

# ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 017/2026

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



## Stručný popis předmětu odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 2704/122 - zastavěná plocha a nádvoří na LV 19 pro katastrální území Braník a spoluvlastnický podíl id. 15/16 pozemku parcela č. 570/3 - zahrada na LV 2971 pro k.ú. Velešlavín oba v obci Praha vedených u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

### Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: [sirovy@zuom.cz](mailto:sirovy@zuom.cz)

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

### Zadavatel:

EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419, .

Čimická 780/61, 181 00 Praha

Číslo jednací: 010/2026-VD

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>230 950 Kč</b>
----------------------	-------------------

Počet stran: 32 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20.5.2026

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 25.5.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem odborného posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 2704/122 - zastavěná plocha a nádvoří na LV 19 pro katastrální území Braník a spoluvlastnický podíl id. 15/16 pozemku parcela č. 570/3 - zahrada na LV 2971 pro k.ú. Velešlavín oba v obci Praha vedených u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

## 1.2. Účel odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely prodeje majetku v rámci likvidace právnické osoby.

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

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

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.5.2026 za přítomnosti zástupce objednatele.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 19 ze dne 24.3.2026 – předaný objednatelem - viz příloha

- Výpis z katastru nemovitostí LV 2971 ze dne 24.3.2026 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 20.5.2026 za účasti zástupce objednatele
- Cenová mapa hl.m. Prahy - platná ke dni ocenění - viz příloha
- Územní plán hl.m. Prahy - platný ke dni ocenění - viz příloha
- Fotodokumentace - využita ze serveru mapy.cz
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.stredoceskereality.cz](http://www.stredoceskereality.cz), apod.
- Dálkový přístup - na katastru nemovitostí ve věci zjištění skutečným kupních cen obdobných pozemků v lokalitě
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška )

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklá cena

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

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

### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

### Cena sjednaná

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

### Cena pořizovací

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

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

### Cena časová

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

### Cena výnosová

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

### Cena porovnávací

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

### Tržní hodnota

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

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

### Tržní cena

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

## **3. NÁLEZ**

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

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

informací získaných při místním šetření.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

#### LV 19 - parcela č. 2704/122

kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Braník  
adresa nemovité věci: Praha, 110 00 Praha

#### LV 2971 - parcela č. 570/3

kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Veveslavín  
adresa nemovité věci: Praha, 110 00 Praha

#### Vlastnické a evidenční údaje

##### katastrální území 727873 Braník, LV č. 19

Česká republika, , LV: 19, podíl 1 / 1

Sady lesy a zahradnictví Praha státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, 110 00 Praha 1, LV: 19, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1

##### katastrální území 729353, LV č. 2971

Česká republika, , LV: 2971, podíl: 15 / 16

KrP stav. s.r.o., Evropská 866/71, 160 00 Praha 6, LV: 2971, podíl: 1 / 16

Sady lesy a zahradnictví Praha státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, 110 00 Praha 1, LV: 2971, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 15 / 16

Viz titulní list.

#### Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 20.5.2026 za účasti zástupce objednatele.

#### Místopis

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

Braník je pražská čtvrť s bohatou historií, sahající až do 11. století. Nachází se v jižní části města na pravém břehu Vltavy a nabízí zajímavou kombinaci historických památek a moderního bydlení. Dominantou je areál bývalého Dominikánského dvora s unikátním reliéfem a korouhev se psem, dále kostel sv. Prokopa a řada architektonicky cenných vil, včetně staveb od Jindřicha Freiwalda. V oblasti se dříve nacházely i vinice a ledárny, které sloužily pro chlazení piva. Dnes je Braník klidná čtvrť s dobrou dopravní dostupností. Dopravu zajišťují autobusové linky s napojením na metro. Oceňovaný pozemek se nachází v souvisle zastavěné části obce mimo zátopovou oblast.

Veleslavín, dnes součást Prahy 6, má bohatou historii sahající až do laténské doby, kdy zde bylo keltské pohřebiště a nachází se severně od centra města. První písemná zmínka pochází z roku 993 a ves patřila

břevnovskému klášteru. Dnes si můžete všimnout zámečku z 18. století a Libockého rybníka na hranici s Libocí, kde najdete i upravenou studánku Veleslavínka. V minulosti se zde nacházela i cihelna a továrna na šamotové zboží. V roce 1922 se Veleslavín stal součástí Velké Prahy. Dopravu zajišťují autobusové linky s napojením na metro. Oceňovaný pozemek se nachází v souvisle zastavěné části obce mimo zátopovou oblast.

## Situace

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

## Přístup přes pozemky

2704/3	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, Městská část Praha 4, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4
2704/1	podílové spoluvlastnictví vícero fyzických osob
603/3	Veolia Energie Praha, a.s., Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1
1293/1	Česká republika, Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1

## Celkový popis nemovité věci

### Parcela č. 2704/122 - zastavěná plocha a nádvoří

Oceňovaný pozemek parcela č. 2704/122 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází v k.ú. Braník v zastavěné části obce Braník nedaleko Novodvorské ulice v souvisle zastavěné části obce v lokalitě se smíšenou zástavbou ( občanská vybavenost, bydlení, garáže ). Pozemek je zastavěn částí své výměry stavbou řadové garáže, která je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění. Je zatížen minimálním hlukem, prachem a exhalacemi od místní dopravy. Neleží v záplavovém území. V místě je možnost napojení na inženýrské sítě v omezené míře, přesná napojovací místa pro inženýrské sítě nebyla prověřena.

