

Naše značka: SPU 391450/2020  
Spisová značka: SZ SPU 388466/2020  
Vyřizuje.: Renata Letová  
Tel.: 601592042  
ID DS: z49per3  
E-mail: r.letova@spucr.cz  
Datum: 26.10. 2020

JUDr. Zorka Černohorská  
Advokátka  
Balbínova 384  
262 01 Příbram

**Poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím,  
v pl.zn., týkající se nemovitosti v k.ú. Kbely**

Dobrý den,

k Vaší žádosti o poskytnutí informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v pl.zn., zaevidované dne 21.10. 2020 pod č.j. SPU 388466/2020 ve věci poskytnutí informací, konkrétně znaleckých posudků oceňujících pozemek PK p. č. 203/3 k. ú. Kbely pro účely restitucí dle z. č. 229/1991 Sb. v anonymizované podobě Vám sdělujeme:

V příloze Vám zasíláme anonymizovaný znalecký posudek č. 1286-124/2020 ze dne 23.7.2020, jehož předmětem je pozemek PK p. č. 203/3 v k. ú. Kbely

S pozdravem

Ing. Jiří Veselý  
ředitel  
Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl. město Praha

Příloha:  
Anonymizovaný znalecký posudek č. 1286-124/2020





# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1286-124/2020

oponentní znalecký posudek k ZP č. 530/25/2019 ze dne 11.11.2019,  
zpracovaného prof. Ing. Renáta Šneiderová Heraldová

O ceně nemovitostí: pozemek oprávněné osobě nevydaný

Rozhodnutí SPU : PÚ 3283/02

- pozemek PK parcelní číslo 203/3 - druh neuveden, o výměře 28886 m<sup>2</sup>, kú. Kbely

vše k datu přechodu na stát:

- kupní smlouva, ze dne 28.12.1949

v druhu dle Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu

Objednavatel znaleckého posudku:

Česká republika - Státní pozemkový úřad, RČ/IČO:  
01312774  
Husinecká 1024/11a  
130 00 Praha 3 - Žižkov

Účel znaleckého posudku:

Ocenění pozemků oprávněné osobě nevydaných,  
oponentní znalecký posudek.

Dle vyhlášky MFČM ČSR č. 182/1988 Sb. ve znění vyhlášky MF ČR č. 316/1990 Sb., podle  
stavu ke dni 28.12.1949 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Bureš  
Švermova 342  
391 02 Sezimovo Ústí

Počet stran: 22 včetně titulního listu a 12.-tí stran příloh. Objednavateli se předává ve 2  
vyhotoveních.

Sezimově Ústí 23.7.2020



## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Vypracování oponentního posudku ke znaleckému posudku č. 530/25/2019 vypracovaného dne 11.11.2019 zhotovitelem prof. Ing. Renáta Schneiderová, Ph.D.

Znalecký posudek pro ocenění pozemků podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., v druhu pozemku dle rozhodnutí Pozemkového úřadu, resp. Státního pozemkového úřadu, případně v druhu pozemku evidovaného ke dni přechodu pozemku do vlastnictví státu, tj. 28.12.1949.

U stavebního pozemku a zahrady bude uvedeno, že použitá sazba pro ocenění pozemku musí odpovídat kategorii obce v době, kdy pozemek přešel do vlastnictví státu.

U stavebního pozemku budou oceněny všechny součásti pozemku a příslušenství pozemku, pokud bylo ve vlastnictví oprávněné osoby.

Posudek je zpracován v souladu s uzavřenou Rámcovou dohodou o zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad č. 4/2019-537100 ze dne 18.1.2019.

*Zpracování znaleckého posudku musí vycházet ze Standardů zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad.*

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	kú. Kbely 110 00 Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Kbely
Počet obyvatel:	1 186 855
Základní cena:	250,- Kčs/m <sup>2</sup>

### 3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne - bez prohlídky.

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- objednávka SPU č. 645/2020
- historické mapy KN
- letecké snímky 1945, 1953
- mapa PK

- Regulační plán Prahy SRK
- Rozhodnutí PÚ 3283/02 ze dne 19.6.2003
- Znalecký posek č. 530/25/2019
- Stanovisko OTCaV SPU ze dne 12.3.2020
- Stanovení BPEJ (SPU)

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Česká republika, podíl 1 / 1 - ke dni ocenění

## **6. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je nemovitost:

**Rozhodnutí SPU: PÚ 3283/02**

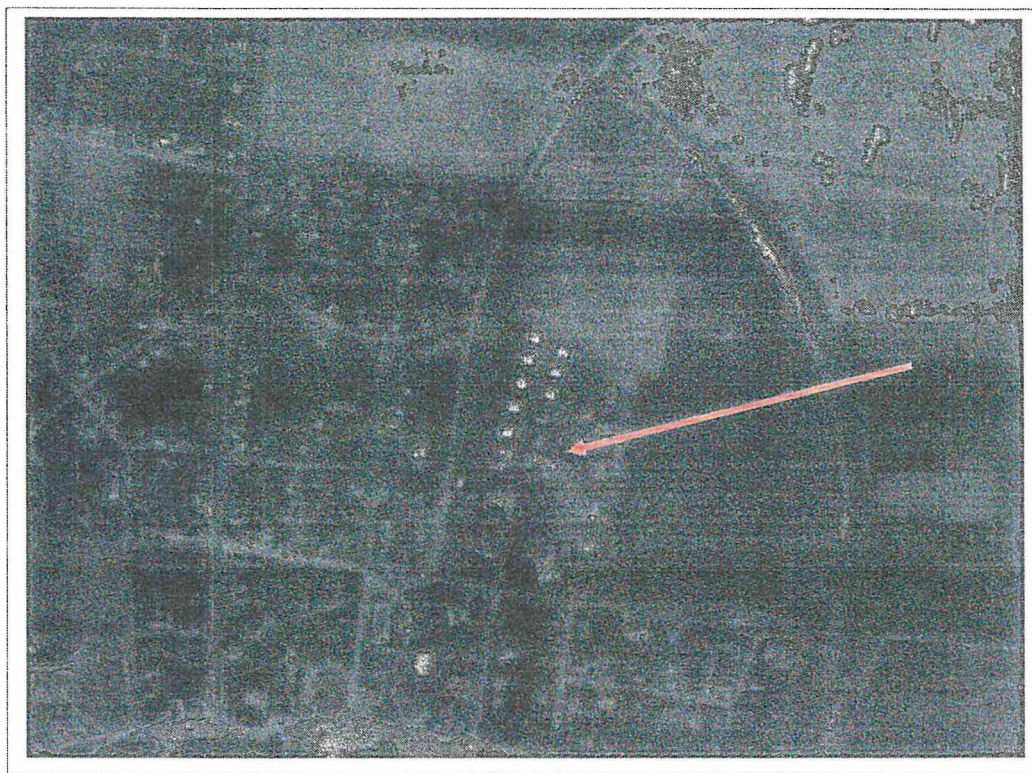
- pozemek PK parcelní číslo 203/3 - druh neuveden, o výměře 28886 m<sup>2</sup>, kú. Kbely vše k datu přechodu na stát: - kupní smlouva, ze dne 28.12.1949 v druhu dle příslušného Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu

