozdělení pozemku
 vyznačení věcného břemene

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: **Ing. Robert Štolba**
 Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2407/2008
 Dne: 15. 11. 2024 číslo: 226/2024

Vyhotovitel:
 Ing. Marie Štolbová – geodetické práce
 Hurbanova 1172/7, Praha 4
 Číslo plánu: 2498–226/2024
 Okres: Praha
 Obec: Praha
 Kat. Území: Čakovice
 Mapový list: Kralupy n. Vltavou 3–8/31
 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:
 roh garáže

Jméno, příjmení:
 Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
 Dne: číslo:

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.
 Ing. Hana Hájková
 KÚ pro Hlavní město Praha
 KP Praha
 PGP-5704/2024-101
 2024.11.22 11:51:52 +01'00'

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

1574/3

1215

2063-12

2.20

12.90

2063-13

(0.77)

2063-14

(3.00)

(2.50)

(2.85)

(1.00)

10

2063-20

(3.00)

(6.7)

2063-21

(5.50)

1572/41

1210/1

13.50

2088-27

14.70

10.50

5

16.50

2088-28

0.40

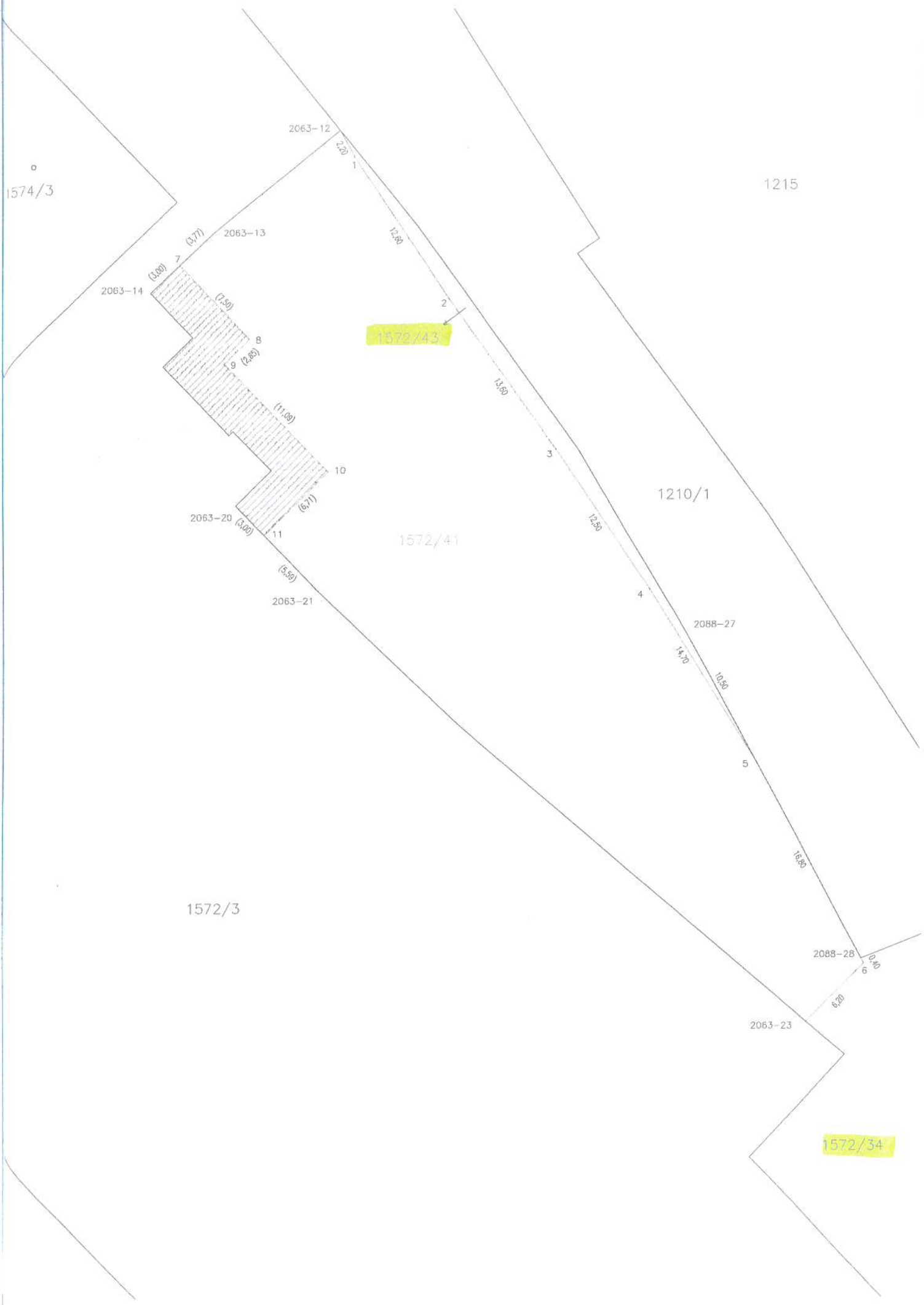
6.20

2063-23

1572/3

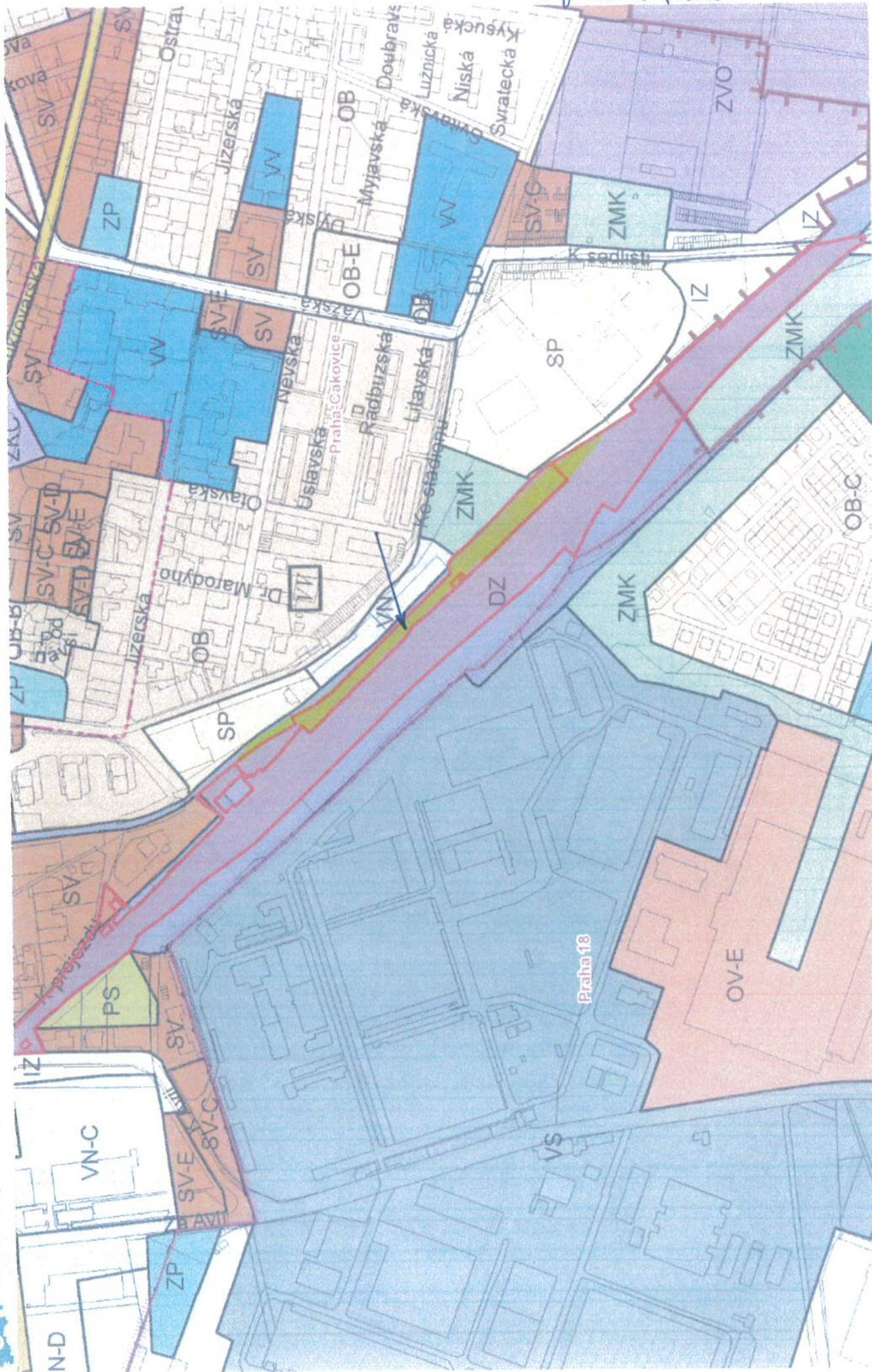
1572/34

1572/43

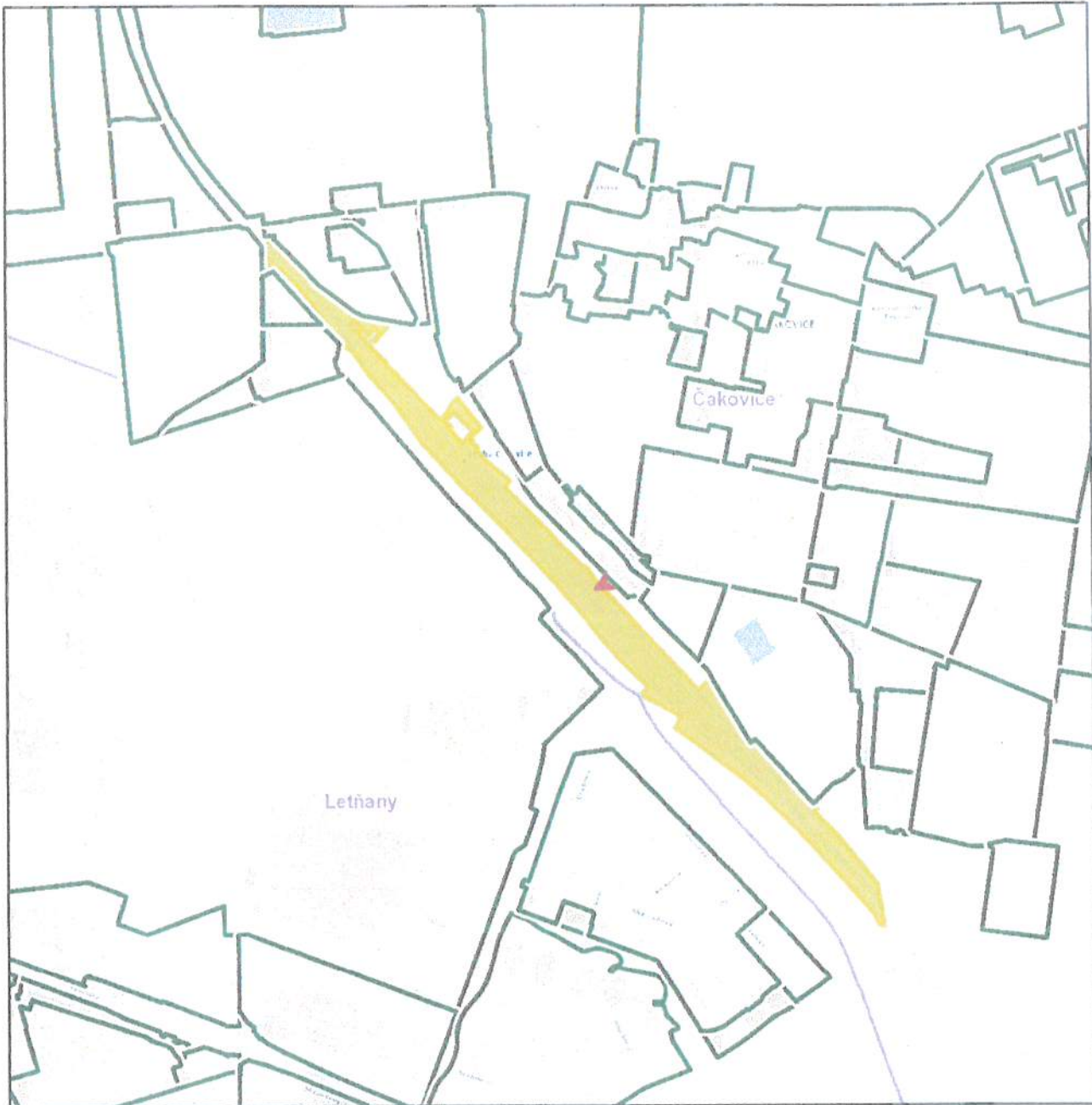


Ortofotomapa



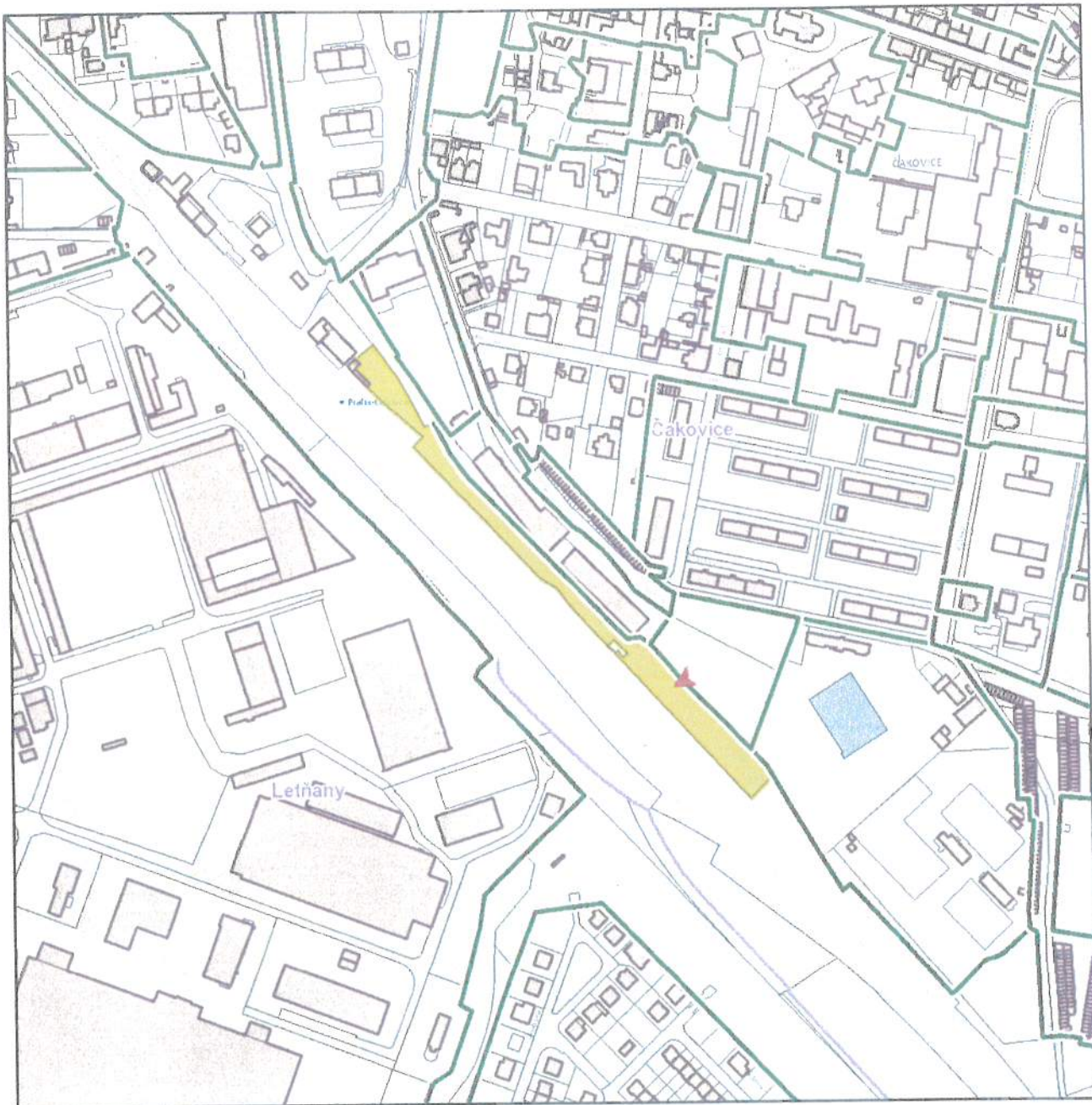


územní plán



Katastrální území	
Název:	Čakovice
Parcela	