### Parcela č. 570/3 - zahrada

Oceňovaný pozemek parcela č. 570/3 - zahrada se nachází v k.ú. Veleslavín v zastavěné části obce Veleslavín nedaleko ulice Pod Novým lesem v souvisle zastavěné části obce v areálu místní teplárny v lokalitě se smíšenou zástavbou ( průmysl, bydlení, garáže ). Pozemek není zastavěn žádnou stavbou, tvoří funkční celek se zmíněným areálem. Je zatížen větším hlukem, prachem a exhalacemi od sousední železniční tratě. Neleží v záplavovém území. V místě je možnost napojení na inženýrské sítě v omezené míře, přesná napojovací místa pro inženýrské sítě nebyla prověřena.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Komentář:

### Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### LV 19 - parcela č. 2704/122

1. Parcela č. 2704/122 - zastavěná plocha a nádvoří

#### LV 2971 - parcela č. 570/3

1. Parcela č. 570/3 - zahrada

### Obsah ocenění na tržních principech

#### LV 19 - parcela č. 2704/122

##### 1. Hodnota pozemků

- 1.1. Parcela č. 2704/122 - zastavěná plocha a nádvoří

#### LV 2971 - parcela č. 570/3

##### 1. Hodnota pozemků

- 1.1. Parcela č. 570/3 - zahrada

## 4. ODBORNÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

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

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

##### 1. LV 19 - parcela č. 2704/122

Název předmětu ocenění: Parcela č. 2704/122  
Adresa předmětu ocenění: Praha  
110 00 Praha  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Braník  
Počet obyvatel: 1 397 880  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **16 800,00 Kč/m<sup>2</sup>**

##### 2. LV 2971 - parcela č. 570/3

Název předmětu ocenění: Parcela č. 570/3  
Adresa předmětu ocenění: Praha  
110 00 Praha  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Veveslavín  
Počet obyvatel: 1 397 880  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **32 328,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### 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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### LV 19 - parcela č. 2704/122

##### 1. Parcela č. 2704/122 - zastavěná plocha a nádvoří

Oceňovaný pozemek parcela č. 2704/122 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází v k.ú. Braník v zastavěné části obce Braník nedaleko Novodvorské ulice v souvisle zastavěné části obce v lokalitě se smíšenou zástavbou ( občanská vybavenost, bydlení, garáže ). Pozemek je zastavěn částí své výměry stavbou řadové garáže, která je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění. Je zatížen minimálním

hlukem, prachem a exhalacemi od místní dopravy. Neleží v záplavovém území. V místě je možnost napojení na inženýrské sítě v omezené míře, přesná napojovací místa pro inženýrské sítě nebyla prověřena.

## Ocenění

### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2704/122	23	6 000,00	138 000,-
Cenová mapa - celkem		23		<b>138 000,-</b>

**Parcela č. 2704/122 - zastavěná plocha a nádvoří - cena zjištěná celkem = 138 000,- Kč**

### LV 2971 - parcela č. 570/3

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

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

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

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
-------------	----	----------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	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: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná poloha	I	-0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,360}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,522}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,360}$$

## 1. Parcela č. 570/3 - zahrada

Oceňovaný pozemek parcela č. 570/3 - zahrada se nachází v k.ú. Veleslavín v zastavěné části obce Veleslavín nedaleko ulice Pod Novým lesem v souvisle zastavěné části obce v areálu místní teplárny v lokalitě se smíšenou zástavbou ( průmysl, bydlení, garáže ). Pozemek není zastavěn žádnou stavbou, tvoří funkční celek se zmíněným areálem. Je zatížen větším hlukem, prachem a exhalacemi od sousední železniční tratě. Neleží v záplavovém území. V místě je možnost napojení na inženýrské sítě v omezené míře, přesná napojovací místa pro inženýrské sítě nebyla prověřena.

### Ocenění

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

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,360}$$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 0,980 * 0,360 = \mathbf{0,353}$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	32 328,-	0,353		11 411,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	570/3	1	11 411,78	11 411,78
Stavební pozemek - celkem				1	<b>11 411,78</b>

**Parcela č. 570/3 - zahrada - cena zjištěná celkem = 11 411,78 Kč**

## **Tržní ocenění majetku**

### **LV 19 - parcela č. 2704/122**

#### **1. Hodnota pozemků**

##### **1.1. Parcela č. 2704/122 - zastavěná plocha a nádvoří**

###### **Porovnávací metoda**

Úkolem odhadce je provést ocenění obvyklou cenou. Ta je definována v zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít, pouze obecné zásady pro porovnání. Pro porovnání je potřeba použít minimálně 3 obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění.

Jak již bylo výše uvedeno, obvyklou cenu nelze zjistit, spočítat či stanovit, ale lze ji odhadnout na základě analýzy trhu a nijak jinak. Existuje pouze u zboží či služeb, se kterými se běžně obchoduje. Je to cena běžná, opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme v běžných situacích odhadnout s velkou přesností nebo s menším rozptylem od průměrných hodnot.


Odhadce provedl analýzu trhu a na jejím základě je možno konstatovat, že s obdobnými pozemky, obdobných výměr s obdobným využitím a navíc zastavěnými stavbami jiných vlastníků nebylo a ani není v místě a širším okolí běžně obchodováno. Jelikož se obvyklá cena dá odhadnout pouze porovnaním s uskutečněnými ( realizovanými ) prodeji stejných či obdobných nemovitostí, které však nebyly v

dostatečném počtu uskutečněny, nelze věrohodně a dle zákona odhadnout obvyklou cenu. Dle výše uvedeného je možno provést odhad tržní hodnoty. Znalec tudíž, na základě výše provedeného rozboru situace na realitním trhu v místě a čase provedl pro potřebu zodpovězení znaleckého úkolu odhad tržní hodnoty s použitím atributů pro stanovené ceny obvyklé z dostupných informací a dle zkušeností znalce z prodejů pozemků v lokalitě okolí městské části Braník a okolí.