### **Pozemek PK parcelní číslo 65 - zahrada, o výměře 1380 m<sup>2</sup>, kú. Horní Počernice:**

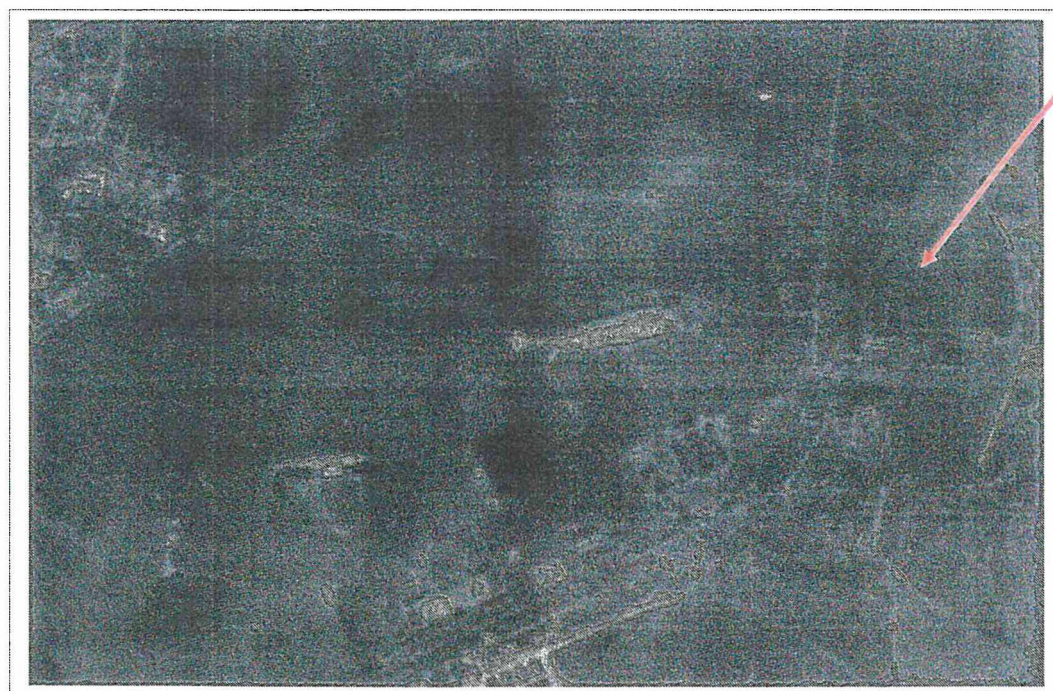
- k datu přechodu na stát tj. 28.12.1949 - smlouva, ze dne 28.12.1949 dle ev. KN částí pozemků - viz Rozhodnutí SPU č. PÚ 3283/02 (viz. příloha)
- Pozemek na okraji zastavěného území, zastavitelné území.
- Původní stav v době přechodu na stát : role, zemědělsky využívaný pozemek
- Přístup: Ze zpevněné komunikace (současná komunikace ul. Toužimská)..
- Územní plán: Jižní část pozemku určená pro obytnou zástavbu a komunikace, severní část pozemku určená pro komunikaci, sportoviště a částečně nezastavitelná (zeleň).
- Inženýrské sítě: Dostupné - pozemek přímo sousedí se souvislou obytnou zástavbou.
- Trvalé porosty: Nedoloženy
- Ocenění: § 14, odst. 3 (role - nezastavitelná část)  
§ 14, odst. 1 (role - zastavitelná část)
- srážky dle přílohy č.7 - Kbely nejsou ke dni ocenění stavebně spojeny s kmenovou obcí - centrální část hl.m. Prahy. (dle nálezu US ČR posuzuje se podle stavu ke dni platnosti Zákona o půdě )
- pro další srážky není důvod

Výměry zastavitelná / nezastavitelná část jsou převzaty ze ZP č. 530/25/2018 - viz. Stanovisko OCTaV SPU. Vlastním planimetrickým zaměřením byly získány výměry obdobné.

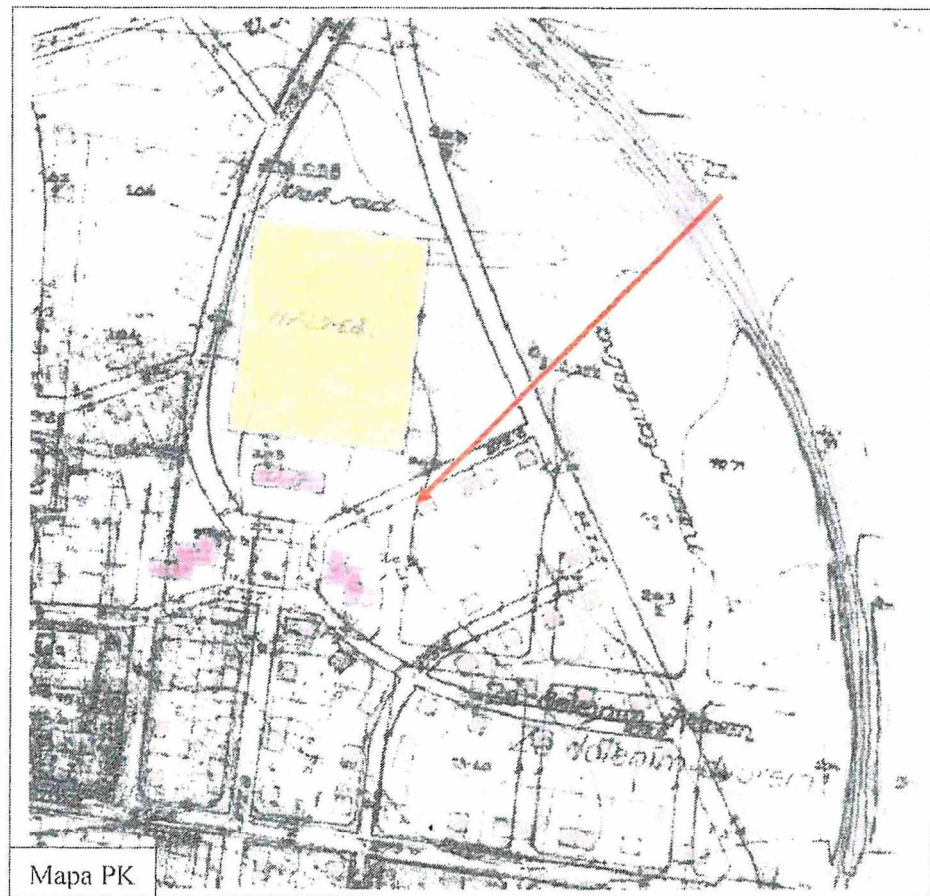
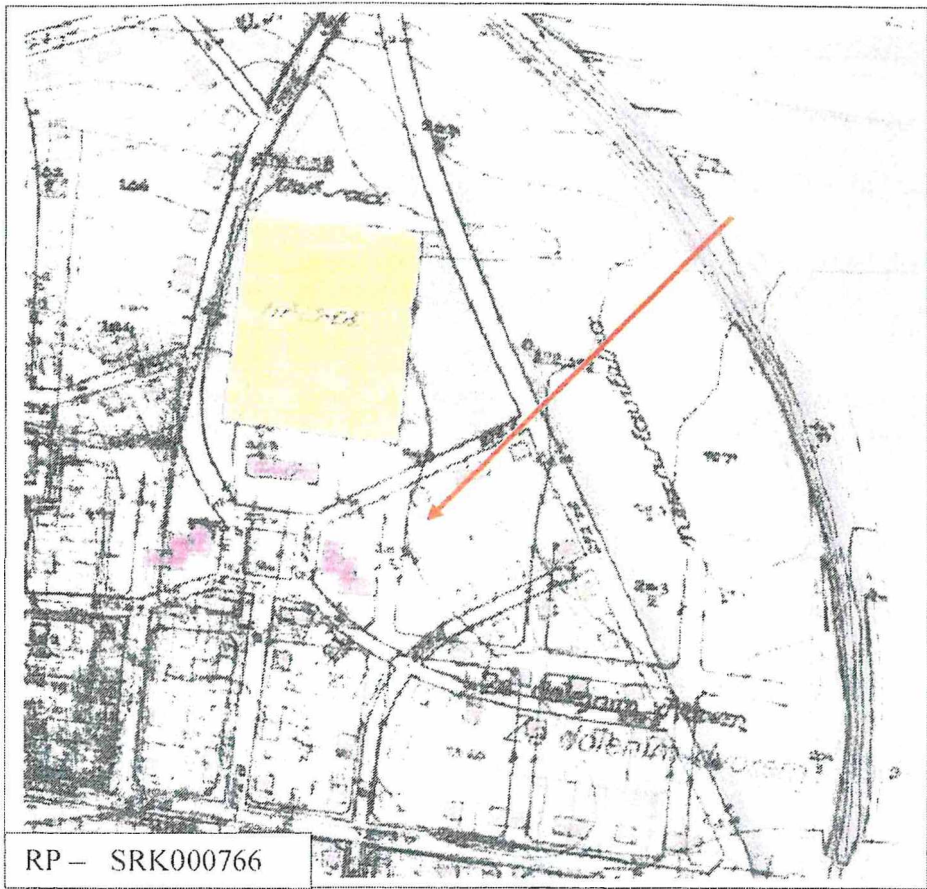
KBELY - PK 203/3