Číslo parcely:	1572/3 + 1572/42
Cena 2025	
Mapový list:	4
Cena:	
Skupina:	
Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.	

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



Katastrální území

Název: Čakovice

Parcela

Číslo parcely: 1572/34 + 1572/43

Cena 2025

Mapový list: 4

Cena:

Skupina:

Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.

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



MARIČICE

0 50 100 150 (m)

© Seznam.cz, a.s. 2025 | 15. 4. 2025

Fotodokumentace



Parc.č. 1572/34



Parc.č. 1572/34



Parc.č. 1572/34



Parc.č. 1572/34



Parc.č. 1572/34



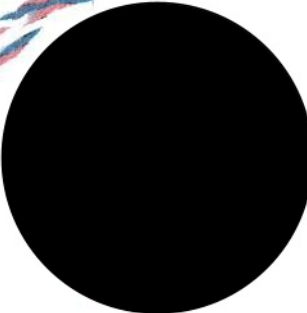
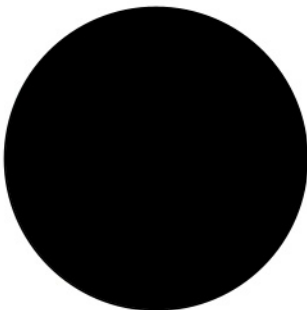
Parc.č. 1572/42



Parc.č. 1572/34, 1572/42



Parc.č. 1572/42



Váš dopis mail
zn.
Ze dne
Naše zn. 21221/2024-SŽ-OŘ
PHA-OPNM-KON
Listů/příloh 2/1

Vyřizuje Konovshiy Ivan



Datum 28. května 2024

České dráhy, a. s.
Regionální správa majetku Praha

Prvního pluku 81/2a
130 00 Praha 3 – Žižkov

Věc: Prodej pozemku p. č. 1572/34 a části pozemku p. č. 1572/3 v k. ú. Čakovice

Souhrnné stanovisko za Správu železnic, státní organizace – TS 108/24

Předmět prodeje:

Katastrální území: Čakovice 731561

Pozemek:

par. č.: 1572/34

dráha/ostatní plocha

IC6100612105

par. č.: 1572/3

část, dráha/ostatní plocha

IC5000116411

TÚ: 0901E1

žst. Praha-Čakovice

žkm:

18.800 - 19.450

žadatel:

Magistrát hlavního města Prahy

Správa železnic, státní organizace, OŘ Praha provedla ověření v předmětné věci u svých správ a vydává následující stanovisko:

- ve shora uvedené věci **s prodejem souhlasíme za podmínek níže uvedených správ:**

- z vyjádření Stavební správy západ:

SSZ s uvažovaným prodejem pozemků souhlasí za podmínky, že prodej nesmí znemožnit či omezit v území připravovanou investiční akci „Rekonstrukce ŽST Praha-Čakovice“, která je aktuálně ve stádiu záměru projektu a nejsou prozatím známé konkrétní technické podrobnosti.