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

Znalec se pokusil provést výběr srovnávacích pozemků z lokality a širšího okolí ve srovnatelném časovém období jednak ze své databáze a jednak z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.stredoceskereality.cz](http://www.stredoceskereality.cz) či [www.realitymix.cz](http://www.realitymix.cz). Znalec provedl výběr porovnávacích vzorků pozemků v místě a čase, které byly prodány na volném realitním trhu. Je nutno zdůraznit, že v lokalitě nebyly stejné ani blíže podobné pozemky v poslední době prodány, zcela běžný trh s obdobnými pozemky neexistuje. Území je stabilizováno, volné pozemky nejsou k prodeji nabízeny. Jsou např. prodávány některé pozemky vč. staveb rodinných domů či ve funkčním celku. Prodej není uskutečňován samostatně za pozemky a za stavby. Navíc pozemky a stavby jsou v drtivé většině ve vlastnictví stejného subjektu. Výběr charakterově bližších pozemků pro porovnání není a nebyl tudíž možný. Závěrem je možno konstatovat, že obdobné pozemky resp. minimální počet tří pozemků pro porovnání se nepodařilo provést. Pro porovnání byly tudíž použity i pozemky s vícero odlišnými znaky a i s nabídkovými cenami.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

Pozemek v k.ú. Braník, hl. m. Praha, p.č.: 1724/2					
<b>Název:</b>					
<b>Lokalita:</b> lokalita zastavěné části obce Braník					
<b>Popis:</b> Pozemek p.č. 1724/2 v k.ú. Braník v zastavěné části obce Braník v lokalitě nízkopodlažní bytové smíšené zástavby o celkové ploše 50 m <sup>2</sup> na rohu ulic Branická a Vrbová Zpevněný příjezd, v místě možné napojení na všechny inženýrské sítě, pozemek tvoří volnou plochu užívanou jako veřejné prostranství.					
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny - prodejní cena v 082025 pod V-49831/2025-101, zohledněn nárůst cen pozemku od doby prodeje 1,05					
velikost pozemku - větší 1,05					
poloha pozemku - srovnatelná 1,00					
dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00					
možnost zastavění poz. - horší 1,15					
intenzita využití poz. - srovnatelná 1,00					
vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00					
úvaha zpracovatele ocenění - 1,00					
					
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	
350 000	50	7 000,00	1,27	<b>8 890,00</b>	

**Název:** Pozemek v k.ú. Braník, hl. m. Praha, p.č.: 2704/85

**Lokalita:** lokalita zastavěné části obce Braník

**Popis:** Pozemek p.č. 2704/85 v k.ú. Braník v zastavěné části obce Braník v lokalitě nízkopodlažní bytové smíšené zástavby o celkové ploše 7 m<sup>2</sup> v sousedství oceňovaného pozemku. Zpevněný příjezd, v místě možné napojení na všechny inženýrské sítě, pozemek tvoří volnou plochu u řadových garáží.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - prodejní cena v 01/2025 pod V-14297/2025-101, zohledněn nárůst cen pozemku od doby prodeje

	1,07
velikost pozemku - menší	0,90
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - horší	1,15
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
46 230	7	6 604,29	1,11	7 330,76

**Název:** Pozemek v k.ú. Libuš, hl. m. Praha, p.č.: 48/91

**Lokalita:** lokalita zastavěné části obce Libuš, ul. Šatalská

**Popis:** Pozemek p.č. 48/91 v k.ú. Libuš investičně zajímavý pozemek v atraktivní části Hlavního města Prahy Libuš v zástavbě bytových domů a rodinných domů. Možnost zajistit si soukromé parkování na pozemku v osobním vlastnictví. Rozměrově pozemek ideální k parkování 2 osobních automobilů. Možnost umístění reklamního poutače na vlastním pozemku. Zpevněný příjezd, v místě možné napojení na všechny inženýrské sítě, pozemek tvoří volnou plochu jako součást komunikace.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
velikost pozemku - větší	1,05
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - horší	1,15
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
590 000	44	13 409,09	1,03	13 811,36

Minimální jednotková porovnávací cena	7 330,76 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 010,71 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	13 811,36 Kč/m <sup>2</sup>

## Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku vychází z konkrétních uskutečněných prodejů či nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku v části obci Braník a okolí pro výstavbu standardního RD pohybuje v širším rozmezí cca 20 000 - 30 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Cena je odvislá především od své polohy, způsobem využití, připravenosti pozemku ve vztahu k vybudovaným inženýrským sítím a zajištění příjezdu a v neposlední řadě i ve vztahu k výměře pozemku, kdy jednotková cena klesá, od běžných výměr, s velikostí výměry. U stavebních pozemků pro výstavbu garáží nelze přímo obvyklou cenu stanovit z důvodu chybějících vzorků pro porovnání. Je proveden odhad tržní hodnoty dle provedeného porovnání. Blíže podobné pozemky nebylo možno pro porovnání nalézt.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	2704/122	23	10 000,00		230 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>23</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>230 000</b>

## LV 2971 - parcela č. 570/3

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Parcela č. 570/3 - zahrada

##### Porovnávací metoda

Úkolem odhadce je provést ocenění obvyklou cenou. Blíže k obvyklé ceně - viz text výše. Dále provedl znalec výběr srovnávacích pozemků z lokality a širšího okolí ve srovnatelném časovém období jednak ze své databáze a jednak z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.stredoceskereality.cz](http://www.stredoceskereality.cz) či [www.realitymix.cz](http://www.realitymix.cz). Znalec provedl výběr porovnávacích vzorků pozemků v místě a čase, které byly prodány na volném realitním trhu. Je nutno zdůraznit, že v lokalitě nebyly stejné ani blíže podobné pozemky v poslední době prodány, zcela běžný trh s obdobnými pozemky neexistuje. Území je stabilizováno, volné pozemky nejsou k prodeji nabízeny. Jsou např. prodávány některé pozemky vč. staveb rodinných domů či ve funkčním celku. Prodej není uskutečňován samostatně za pozemky a za stavby. Navíc pozemky a stavby jsou v drtivé většině ve vlastnictví stejného subjektu. Výběr charakterově bližších pozemků pro porovnání není a nebyl tudíž možný. Závěrem je možno konstatovat, že obdobné pozemky resp. minimální počet tří pozemků pro porovnání se nepodařilo provést. Porovnání není tudíž možné realizovat a nelze tudíž provést výpočet porovnávací metodou.