Letecký snímek 1953 – detail pozemku PK 203/3



Letecký snímek 1945 – celková situace



## K posudku č. 530/25/2018:

a) v době přechodu pozemku do vlastnictví státu (28.12.1949) oceňovaný pozemek PK 203/3 přímo navazoval na zpevněnou komunikace - doloženo leteckými snímky 1949 a 1953 (komunikace současné ulice Toužimská - jižní hranice pozemku)

b) oceňovaný pozemek PK 203/3 v době přechodu do vlastnictví státu přímo navazuje na souvislou obytnou zástavbu (současná ul. Jilemnická a Toužimská) - doloženo leteckými snímky 1949 a 1953

c) oceňovaný pozemek PK 203/3 je v době přechodu do vlastnictví státu od provozních ploch letiště oddělen souvislou, obytnou zástavbou, vzdálenost od železniční trati je rovněž dostatečná - není důvod k omezení negativními účinky - doloženo leteckými snímky 1949 a 1953

d) možnost existence ochranných pásem byla zjišťována dotazy na Archiv hl. m. Prahy, dále Oddělení ochrany územních zájmů AČR, dále Vojenský archiv Praha-Ruzyně, dále Vojenská ubytovací a stavební správa - vždy s negativním výsledkem, není pravděpodobné (vzhledem k poloze), že by oceňovaný pozemek ležel v území zasaženém příslušným ochranným pásmem, popř. nelze jeho existenci prokázat.

e) při ocenění nezastavitelné části pozemku je dle Stanoviska OCTaV nově použita sazba 10,75 Kč/m<sup>2</sup> - hodnota BPEJ stanovená SPU

## 7. Základní pojmy a metody ocenění

Vyhláška č. 182/1988Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., v souladu se zákonem č. 229/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

## 8. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek parcelní číslo PK 203/3



## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MFČM ČSR č. 182/1988 Sb. ve znění vyhlášky MF ČR č. 316/1990 Sb.

### 1. Pozemek parcelní číslo PK 203/3

#### Stavební pozemky oceněné dle § 14 odst. 1

Základní jednotková cena:	250,00 Kčs/m <sup>2</sup>
Úprava základní ceny:	
Samostatné sídlo nebo část obce, která není s obcí stavebně srostlá	-60 %
Úprava základní ceny:	-60 %
Upravená jednotková cena:	100,00 Kčs/m <sup>2</sup>

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kčs/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kčs]
§ 14 odst. 1	role - zastavitelná část	PK 203/3	21 043,00	100,00	2 104 300,-
Stavební pozemek - celkem			21 043,00		2 104 300,-

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 14 odst. 3 a odst. 4

Typ	Název				
Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	BPEJ	Zákl. cena [Kčs/m <sup>2</sup> ]	Úprava	Cena [Kčs]
§ 14 odst. 3	role - nezastavitelná část				
PK 203/3	7 843,00	20 100	10,75		84 312,25
Zemědělské pozemek - celkem			7 843,00		84 312,25

**Celková cena oceňovaných pozemků: 2 188 612,25 Kčs**

## C. REKAPITULACE

I. Pozemek parcelní číslo PK 203/3

2 188 612,25 Kčs

**Výsledná cena - celkem:**

**2 188 612,- Kčs**

slovy: Dvamilionyjednostoosmdesátosmtisícšestsetdvanáct Kčs

= id. 1/12

**Výsledná cena podílu id. 1/2**

= **1 094 306,- Kčs**

slovy: Jedenmiliondevadesátčtyřitisícetřistašest Kčs

Při ocenění nevydaných pozemků jsou využita ustanovení vyhlášky č. 182/1988Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. Pozemky musí být oceněny v druhu pozemku dle rozhodnutí Pozemkového úřadu, resp. Státního pozemkového úřadu, případně v druhu pozemku evidovaného ke dni přechodu pozemku do vlastnictví státu.

**Kbely – městská část hlavního města Prahy od r. 1968**

V posudku použitá sazba 250,- Kčs/m<sup>2</sup> odpovídá kategorii obce v době, kdy pozemek přešel do vlastnictví státu, resp k době účinnosti zákona o půdě (1991)

Při ocenění pozemku byly vzaty všechny skutečnosti mající vliv na cenu pozemků podle výše uvedených cenových předpisů - jedná se o pozemek - role - kategorie v době přechodu na stát, částečně zastavěný a zastavitelný.

Kbely jsou Opatřením ÚHA hl. m. Prahy k aplikaci ustanovení § 14 odst.1 vyhl.č. 182/1988 Sb na území hl.m. Prahy (1989) zařazeny mezi sídla, která nejsou se souvisle zastavěným územím hl. m. Prahy stavebně srostlá. **Stavební nesrostlost je doložena rovněž leteckým snímkem.**

Znalec souhlasí se zveřejněním tohoto znaleckého posudku dle zákona č.106/1999Sb.

V Sezimově Ústí 23.7.2020

Ing. Zdeněk Bureš  
Švermova 342  
391 02 Sezimovo Ústí



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.12.