Zpracovatel: Kejvalová Jana, Ing., 

- z vyjádření Odboru přípravy staveb:

Požaduje respektovat vyjádření Stavební správy západ.

Zpracovatel: Vaněk Martin, Ing., 

- z vyjádření Správy elektrotechniky a energetiky:

Na hraně řešeného pozemku jsou vedeny kabelové trasy NN pro osvětlení a nacházejí se zde kabelové skříně ve správě SEE Praha - dostupný orientační zakres přílohou.

Kabelové trasy je nutné před prodejem vytyčit a pozemek oddělit tak, aby kabelové trasy nebyly prodejem dotčeny, případně zřídit věcná břemena.

Přesné vytyčení kabelů ve správě SEE objednejte u vedoucího střediska SNTZ - p. Tichý Lukáš
DiS [REDACTED]

Místní správce: VS SP p. Šmatlák Pavel, [REDACTED]
[REDACTED]

Zpracovatel: Makovec Stanislav, [REDACTED]

- z vyjádření Správy pozemních staveb:

SPS OŘ Praha, pověřená správou pozemních staveb, eviduje objekt Praha Čakovice žst. – budovu pro neobsluh. zes. stanici, IC5000116860, ve své operativní správě v blízkosti prodávaného pozemku.

SPS OŘ Praha, souhlasí s prodejem za dodržení podmínky zřízení věcného břemene chůze a jízdy na pozemku p. č. 1572/34 v k. ú. Čakovice, pro obsluhu a údržbu objektu IC5000116860, v šíři 3 m okolo objektu.

Zpracovatel: Moravec Matěj, [REDACTED]

- z vyjádření Správy tratí Praha západ:

Souhlasí s prodejem s podmínkou souhlasného vyjádření Odboru přípravy staveb a Stavební správy západ. Prodej nesmí být v kolizi s přípravou rekonstrukce žst. Praha-Čakovice.

Pozemek p. č. 1572/3 je v rámci projektu ÚMVŽST určen k převodu na Správu železnic, s. o. Dle dohody mezi Správou železnic, s. o. a Českými drahami, a. s. může dojít k úpravě majetku ÚMVŽST tak, aby zájmová část pozemku zůstala Českým drahám, a. s.. Platí zde také podmínka, že k oddělení pozemku může dojít až po souhlasu Odboru přípravy staveb a Stavební správy západ.

Zpracovatel: Morávková Jitka, [REDACTED]

K prodeji se dále vyjádřily správy:

CTD, Odbor přípravy VRT, Skupina krizového řízení, SŽT (bývalé CTD-TÚDC), HZS JPO Praha a Kralupy nad Vltavou, Odbor energetiky a služeb, PO Praha hlavní nádraží, Správa mostů a tunelů, Správa SZT Praha západ, Technický odbor, oddělení ekologie a Technický odbor, požární technik – s prodejem souhlasí bez připomínek.

Požadujeme, aby byl budoucí nabyvatel nemovitosti před prodejem upozorněn na znění Zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, části druhé, § 4a, odst. 1, týkající se výkonu činností, které se považují za podnikání v obvodu dráhy a které mohou být vykonávány pouze se souhlasem provozovatele dráhy.

Platnost souhrnného stanoviska je 1 rok ode dne vydání a nenahrazuje souhrnné stanovisko za Správu železnic, státní organizace pro územní a stavební řízení.

Ing. V[REDACTED]
ředitel
Oblast [REDACTED]