Na základě výše uvedeného a dle vlastní zkušenosti s oceněním jiných či obdobných pozemků je možné dovodit, že jednotková cena obdobného pozemku se může pohybovat v rozmezí 1 000,- až 2 000,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku. V cenové mapě není oceňovaný pozemek v ploše bez ocenění bez stanovené jednotkové ceny. Dle odhadu znalce se může tržní hodnota pohybovat v úrovni spodní hladiny výše uvedeného rozpětí 1 000,- Kč/m<sup>2</sup> a je možno odhadnout tržní hodnotu pozemku parcela č. 570/3 - zahrada ve výši 1 000,- Kč. Následně potom spoluvlastnický podíl id. 15/16 ve výši po zaokrouhlení 950,- Kč.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zahrada	570/3	1	1 000,00		1 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 000</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

##### **LV 19 - parcela č. 2704/122**

1. Parcela č. 2704/122 - zastavěná plocha a nádvoří 138 000,- Kč

LV 19 - parcela č. 2704/122 - celkem: **138 000,- Kč**

##### **LV 2971 - parcela č. 570/3**

1. Parcela č. 570/3 - zahrada 11 412,- Kč

LV 2971 - parcela č. 570/3 - celkem: **11 412,- Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

**\* 15 / 16**

LV 2971 - parcela č. 570/3 - celkem: **10 699,- Kč**

**Cena zjištěná - celkem: 148 699,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 148 700,- Kč**

slovy: Jedno sto čtyřicet osm tisíc sedm set Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>148 700 Kč</b>
--	-------------------

slovy: Jedno sto čtyřicet osm tisíc sedm set Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### **LV 19 - parcela č. 2704/122**

##### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Parcela č. 2704/122 - zastavěná plocha a nádvoří 230 000,- Kč

<b>LV 19 - parcela č. 2704/122</b>	
<b>Tržní Hodnota</b>	<b>230 000 Kč</b>
slovy: Dvě stě třicet tisíc Kč	

## LV 2971 - parcela č. 570/3

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Parcela č. 570/3 - zahrada

Hodnota pozemků - celkem:

Úprava ceny vlastnickým podílem

Hodnota pozemků - celkem:

1 000,- Kč

1 000,- Kč

\* 15 / 16

938,- Kč

### LV 2971 - parcela č. 570/3

**Tržní Hodnota**

**1 000 Kč**

Vlastnický podíl

15 / 16

Po zaokrouhlení

**950 Kč**

slovy: Devět set tpadesát Kč

**Hodnota pozemku**

**230 950 Kč**

**Tržní hodnota**

**230 950 Kč**

slovy: Dvě stě třicet tisíc devět set padesát Kč

### Silné stránky

+ nic podstatného

### Slabé stránky

- stavba garáže cizího vlastníka na pozemku

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření, dle informací o prodejních cenách nezastavěných pozemků v lokalitě i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních cen pozemků a z odborného odhadu cen pozemků v případech, kdy nebylo možno porovnání s použitím vyhodnocení vzorků, použít.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

### 5.2. Kontrola postupu

Provedena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 2704/122 - zastavěná plocha a nádvoří na LV 19 pro katastrální území Braník a spoluvlastnický podíl id. 15/16 pozemku parcela č. 570/3 - zahrada na LV 2971 pro k.ú. Veleslavín oba v obci Praha vedených u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha byla odhadnuta po zaokrouhlení ve výši 230 950,- Kč.

**Tržní hodnota**

**230 950 Kč**

slovy: Dvě stě třicet tisíc devět set padesát Kč

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

Závěry odborného posudku jsou bez podmínky, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných či blíže podobných nemovitostí, jelikož se na běžném realitním trhu neobchodují. Navíc je pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 15 % ze stanovené obvyklé ceny, zde tržní hodnoty.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2971 ze 24.3.2026	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 19 ze 24.3.2026	2
Mapa oblasti.	2
Mapa lokality a části obce	2
Snímek katastrální mapy ze dne 24.5.2026 .	2
Cenová mapa hl.m. Prahy	2
Fotodokumentace	2

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování odborného posudku přibrán.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

V Českých Budějovicích 25.5.2026

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.

## PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 017/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2971 ze 24.3.2026	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 19 ze 24.3.2026	2
Mapa oblasti.	2
Mapa lokality a části obce	2
Snímek katastrální mapy ze dne 24.5.2026 .	2
Cenová mapa hl.m. Prahy	2
Fotodokumentace	2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2026 21:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729353 Veleslavín

List vlastnictví: 2971

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Česká republika	00000001-001	15/16
KrP stav. s.r.o., Evropská 866/71, Vokovice, 16000 Praha 6	07491697	1/16
<i>Právo hospodaření s majetkem státu</i>		
Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, Staré Město, 11000 Praha 1	00063347	15/16

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
570/3		1 zahrada		památkově chráněné území, zemědělský půdní fond

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

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

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

- o Jiná listina číslo 1/1964 pol.v.z. 1/64  
Dohoda č.5/Bř.-21, Petřiny, TÚ.

POLVZ:1/1964

Z-11400001/1964-101

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

RČ/IČO: 00063347

00000001-001

- o Projekt fúze sloučením (§ 61 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 24.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 14:28:24. Zápis proveden dne 28.08.2024.