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Českých Budějovicích, ze dne 22.11.2010, č. j. Spr 150/2010, v oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1286-124/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1284 - 124 - 2020



## E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Objednávka SPU	3
Rozhodnutí SPU: PÚ 3283/02, ze dne 19.6.2003	4
Stanovení BPEJ	1
Mapa oblastí	1
Stanovisko OCTaV k ZP č. 530/25/2019	3

Podle nálezu Ústavního soudu ÚS IV. ÚS 1088/12 by na cenu pozemku oceňovaného cenou dle § 14 odst. 1 uvedeného cenového předpisu nemělo mít vliv administrativní členění obcí. Z uvedeného nálezu Ústavního soudu lze dovodit, že obec, k níž nevydaný stavební pozemek náleží, se posuzuje podle stavu ke dni platnosti Zákona o půdě, u nezastavěné části nevydaného pozemku se vychází z druhu, uvedeného v rozhodnutí pozemkových úřadů MZe, resp. KPU.

- I. u pozemků stavebních /zastavitelných/ a v druhu zahrada základní cena dle § 14, odst. 1 vyhl. 316/1990 Sb,  
- úprava ceny dle přílohy č. 7
- II. bez trvalých porostů – nedoloženy

Ocenění je zpracováno ke stavu v době přechodu pozemku do vlastnictví státu.

U pozemků, které přešly do vlastnictví státu bez právního důvodu (neexistuje nabývací titul pro stát) a nebyly oprávněné osobě vydány z důvodu uvedených v § 11 odst. 1 písm. c), a v případě, že není zjištěn den, kdy stát začal s pozemkem nakládat, je stavební charakter pozemku doložený na základě územně plánovacích podkladů, popřípadě doklady o stavebním řízení, vydanými k provedení stavby, podle kterých, ve smyslu platných stavebních předpisů, byl pozemek určen k zastavění. Nejsou-li takové podklady doloženy, lze z nevydaného pozemku považovat za stavební pozemek jen část pod stavbou, u nezastavěné části nevydaného pozemku se vychází z druhu, uvedeného v rozhodnutí pozemkových úřadů MZe, resp. KPÚ.

Regulační a zastavovací plány jsou ve smyslu tohoto ocenění platnou územně plánovací dokumentací do konce r. 1959.

#### **K posudku č. 530/25/2018, ze dne 11.11.2019:**

*- Původní ZP č. 530/25/2018 oceňuje pozemky dle územně plánovací dokumentace, která v rozhodné době byla jedinou platnou územně plánovací dokumentací ve smyslu použitého cenového předpisu (Regulační plány SRK).*

*Použití / nepoužití srážek dle přílohy č. 7 je ve shodě s prokázanou skutečností.*

*- Původní ZP č. 530/25/2018 oceňuje zemědělské pozemky průměrnou sazbou kú. - v posudku nahrazeno sazbou dle BPEJ stanoveného SPU.*

*Rozdíl výsledné ceny je způsoben pouze použitím hodnoty BPEJ stanovené SPU.*

**Prohlašuji, že při zpracování posudku jsem osobou nezávislou**

S odkazem na ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.



## STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov IČO: 01312774, DIČ: C201312774  
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha  
adresa pro doručování: Nám. Winstona Churchilla 2, 13000 Praha

Vyřizuje: Bc. Zuzana Kubát  
Telefon: 702 166 788  
ID DS: z48per3  
E-mail: z.kubat@spucr.cz

Datum: 15. 5. 2020

Ing. Zdeněk BUREŠ  
ocenění nemovitosti  
Švermova 342, 391 02 Sezimovo Ústí  
Tel.: 605 157 276  
IČ: 73562939

### OBJEDNÁVKA 645/2020

#### Objednatel:

Česká republika-Státní pozemkový úřad  
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha  
IČO 01312774  
Kontaktní osoba za SPÚ: Bc. Zuzana Kubát

Podle „Rámcové smlouvy č. 4/2019-537100 ze dne 18. 1. 2019 „ (dále jen „Smlouva“) mezi objednatelům a zhotovitelem objednávané u Vás „Znalecký posudek“ :

KPÚ objednává zpracování znaleckého posudku pro ocenění nevydaných pozemků v cenách dle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., v souladu se zákonem č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Předmětem objednávky je ocenění pozemků oprávněné osobě nevydaných z rozhodnutí pozemkového úřadu PU 985/04 ze dne 27. 4. 2004, které nabylo právní moci dne 4. 6. 2004. Přehled možných požadavků, které budou podle potřeby do zadání pro zpracování znaleckého posudku specifikovány

- ocenění bude provedeno podle vyhl. č. 182/1988 Sb., ve znění vyhl. č. 316/1990 Sb., v druhu pozemku dle rozhodnutí pozemkového úřadu MZe, resp. KPÚ, případně evidovaného ke dni přechodu pozemku do vlastnictví státu.
- u stavebního pozemku a zahrady bude uvedeno, že použitá sazba pro ocenění pozemku musí odpovídat kategorii obce v době, kdy pozemek přešel do vlastnictví státu.
- oceněny budou všechny součásti pozemku.
- oceněno bude příslušenství pozemku pokud bylo ve vlastnictví oprávněné osoby.

#### Soupis oceňovaných věcí nemovitých:

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra
Katastr nemovitostí - pozemkové Praha	Kbely	PK 203/3		28 886 m <sup>2</sup>

- \* pokud je pozemek veden v jiné evidenci než KN, je nutné uvést tuto evidenci
- \*\* pokud se oceňují pozemky, které výměrou v druhu pozemku neodpovídají evidenci v KN nebo jiné oficiální evidenci je nutné příp. doložit geometrický plán

#### **Cena služeb**

Objednatel se zavazuje zaplatit zhotovitele za cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené ve „Smlouvě“

Celková cena za znalecký posudek činí 2.500,- Kč bez DPH

#### **Součástí ZP je mimo jiné:**

- Znalecká doložka dle § 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- Objednávka zadavatele ZP.

#### **Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:**

**Termín předání:** Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do 30-ti kalendářních dní ode dne převzetí objednávky (dohodnout lze jinou lhůtu).

**Forma odevzdání:** 2 x tištěná podoba znaleckého posudku (originál) a 1 x elektronická podoba znaleckého posudku v PDF a doc formě. Elektronická podoba posudku v PDF formátu se musí shodovat s tištěným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti. PDF forma vznikne skenováním originálu ZP

**Místo a způsob doručení:** KPÚ pro Středočeský kraj a hl. město Praha, Nám. Winstona Churchilla, Praha 130 00, poštou/osobně

#### **Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):**

Zhotovitel

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

Číslo účtu Zhotovitele

Adresa pro zaslání faktury: KPÚ pro Středočeský kraj a hl. město Praha, Nám. Winstona Churchilla, Praha 130 00

Objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem (dále jen „faktura“). Přílohou faktury musí být objednatelům potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena

Smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených „Smlouvou“.

