

Rada MČ Praha 10

4. zasedání  
Zastupitelstva MČ Praha 10  
Dne 26. 6. 2023

**Návrh**  
**na odkup pozemku parc. č. 2472/4, k. ú. Vršovice, obec Praha, od Sady, lesy**  
**a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, IČO 000 63 347, se sídlem**  
**Betlémská 267/9, Praha 1 - Staré Město**

**Důvod předložení:**

§ 89 odst. 2 písm. e) zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění  
usnesení ZMČ č. 27/45/2014 ze dne 8. 9. 2014  
usnesení RMČ č. 353/RMČ/2023 ze dne 1. 6. 2023

**Obsah:**

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy
  - č. 1 - Nabídka prodeje pozemku
  - č. 2 - Usnesení ZMČ č. 27/45/2014 ze dne 8. 9. 2014
  - č. 3 - Usnesení RHMP č. 48 ze dne 20. 1. 2015
  - č. 4 - Souhlas Ministerstva financí s přímým prodejem pozemku
  - č. 5 - Znalecký posudek č. 3149-44/22 a Vyjádření znalce
  - č. 6 - Informace o pozemku
  - č. 7 - Usnesení RMČ č. 353/RMČ/2023 ze dne 1. 6. 2023

**Předkládá:**

Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta

**Zpracoval:**

Bc. Iva Petřinová,  
vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

## Městská část Praha 10

# ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

### Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

**k návrhu na odkup pozemku parc. č. 2472/4, k. ú. Vršovice, obec Praha, od Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, IČO 000 63 347, se sídlem Betlémská 267/9, Praha 1 – Staré Město**

Zastupitelstvo městské části Praha 10

## I. schvaluje

- a) odkup pozemku parc. č. 2472/4, k. ú. Vršovice, obec Praha, za celkovou kupní cenu ve výši 1 005 000 Kč, od Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, IČO 000 63 347, se sídlem Betlémská 267/9, Praha 1 – Staré Město
- b) uzavření kupní smlouvy na odkup pozemku parc. č. 2472/4, k. ú. Vršovice, obec Praha, za celkovou kupní cenu ve výši 1 005 000 Kč, se Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, IČO 000 63 347, se sídlem Betlémská 267/9, Praha 1 – Staré Město

## II. ukládá

### 1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. zajistit podepsání kupní smlouvy se Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, IČO 000 63 347, se sídlem Betlémská 267/9, Praha 1 – Staré Město dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30. 9. 2023

## Důvodová zpráva

Pozemek parc. č. 2472/4, k. ú. Vršovice, obec Praha (dále jen „Pozemek“) je součástí náměstí Svatopluka Čecha, které spolu s kostelem sv. Václava, vrcholným funkcionalistickým dílem architekta Josefa Gočára, tvoří významnou dominantu Vršovic.

Pozemek je ve vlastnictví České republiky, právo hospodaření má společnost Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci (dále jen „Společnost“). V Pozemku je umístěna podzemní stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, která je využívána jako veřejné toalety a je v majetku hl. m. Prahy, ve svěřené správě městské části Praha 10. Tyto veřejné toalety jsou z ½ pronajaty DPP jako zázemí pro řidiče MHD. Druhá polovina stavby není využívána.

Na uvedené stavbě se nachází nadzemní dočasná samostatná stavba sloužící jako květinářství, která je ve vlastnictví třetí osoby.

Pozemek je obklopen pozemkem parc. č. 2472/3, k. ú. Vršovice, který tvoří jižní část Čechova náměstí a je v majetku hl. m. Prahy, ve svěřené správě městské části Praha 10.

Již v roce 2014 zaslal likvidátor Společnosti MČ Praha 10 Nabídku prodeje Pozemku (viz přílohu č. 1). Na základě této nabídky přijalo ZMČ usnesení č. 27/45/2014 ze dne 8. 9. 2014, jímž MČ zaujala ke koupi Pozemku kladné stanovisko a na jehož základě zaslala hl. m. Praze žádost o souhlas s úplatným převodem Pozemku (viz přílohu č. 2).

Na základě této žádosti o souhlas s úplatným převodem Pozemku přijala RHMP usnesení č. 48 ze dne 20. 1. 2015, kterým bere na vědomí úplatné nabytí Pozemku z vlastnictví České republiky, právo hospodaření s majetkem státu Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, do vlastnictví hlavního města Prahy, svěřené správy městské části Praha 10, nejvýše za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem platným v době prodeje (viz příloha č. 3).

Likvidátor Společnosti zažádal Ministerstvo financí o souhlas s přímým prodejem Pozemku. Souhlasné stanovisko k žádosti o udělení souhlasu s postupem likvidátora podle ustanovení § 47b odst. 1 zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bylo Ministerstvem financí vydáno dne 29. 10. 2019 a bylo MČ Praha 10 ze strany likvidátora Společnosti dodáno v roce 2023 (viz přílohu č. 4).

Likvidátor Společnosti nechal zpracovat znalecký posudek na stanovení ceny obvyklé Pozemku. Cena obvyklá byla stanovena ve výši 1.005.000,-Kč (příloha č. 5 předloženého materiálu).