V-44118/2024-101

Pro: KrP stav. s.r.o., Evropská 866/71, Vokovice, 16000 Praha 6

RČ/IČO: 07491697

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
570/3	22611	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2026 21:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729353 Veleslavin

List vlastnictví: 2971

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:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 24.03.2026 21:52:00

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2026 21:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727873 Braník

List vlastnictví: 19

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2704/122	23	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 4502				

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

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

**D Poznámky a další obdobné údaje**

*Typ vztahu*

- o Změna výměr obnovou operátu  
Povinnost k  
Parcela: 2704/122

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

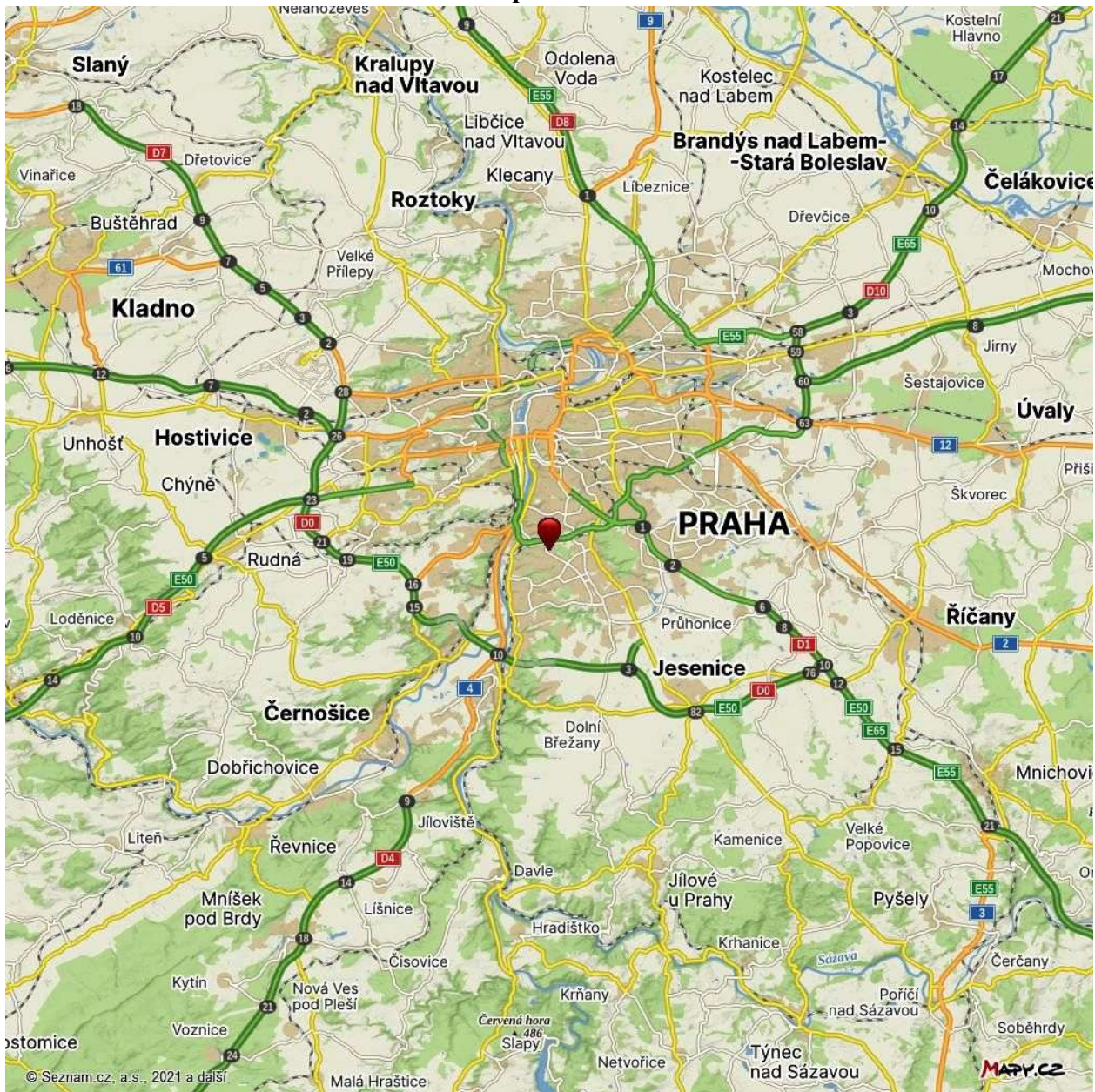
*Listina*

- o Protokol o rozdělení majetku Sdělení ze dne 28.2.1978, knihovní vl.č.1980 - PVZ 306/1978.  
Z-29987/2007-101  
Pro: Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, RČ/IČO: 00063347  
Betlémská 267/9, Staré Město, 11000 Praha 1  
Česká republika, 00000001-001