S pozdravem

ÚŘAD POZEMKOVÝ ÚŘAD  
pro Středočeský kraj  
Státní územně katastrální úřad  
Středočeský územně katastrální úřad  
Středočeský územně katastrální úřad  
Středočeský územně katastrální úřad

Ing. Jiří Ver  
ředitel Krajského úřadu  
pro Středočeský kraj a hl. m. Prahu  
Státního územně katastrálního úřadu

Potvrzení návrhu Objednávky Poskytovatelem

V Praze dne

Podpis oprávněné osoby Poskytovatele

**Potvrzení návrhu Objednávky Poskytovatelem:**

v Sez. Ústí dne 29.5.2020

podpis oprávněné osoby Poskytovatele  
Sezimovo Ústí  
152 278



## Ministerstvo zemědělství

### POZEMKOVÝ ÚŘAD PRAHA

Staroměstské nám. 4, 110 00 Praha 1

Telefon: 23600 2013

Fax: 23600 2007

Č.j.: PÚ 3283/02

Vyřizuje: JUDr. Jan Horák

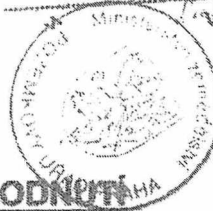
Telefon: 23600 2750

Toto rozhodnutí nabylo

právní moci dne

V Praze dne

V Praze: 19. června 2003



### ROZHODNUTÍ

Ministerstvo zemědělství - Pozemkový úřad Praha jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 20 odst. 1 písm. a) zákona č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a § 5 zákona č. 71/67 Sb. o správním řízení (správní řád)

rozhodl podle § 9 odst. 4 zákona č. 229/91 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a k jinému zemědělskému majetku ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) takto:

Oprávněné osoby, kterými jsou podle § 4 odst. 2 písm. c) zákona

pan	r.č. :	
	bytem	k id. 1/2
paní Helena	r.č.	
	bytem \	k id. 1/2

nejsou vlastníky této nemovitosti:

- dle PK části parc.č. 203/3, role o výměře 28886 m<sup>2</sup>  
(dle KN část parc.č. 1967/1, ovocný sad, část parc.č. 1967/2, ost.pl., část parc.č. 1967/13, zastav., část parc.č. 1967/16, zastav., část parc.č. 1967/20, zastav., část parc.č. 2087/1, ost.pl., část parc.č. 2087/48, ost.pl., parc.č. 944, zastav., parc.č. 945, zastav., parc.č. 946, zastav., parc.č. 947, zastav., část parc.č. 2089, ost.pl., část parc.č. 2078, ost.pl., část parc.č. 956, zastav., parc.č. 955, zastav., parc.č. 954, zastav., parc.č. 953, zastav., parc.č. 952, zastav., část parc.č. 957/1, ost.pl., část parc.č. 960/2, zastav., část parc.č. 958, zastav., parc.č. 959, zastav., část parc.č. 960/1, ost.pl., parc.č. 957/2, ost.pl., část parc.č. 961, zastav., část parc.č. 962, zahrada, parc.č. 989, zastav., parc.č. 990, zahrada, parc.č. 988, zastav., parc.č. 991, zastav., parc.č. 992, ost.pl., parc.č. 964/2, zastav., část parc.č. 964/1,



prohlášením též paní [ ] zdejší obyvatelka, ročník [ ] / samotné smlouvě tržové se uvádí, že kupující, tj. PAL, národní podnik, již kupní cenu prodávající straně vyplatil před uzavřením této smlouvy, ale současně v téže smlouvě se uvádí, že kupní cena bude kupujícím zaplácena do 8 dnů poté, co generální ředitelství Československých závodů automobilových a leteckých, národní podnik, tuto smlouvu schválí. Tento zjevný rozpor a písemná a čestná prohlášení oprávněných osob uložená ve spise a uplatněná i v předchozích řízeních nasvědčují tomu, že prodávající kupní cenu fakticky neobdržel. Přes tyto skutečnosti hodnotí pozemkový úřad citovanou situaci jako kupní smlouvu u níž zákon pro vznik nároku na vydání pozemků vyžaduje podle dikce ustanovení § 6 odst. 1 písm. k) kromě tísňe prodávajícího též nápadně nevýhodné podmínky kupní smlouvy. Za účelem posouzení tohoto aspektu byl vyžádán znalecký posudek od pana Jana Richtra, znalce z oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací na odhady nemovitostí, který jej dne 7. prosince 2000 zpracoval pod č. j. 1188-110/2000. Jak bylo uvedeno již výše rozhodl Městský soud v Praze, na základě oprávněného prostředku podaného oprávněnými osobami, že pozemkový úřad bude při hodnocení nápadně nevýhodných podmínek vycházet z varianty II - zatímco ve zrušeném rozhodnutí vycházel z varianty č. I a žádost restituentů zamítl. Ve variantě č. II dospěl znalec k závěru, že adekvátní cena za předmětný pozemek ke dni prodeje měla činit 566.464,28 Kčs, což oproti ceně skutečné ve výši pouhých 307.795,60 Kčs zcela jistě naplňuje dikci ustanovení § 6 odst. 1 písm. k) zákona jako předpokladu pro vznik restitučního nároku oprávněných osob.

Po smrti původního majitele pana [ ] rozeného dne [ ]  
[ ] ve Kbelích čp. 14, syna [ ] žené  
[ ] se jeho dědici v souladu s rozhodnutím OS Praha - východ ze dne 9. září 1993  
č. j. D 1887/66-9 stali pozůstalá choť paní [ ] zůstalá dcera  
[ ] pozůstalý syn [ ] každý k ideální 1/3. Paní [ ]  
rozená [ ] ovdovělá [ ] žená dne [ ] Skaříšově,  
dcera [ ] [ ] rozené [ ] fela dne 9. září 1978 a  
podle rozhodnutí St. notářství pro Prahu 9 č. j. 9 D 1117/78-22 se dědici její ideální  
1/3 uvedené nemovitosti stali pozůstalé dcerou [ ]  
pozůstalý syn [ ] Paní [ ] však není v žádném  
příbuzenském poměru k původnímu vlastníkovi, a proto ona ani její potomci  
nemohou mít postavení oprávněných osob.

Oprávněné osoby uplatnily v zákonem stanovené lhůtě svůj restituční nárok a doložily jej vyžádanými matričními doklady a úředními rozhodnutími.

Předmětné pozemky jsou podle shodného názoru současných majitelů, povinných i oprávněných osob zastavěny a nebo je nelze vydat v souladu s dikcí ustanovení § 11 odst. 1 písm. a), resp. c), tzn. že jsou ve vlastnictví fyzických osob či zmíněné pozemky bezprostředně souvisí nebo jsou nezbytně nutné k zajištění provozu stavby. Povinnými osobami jsou Městská část Praha 19, Semilská 43, Praha 9 - Kbely, IROP, V Jámě 12, Praha 1, Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2, Praha 1 a Pražské energetické závody, st.p. v likvidaci, Kodaňská 1441/46, Praha 10.