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

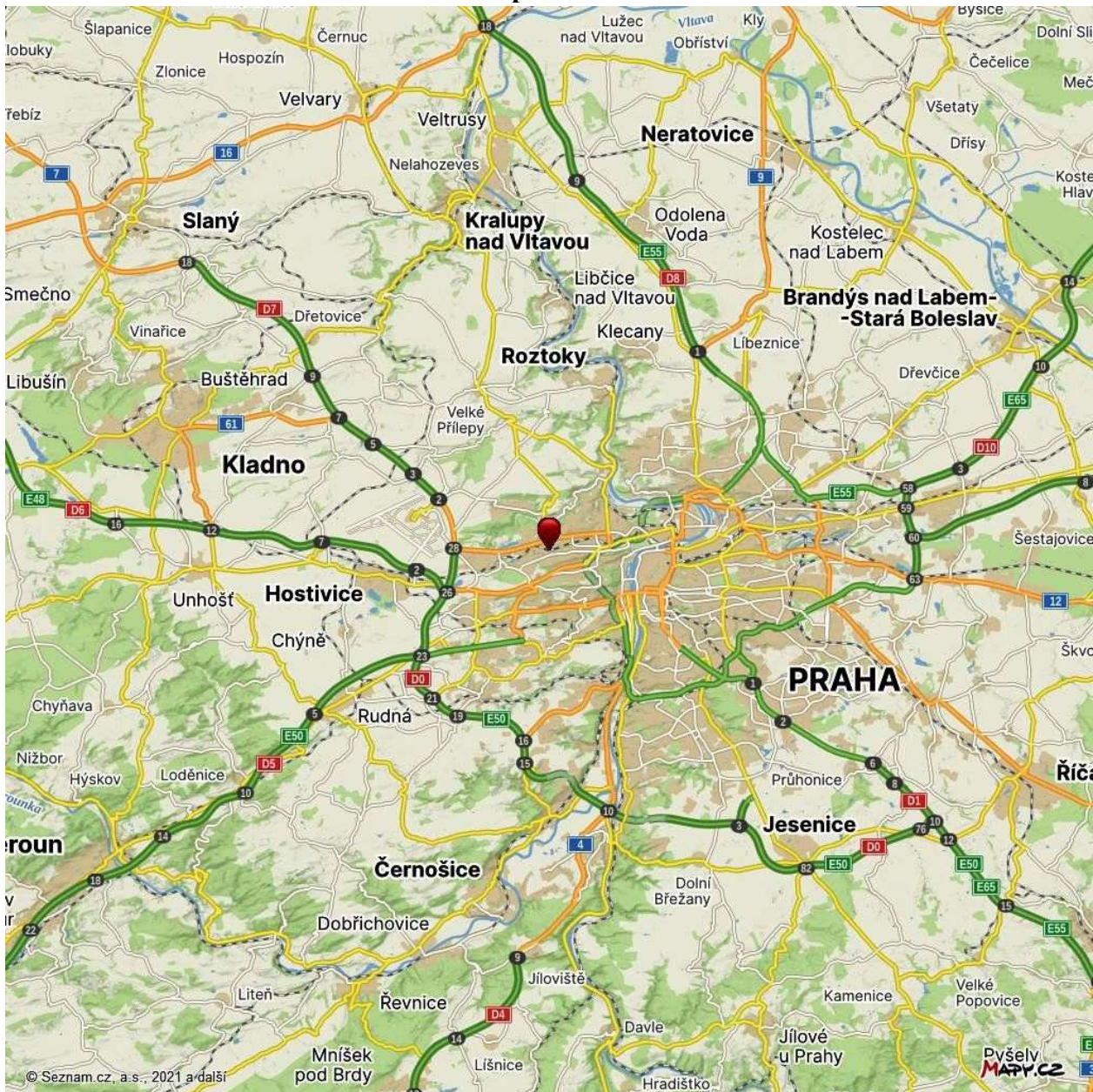


## Mapa oblasti



parcels č. 2704/122 v k.ú. Braník

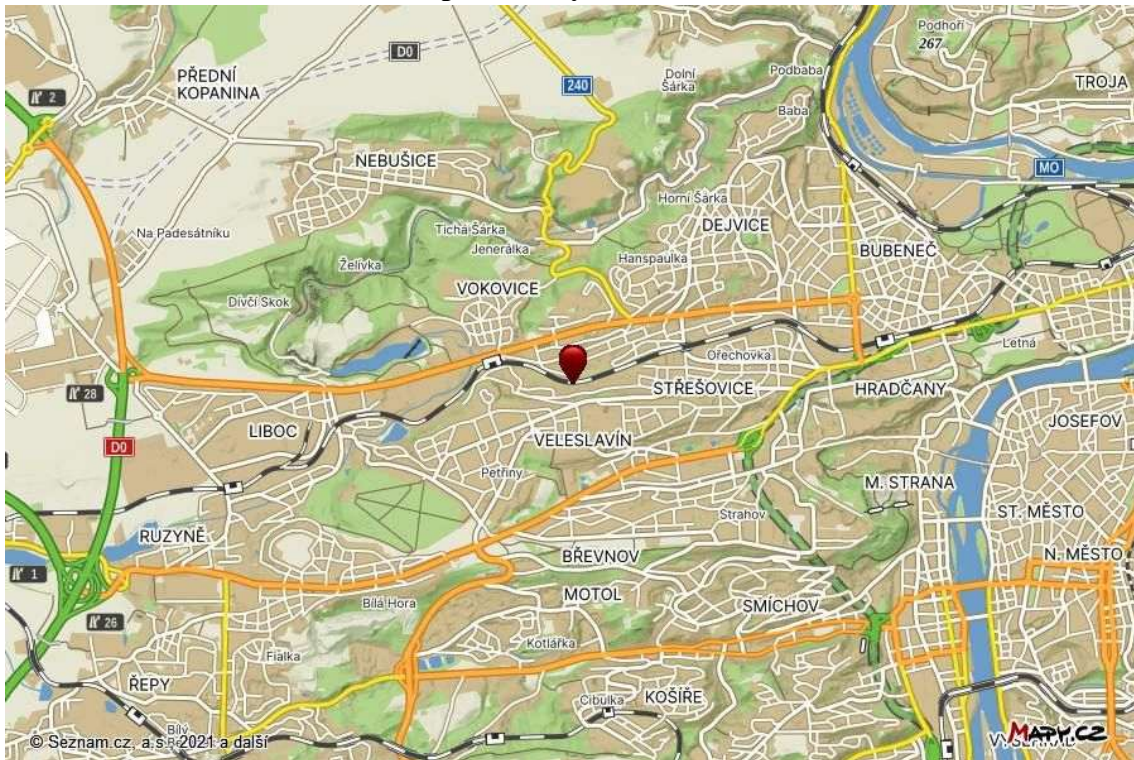
## Mapa oblasti



Parcela č. 570/3 v k.ú. Veleslavín



## Mapa lokality a části obce



parcela č. 570/3 v k.ú. Veveslavín



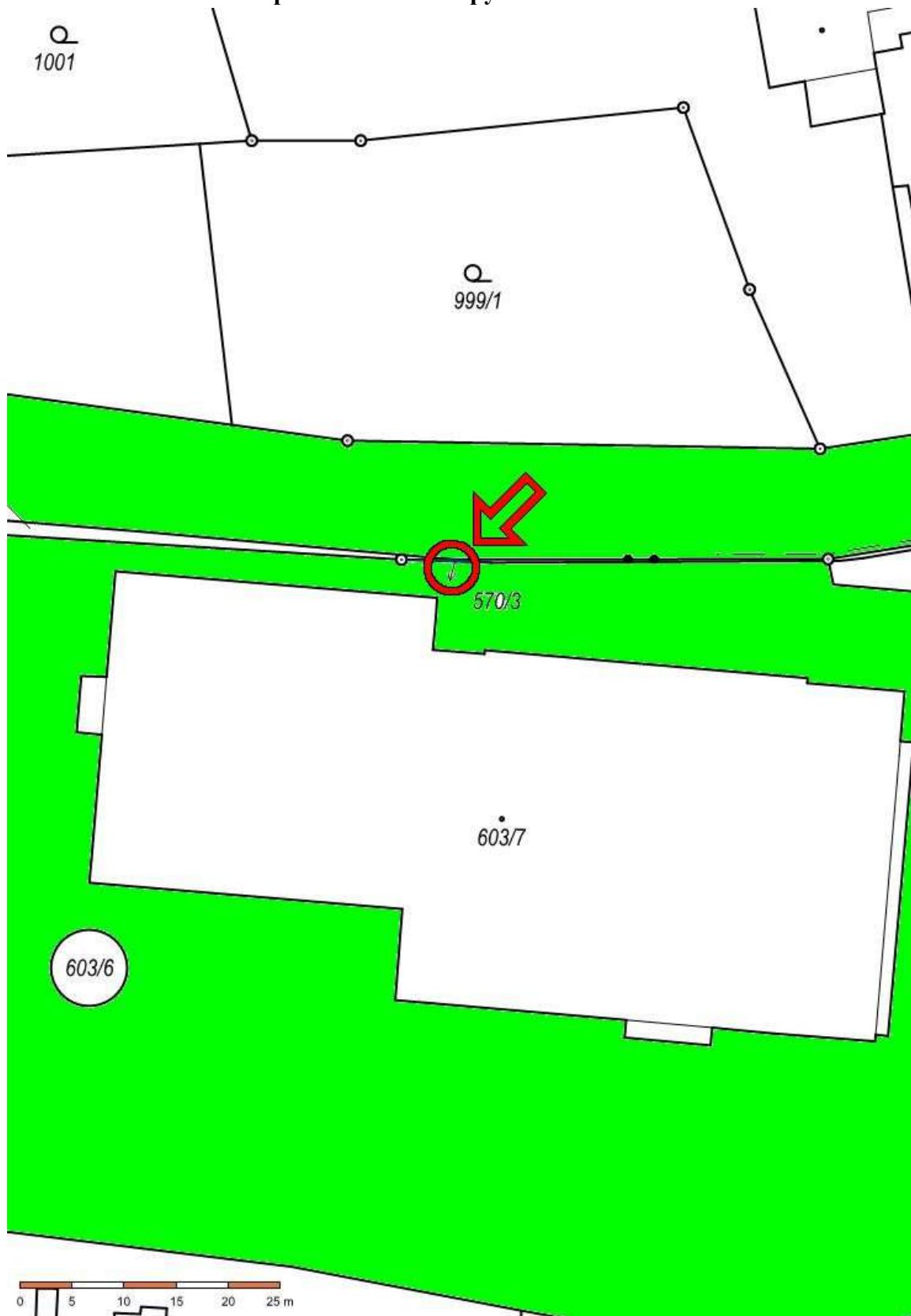
parcela č. 570/3 v k.ú. Veveslavín

Kopie katastrální mapy ze dne 25.5.2026

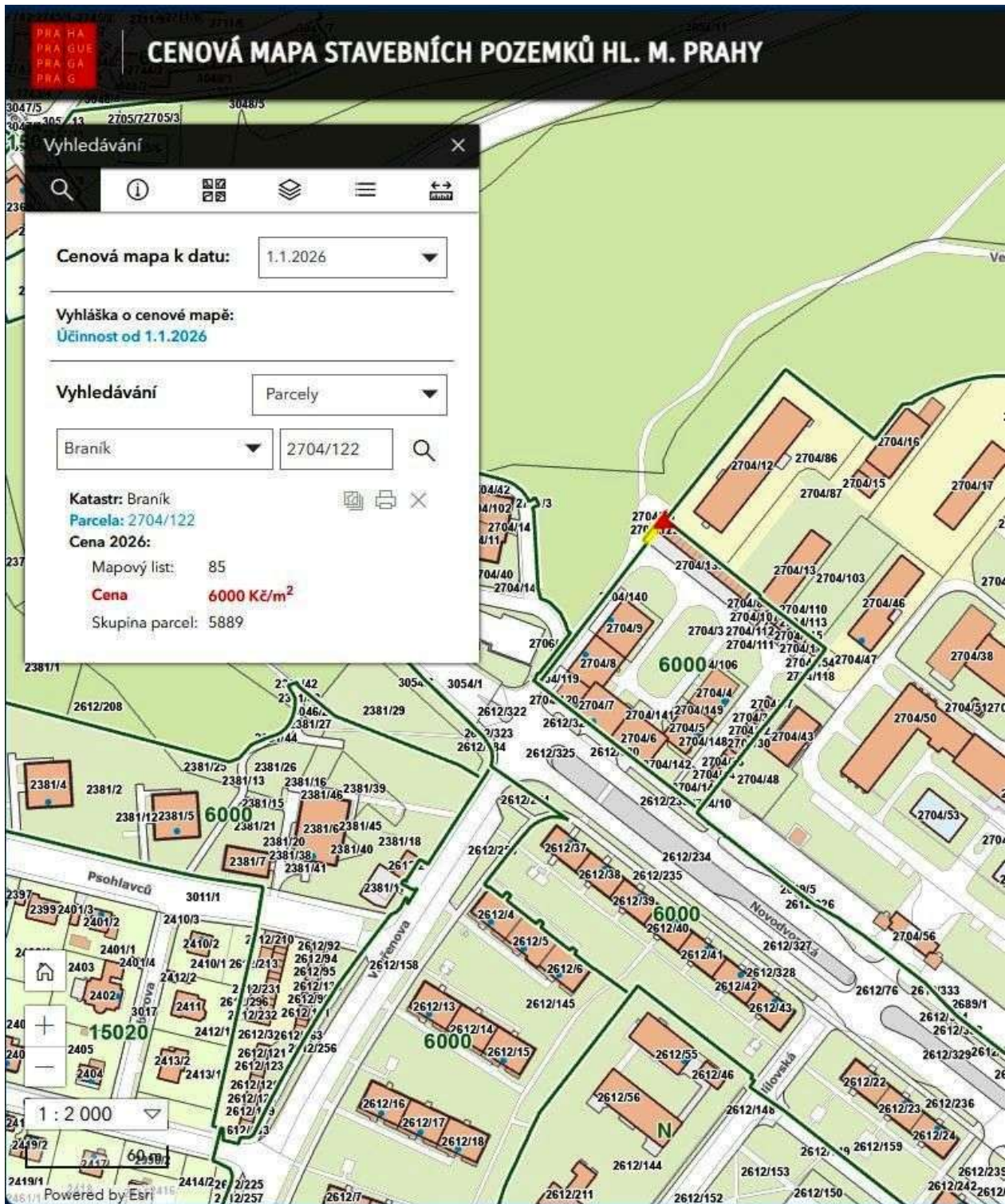


Pozemek p.č. 2704/122 v k.ú. č. 727873 - žlutě, veřejný přístup - modře, nezajištěný přístup - zeleně

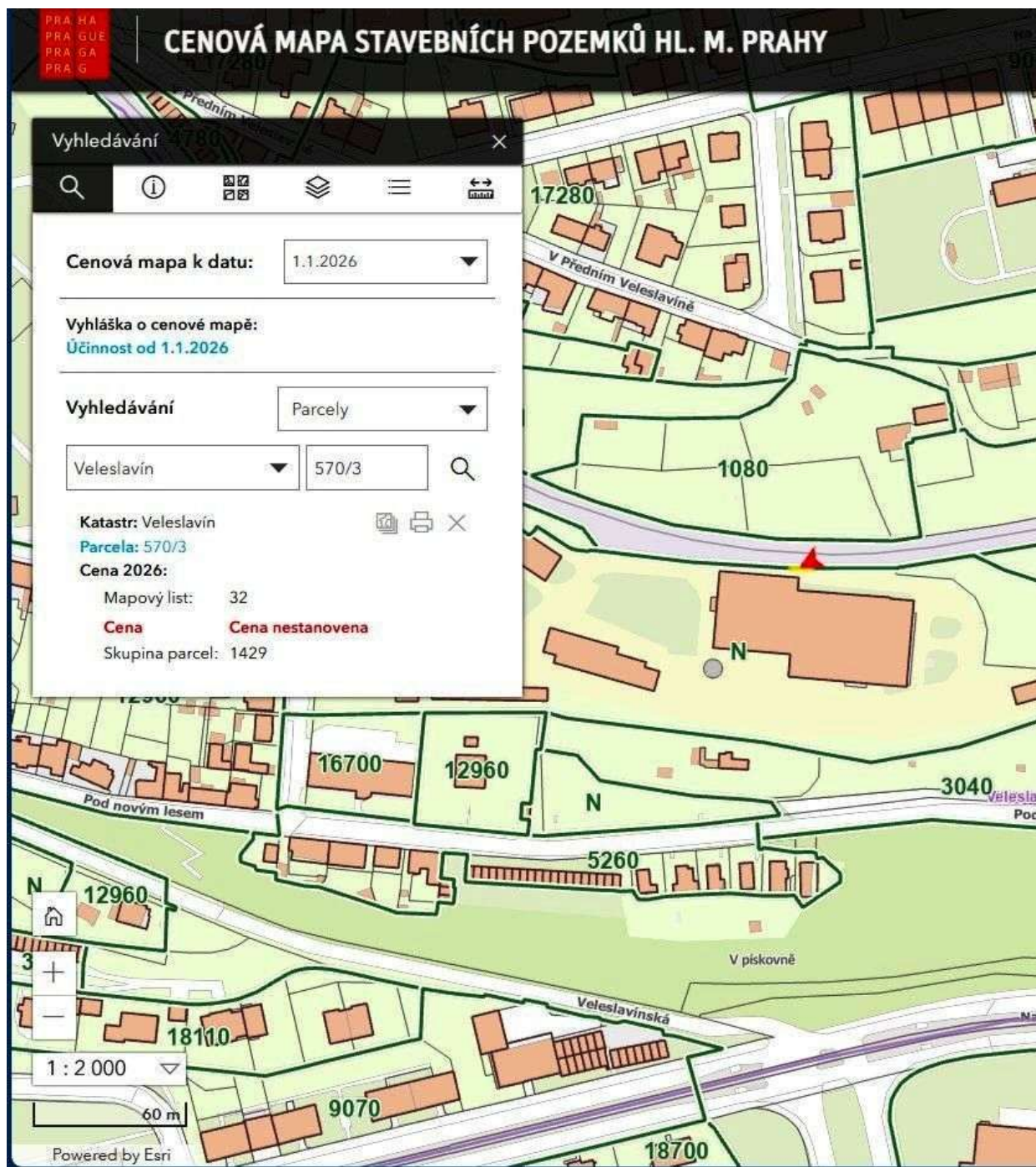
Kopie katastrální mapy ze dne 25.5.2026



Pozemek p.č. 570/3 v k.ú. č. 729353 - oznáčeno šipkou, nezajištěný přístup - zeleně



cenová mapa hl.m. Prahy - p.č. 2704/122



cenová mapa hl. m. Prahy - parcela č. 570/3



parcela č. 2704/122 v k.ú. Braník



parcela č. 2704/122 v k.ú. Braník



ortofotomapa - parcela č. 570/3 v k.ú. Veleslavín