zahrada, parc.č. 987, zahrada, parc.č. 986, zastav., parc.č. 965, zastav., parc.č. 983, zastav., část parc.č. 966, zastav., část parc.č. 967, zahrada, část parc.č. 969, zahrada, parc.č. 984, zahrada, parc.č. 982, zastav., parc.č. 979, zastav., parc.č. 981, zahrada, parc.č. 980, zastav., parc.č. 977, zastav., parc.č. 978, zahrada, parc.č. 976, zastav., parc.č. 972, zastav., parc.č. 973, zastav., parc.č. 974, zastav., parc.č. 975, zahrada, parc.č. 2085, ost.pl., parc.č. 993, zastav., parc.č. 994, zastav., parc.č. 995, zastav., parc.č. 996, ost.pl., část parc.č. 2082, ost.pl., část parc.č. 1065, zastav., část parc.č. 1066, zahrada, část parc.č. 1070, zahrada, parc.č. 1058, zastav., parc.č. 1059, díl I, zahrada, parc.č. 1059, díl II, ost.pl., parc.č. 1060, zastav., parc.č. 1061, zahrada, parc.č. 1062, zastav., parc.č. 1063, zastav., parc.č. 1064, zahrada, část parc.č. 1074, ost.pl., část parc.č. 1071, zastav., parc.č. 1072, zastav., parc.č. 1073, zastav., parc.č. 2076, ost.pl., část parc.č. 2077, ost.pl., parc.č. 1055, zastav., parc.č. 1056, zastav. a parc.č. 1057, zastav.)

dosud vedené u Katastrálního úřadu Praha - město na listech vlastnictví č. 77, 279, 285, 1079, 413, 1, 94, 80, 83, 82, 145, 93, 89, 81, 92, 91, 384, 87, 524, 685, 90, 1154, 67 a 69 pro obec hl. m. Praha - katastrální území Kbely.

### ODŮVODNĚNÍ

Na základě pravomocného rozsudku Městského soudu v Praze č.j. 38 Ca 70/2001-50 ze dne 17.zář 2002, kterým bylo zrušeno rozhodnutí Pozemkového úřadu Magistrátu hl.m. Prahy č.j. PÚ 4919/92 ze dne 8.ledna 2001 provedl pozemkový úřad šetření za účelem zjištění skutečného stavu věci a soustředil se zejména na problematiku okolností naplňujících dikci ustanovení § 6 odst. 1 písm. k) zákona jako předpokladu pro vznik restitučního nároku a vzal v úvahu hodnocení Městského soudu v Praze, že v dalším řízení bude pozemkový úřad vycházet z varianty č. II znaleckého posudku pana Jana Richtera. Přezkoumáním podkladů předložených pro rozhodnutí bylo zjištěno:

Původním vlastníkem předmětné nemovitosti byl podle údajů zapsaných v pozemkové knize pro katastrální území Kbely, č. kn. vložky 14 pan a to na základě odevzdací listiny č.j. D 165/33 ze dne 21.března 1933 a odevzdací listiny č.j. D 177/35 ze dne 23.listopadu 1935.

Dne 28.prosince 1949 prodal pan citovanou nemovitost národnímu podniku PAL, spojené závody pomocného, automobilového a leteckého průmyslu za cenu 307.795,60 Kčs. Jak vyplývá z ověřeného čestného prohlášení oprávněných osob ze dne 14.prosince 1992 došlo k prodeji ve výroku uvedené nemovitosti pod nátlakem a navíc finanční částka nebyla fakticky majiteli vyplacena. Původní majitel byl jako živnostník - uzenář napaden místními stranickými funkcionáři, že si bydlí v rodinném domku zatímco dělníci budující lepší společnost nemají klid na práci. Po zatčení jeho dobrých známých z místního bylo sděleno, že pokud předmětnou nemovitost neprodá bude rovněž žalářován, majetek mu bude zabaven a rodina persekuována. Tuto situaci potvrzuje notářsky ověřeným

Žadatelům přísluší náhrada dle § 11 odst. 2 a § 17 zákona, popřípadě náhrada dle § 16 zákona, kterou je třeba v zákonem stanovené lhůtě uplatnit u příslušné instituce.

Po zhodnocení provedených zjištění dospěl pozemkový úřad k závěru, že v tomto případě jsou splněny podmínky stanovené zákonem č. 229/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů a rozhodl proto tak, jak je ve výroku uvedeno.

**Poučení:**

Rozhodnutí správního orgánu nabývá právní moci dnem jeho doručení.

Tato věc může být projednána na návrh v občanském soudním řízení (§ 244 odst. 1 o.s.ř.). Žaloba musí být podána ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí správního orgánu (§ 247 odst. 1 o.s.ř.) u obvodního soudu, v jehož obvodu je nemovitost (§ 249 odst. 1 a § 250 odst. 2 o.s.ř.).



**Ing. Ludmila Bukovská**  
ředitelka pozemkového úřadu

**Rozdělovník:**

Účastníkům řízení, doporučeně, do vlastních rukou:

1. \*
2. 1
3. Městská část Praha 19, Semilská 43, 197 00 Praha 9 - Kbely
4. Pražské energetické závody, s.p. v likvidaci, Kodaňská 1441/46, Praha 10 -  
- likvidátor p. Andronikov
5. IROP, V Jámě 12, Praha 1
6. Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2, Praha 1
7. Pozemkový fond ČR, Slezská 7, Praha 2
8. spis

Ministerstvo zemědělství  
**POZEMKOVÝ ÚŘAD PRAHA**  
 Staroměstské nám. 4, 110 00 Praha 1  
 telefon: 23600 2013 Fax: 23600 7007

## STANOVENÍ BPEJ POZEMKU

BPEJ (bonitované půdně-ekologické jednotky) jsou stanoveny na základě mapy bonitovaných půdně ekologických jednotek, v měřítku 1:5000, zpracovaná VUMOP Zbraslav

ČÍSLO PROTOKOLU : 134-03

Katastrální území	číslo pozemku dle		Výměra m <sup>2</sup>	Kultura	BPEJ	
	PK	KN			kód	výměra
36 Kbaly	203/3		28886	role	2.01.00	28886

POZNÁMKA dle rozh. PÚ 3283/02 ze dne 19.6.2003  
**POUZE K OCENĚNÍ POZEMKŮ PRO NÁHRADNÍ RESTITUCE !!!**  
 ŽADATEL : Pozemkový fond ČR  
 ADRESA : Slezská 7, Praha 2

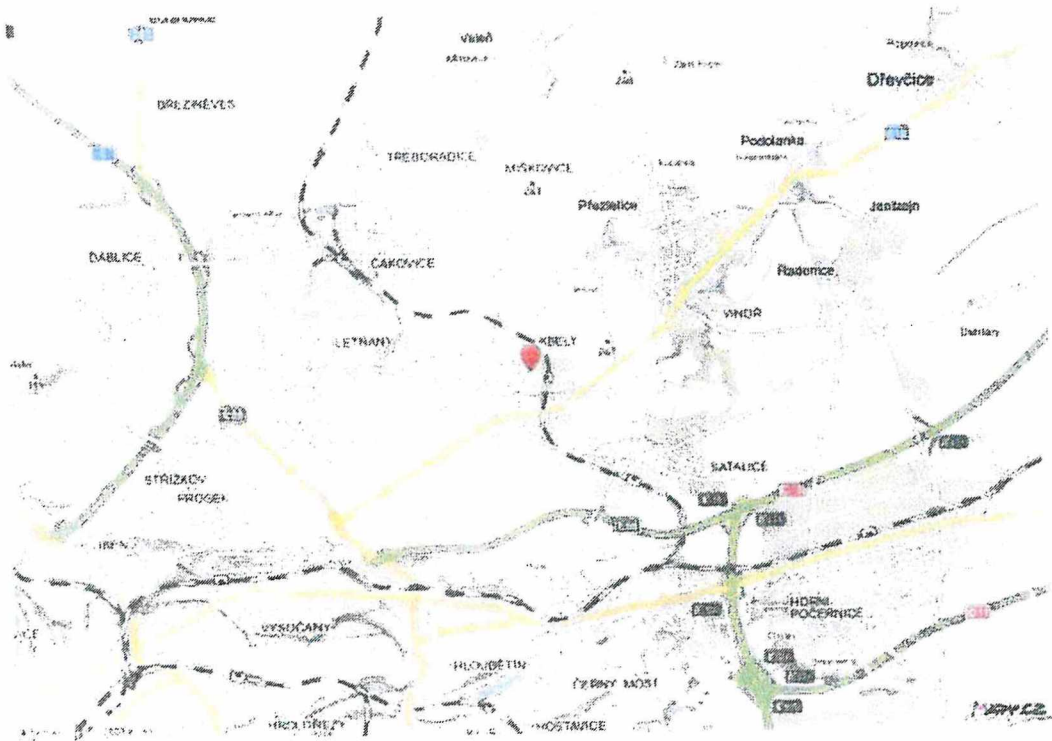
VYHOTOVIL : Ing. Pernicová GP-31  
 DATUM VYHOTOVENÍ 27.6.2003

PODPIS : .....

**Ing. Ludmila Bukovská**  
 ředitelka pozemkového úřadu

Ministerstvo zemědělství  
 POZEMKOVÝ ÚŘAD  
 PRAHA  
 110 00 Praha 1, Staroměstské nám. 4  
 -1-

# Mapa oblasti



Váš dopis zn.: e-mail (022002020@spuor.cz)  
Ze dne: 27. 2. 2020  
Naše značka: SPU 090974/2020/Sa  
Vyřizuje: Ing. Augustin Sadílek  
Tel.: 601 071 633  
ID DS: z49per3  
E-mail: a.sadilek@spuor.cz  
Datum: 12. 3. 2020

JUDr. Jan Brodec, LL.M., Ph.D., advokát  
Mgr. Petr Záborský  
Rubešova 162/8  
120 00 Praha 2  
ID DS: 2uxhwz7

### STANOVISKO KE ZNALECKÝM POSUDKŮM

Obvodní soud pro Prahu 5 - sp. zn.: 34 C 194/2016 |

i. SPŮ)

Oddělení tvorby cen a verifikace (dále jen „OTCaV“) obdrželo dne 27. 2. 2020 Vaši žádost o posouzení věcné správnosti znaleckých posudků (dále také „ZP“):

- č. 530/25/2019, který na základě objednávky žalobce (oprávněné osoby) pana Václava Bendla vypracovala znalkyně prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
- č. 7716/007/20, který na základě objednávky advokáta Mgr. Petra Dvořáka (právní zástupce žalobce) vypracovala znalkyně Ing. Petra Jechová.

Stanovisko ke ZP č. 530/25/2018  
(znalkyně prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.)

OTCaV nedoporučuje akceptovat znalecký posudek pro účely soudního řízení.

#### Odůvodnění

Předmětem znaleckého posudku je ocenění oprávněným osobám nevydaného pozemku parc. č. PK 203/3 (role o výměře 28886 m<sup>2</sup>) v k.ú. Kbely, obci Praha, podle vyhlášky č. 182/1986 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. (dále jen „oceňovací vyhláška“).

Znalkyně při zpracování ZP vycházela z ÚPD platné v době převodu vlastnického práva k dotčenému pozemku na stát (trhová smlouva ze dne 28. 12. 1949).

Touto ÚPD byl Přehledný regulační a zastavovací plán obce Kbely (SRK 000766).

OTCaV ověřilo, že se jednalo o plán schválený Státní regulační komisí (20. 12. 1927) a potvrzený Ministerstvem veřejných prací (11. 5. 1928).

Výřezy tohoto regulačního plánu jsou doloženy v příloze ZP, a to včetně planimetrického měření částí pozemku (stavební / nestavební).

Způsob rozdělení pozemku na stavební a nestavební části lze dle odborného názoru OTCaV akceptovat.

„Stavební“ část pozemku byla oceněna dle § 14 odst. 1 oceňovací vyhlášky.

Takto určená cena pozemku byla upravena dle přílohy č. 7 oceňovací vyhlášky srážkou 60 % dle položky č. 1 tabulky č. I. (samostatné sídlo nebo část obce, které není s obcí stavebně arostlé).

Dle odborného názoru OTCaV je tento způsob ocenění části pozemku i způsob úpravy takto zjištěné ceny dle položky č. 1 tabulky č. I. správný.

Dle výkladu předchozí vyhlášky č. 128/1984 Sb., která předcházela vyhlášce č. 182/1988 Sb. (principy oceňování se nezměnily, výklad tak lze použít i pro tuto vyhlášku), jde o částí obcí (zpravidla dříve samostatné obce nebo samoty), které nejsou spojeny s kmenovou obcí souvislou zástavbou, tj. není jeden souvislý intravilán. Tento výklad Českého cenového úřadu byl v roce 1986 zveřejněn v denním tisku, následně byl publikován v odborné publikaci: BRADÁČ, Albert, Lubomír WEIGEL a Miroslav KLEDUS. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem. II. díl, 1985-1994.* Brno: CERM, 2002. ISBN 80-7204-251-3 (částečná kopie v příloze).

Znalkyně v ZP sama (správně) uvádí, že Obec Kbely nebyla v době přechodu vlastnického práva na stát stavebně srostlá s Prahou, a že ani dnes není městská část Praha 19 (zahrmující bývalou obec Kbely) s hl. m. Praha stavebně srostlá.

Nesprávně však znalkyně uvádí odůvodnění této úpravy tím, že se za stavebně srostlou posuzuje vzdálenost do 300 m mezi částí obce s předmětným pozemkem a obcí samotnou. Znalkyni použité odůvodnění stavební nesrostlosti původní obce Kbely s Prahou vychází nesprávně z definice stavební nesrostlosti z pozdějšího oceňovacího předpisu uvedeného v příloze č. 15 vyhlášky č. 178/1994 Sb.

Podle vysvětlivek v příloze č. 15 této vyhlášky se samostatným sídlem nebo částí obce, která není s obcí stavebně srostlá, rozumí obytné objekty ležící ve větší vzdálenosti než 300 m. Měří se nejkratší vzdálenost ("vzdušnou čarou") mezi nejbližšími hranicemi oceňovaného pozemku a souvisle zastavěnou částí obce, kterou nejsou samoty a rekreační nebo zahrádkové osady ani jiné v krajině ojedinělé stavby v rámci téhož katastrálního území.

V těchto vysvětlivkách jsou současně pod bodem 2) Kbely výslovně uvedeny jako samostatné sídlo nebo část stavebně nesrostlá s hlavním městem Prahou, ačkoli se nachází na jejím správním území.

Pozn.: Pokud by byly Kbely stavebně srostlé s Prahou v době platnosti vyhlášky č. 178/1994 Sb. (tj. v letech 1994 – 1997), musely být s Prahou stavebně srostlé i v době převodu dotčeného nevydaného pozemku na stát (tj. v roce 1949).

V době účinnosti vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., však tato definice stavební nesrostlosti neplatila, je proto třeba vycházet z výše uvedené definice ve výkladu předchozí oceňovací vyhlášky č. 128/1984 Sb., že jde o částí obcí (zpravidla dříve samostatné obce nebo samoty), které nejsou spojeny s kmenovou obcí souvislou zástavbou, tj. není jeden souvislý intravilán.

Znalkyni použitá úprava ceny „stavební“ části pozemku dle položky č. 1 tabulky č. 1. přílohy č. 7 oceňovací vyhlášky tak byla odůvodněna nesprávně.

V případě akceptace ocenění stavební části pozemku, případně znaleckého posudku jako celku (včetně znalkyni použitého odůvodnění stavební nesrostlosti), by soud mohl považovat výše uvedenou definici stavební nesrostlosti dle pozdějšího oceňovacího předpisu za správnou, a obdobně by jí pak mohl nesprávně posuzovat i v jiných případech ocenění pozemků pro účely restitučních soudních sporů.

Podle historických leteckých snímků z roku 1945 (<https://app.ippraha.cz/apl/apl/orofoto-archiv/>) nebyl dotčený pozemek zastavěn ani na něm žádná výstavba neprobíhala.

Je tedy možné, že byly splněny podmínky pro využití dalších úprav ceny dle přílohy č. 7 oceňovací vyhlášky. Např. připadá v úvahu srážka 10 % dle položky č. 2 (přístup po nebezpečné komunikaci), pokud pozemek přímo nenavazoval na zpevněnou komunikaci. Dále srážky 5 % dle položky č. 4 (nemožnost napojení na veřejný vodovod) a srážka 7 % dle položky č. 4 (nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci). Dle výše uvedeného výkladu vyhlášky č. 128/1984 Sb. se možnost napojení rozumělo, že v přílehlém chodníku nebo komunikaci jsou uloženy příslušné řady, na které se lze napojit. V souvislosti s existencí Letiště Kbely (založeno 1918) a blízkosti železniční tratě lze rovněž dle názoru OTCaV uvažovat také o dalších srážkách dle položky č. 7 (negativní účinky okolí – škodlivé exhalace, hluk, olšesy, prach aj.) a č. 10 (omezení užívání pozemku – ochranné pásmo).

OTCaV je známo, že dotčený nevydaný pozemek byl v minulosti oceněn také znaleckým posudkem č. 2164-149/2007 zalese Ing. Jana Růchta, který při ocenění stavební část pozemku sračky dle položek č. 3, 4 a 7 uplatnil. Tento ZP však byl vypracován před vydáním nálezu Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 1088/12, podle něž se nezohledňuje změna územního členění obcí a obec (územní příslušnost k obci), k níž nevydaný pozemek náleží, se posuzuje podle stavu ke dni účinnosti zákona o půdě. Znalec proto použil cenu stavebního pozemku 20. - Kšs/m<sup>2</sup> (pro ostatní obce, Kbely slouženy a Prahou až v roce 1968) místo ceny 250. - Kšs/m<sup>2</sup> (pro hl. m. Prahu). Tento ZP patrně bude součástí soudního spisu.

OTCaV proto doporučuje soudu sdělit, že SPÚ akceptuje znaleční provedené rozdělení nevydaného pozemku na „stavební“ a „nestavební“ část, ale že požaduje, aby znalecké dodatkem ke znaleckému posudku odpověděla na tyto otázky (a případně provedla jeho opravu):

- Byl v době přechodu na stát (j. ke dni 28. 12. 1949) nevydaný pozemek parc. č. PK 203/3 v k.ú. Kbely přístupný přímo z veřejné zpevněné komunikace (navazoval na zpevněnou komunikaci)?  
Pokud nebyl, je třeba při ocenění stavební části pozemku uplatnit sračku 10 % dle položky č. 2 tabulky č. 1 přílohy č. 7 oceňovací vyhlášky.
  - Byla v době přechodu na stát (j. ke dni 28. 12. 1949) možnost napojení nevydaného pozemku parc. č. PK 203/3 v k.ú. Kbely na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci (byly v k oceňovanému pozemku přilehlým chodníkem nebo komunikací uloženy veřejný vodovod a veřejná kanalizace)?  
Pokud nebyla, je třeba při ocenění stavební části pozemku uplatnit sračky 5 % a 7 % dle položky č. 3 a položky č. 4 tabulky č. 1 přílohy č. 7 oceňovací vyhlášky.
  - Byl v době přechodu na stát (j. ke dni 28. 12. 1949) nevydaný pozemek parc. č. PK 203/3 v k.ú. Kbely negativně ovlivněn účinky okolí (např. provozem Letiště Kbely, blízkostí železniční tratě apod.)?  
Pokud byl, je třeba při ocenění stavební části pozemku uplatnit sračku do 7 % dle položky č. 7 tabulky č. 1 přílohy č. 7 oceňovací vyhlášky.
  - Nacházel se v době přechodu na stát (j. ke dni 28. 12. 1949) nevydaný pozemek parc. č. PK 203/3 v k.ú. Kbely v nějakém ochranném pásmu (např. Letiště Kbely, železniční dráhy, příp. jiném)?  
Pokud pozemek byl v ochranném pásmu, je třeba při ocenění stavební části pozemku uplatnit sračku do 5 % dle položky č. 10.1 tabulky č. 1 přílohy č. 7 oceňovací vyhlášky.
- „Nestavební“ část pozemku byla oceněna dle § 14 odst. 3 oceňovací vyhlášky, což je správné.
- Znalce v ZP uvádí, že oceňovaný pozemek neměl v katastru nemovitosti přidělenou BPEJ, a proto je pro ocenění využita průměrná cena pozemků orné půdy podle přílohy k vyhlášce Ministerstva zemědělství č. 613/1992 Sb., která činila částku 3 Kč/s/m<sup>2</sup>.
- Tento postup není správný. Vyhláška č. 613/1992 Sb., v době účinnosti vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., neplatila.
- Znalce měla o sdělení příslušné BPEJ požádat Státní pozemkový úřad.
- OTCaV v mapové aplikaci BPEJ (<http://equery.mps.gov.cz/infocv?view=mapview&id=61b117d4e02c65d6f62a8e5f0023772371b08868678>) zjistilo, že zemědělské pozemky v dané lokalitě mají v současné době kód BPEJ 20100.
- Jednotková cena této BPEJ dle oceňovací vyhlášky činila 10,75 Kč/s/m<sup>2</sup>.
- Pokud by došlo k opravě tohoto ocenění, zvýšila by se tak hodnota restitučního nároku žalobce. Zda má SPU v rámci tohoto soudního sporu brojit proti nesprávnému ocenění nestavební části pozemku, doporučujeme s ohledem na možné zvýšení hodnoty restitučního nároku konzultovat s Oddělením restituční a Odborem zastupování státu a legislativy.
- Formální vadou ZP je to, že znalecké doložka v něm uvedená neodpovídá závaznému vzoru znalecké doložky podle Instrukce Ministerstva spravedlnosti č. 8/2017 ze dne 23. 11. 2017 č. 1 MSP-26/2017-OJD-ORG/32, o správním řízení ve věcech znalci a tlumočníků a o některých dalších otázkách (viz vzor znalecké doložky v příloze č. 3 instrukce).