V případě, že MČ získá Pozemek, vznikne sjednocené území Čechova náměstí jak majetkoprávně, tak i funkčně. A zároveň bude sjednoceno vlastnictví výše uvedené podzemní stavby a Pozemku.

Finanční prostředky nutné na nákup pozemku parc. č. 2472/4, k. ú. Vršovice jsou alokovány v kapitole 0082 – správa majetku a budou v roce 2023 hrazeny z rozpočtové skladby:

OdPa	Pol.	ÚZ	ORJ	ORG	Částka (tis.)
3669	6130	0	182	215004	1 005 000,00,- Kč

Předmětný materiál RMČ Praha 10 odsouhlasila usnesením č. 353/RMČ/2023 ze dne 1. 6. 2023.

**SADY, LESY A ZAHRADNICTVÍ PRAHA**, státní podnik v likvidaci  
 110 01 Praha 1 – Staré Město, Betlémská 9  
 Doručovací adresa: 170 00 Praha 7, U Studánky 650/12, tel.: 235353440, e-mail: [slzpha@seznam.cz](mailto:slzpha@seznam.cz), IDS: pbdn8fq

1

UMC Praha 10  
 Doručeno: 31.01.2014  
**P10-012016/2014**  
 listy: 1 přílohy: 1  
  
 mp10es566d631d

Úřad Městské části Praha 10  
 Vážený pan Mgr. Bohumil Zoufalík  
 starosta  
 Vršovická 1429/68  
 101 00 Praha 10

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10  
 HLAVNÍ POKLADNA

Došlo dne: 31-01-2014

Přílohy: *KSPS*



Váš dopis značky/ze dne

naše značka  
01/2014/Kr/16vyřizuje/linka  
likvidátor/235353440Praha  
29.01.2014

**Nabídka prodeje pozemku parc. č. 2472/4 v k.ú. Vršovice, Praha 10, nám Sv. Čecha**

Vážený pane starosto,

dovoluji si tímto obrátit se Vaším prostřednictvím k Úřadu Městské části Praha 10 v následující věci:

Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci (dále jen „SLZ“), má v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha, dosud zapsáno na LV 39 právo hospodaření s majetkem státu k pozemku parc. č. 2472/4 v k.ú. Vršovice, obec Praha. Pozemek je zastavěn stavbou podzemních WC, dřívě sloužících veřejnosti. Stavba není zapsána v katastru nemovitostí na žádném LV. Původním vlastníkem byla Česká republika a právo hospodaření s tímto majetkem státu příslušelo státnímu podniku Pražská kanalizace a vodní toky. Na základě rozhodnutí Ministerstva financí ze dne 21.června 1993 č.j. 124/31 635/1993 přešla všechna veřejná WC v právu hospodaření tohoto státního podniku do vlastnictví hl.m. Prahy. Na základě souhlasu Zastupitelstva hl.m. Prahy a Rady zastupitelstva hl.m Prahy byl „Protokolem o předání a převzetí a následném svěřeni do správy Městské části Praha 10“ uzavřeným dne 15.04.1994 mezi Pražskou kanalizací a vodními toky, hl.m. Prahou a Městskou částí Praha 10, předán mimo jiné i objekt WC na nám. Sv. Čecha.

Na podkladě žádosti Odboru správy majetku Magistrátu hl.m. Prahy o bezúplatný převod pozemku parc. č. 2472/4 v k.ú. Vršovice, podal likvidátor k Ministerstvu financí 14.11.2008

Žádost dle § 47b zákona č. 92/1991 Sb. v platném znění o udělení souhlasu k bezúplatnému převodu předmětné nemovitosti z vlastnictví státu do majetku hl.m Prahy. Po doplnění žádosti dle požadavků Ministerstva financí vydalo ministerstvo stanovisko č.j. 425/96956/2008/362/Bu ze dne 14.04.2010 jimž vyslovuje nesouhlas s bezúplatným převodem. Dle informace ministerstva důvodem nesouhlasu bylo zjištění, že objekt WC neslouží veřejnosti, ale je pronajat Dopravnímu podniku hl.m. Prahy a.s. a není zde dán veřejný zájem jako důvod bezúplatného převodu.

Obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl A LXI, vložka 86, IČ: 00063347, DIČ: CZ00063347  
Bankovní spojení: Komerční banka Praha 1, č. ú. 4001209031/0100

O výsledku řízení u Ministerstva financí jsem dopisem z 01.06.2010 informoval Odbor správy majetku, včetně žádosti o posouzení postupu z hlediska možnosti přímého prodeje hl.m. Praze, jehož realizace by rovněž spadala pod režim ust. § 47b zákona č. 92/1991 Sb. v platném znění.

Protože na můj dopis nebylo po dlouhou dobu reagováno, inicioval jsem v minulém roce jednání v této věci u ředitele Odboru evidence, správy a využití majetku Magistrátu hl.m. Prahy, se závěrem, že hl.m. Praha s ohledem na svěřeni objektu WC Městské části Praha 10, nehodlá pozemek odkoupit, nemá však námitek proti prodeji pozemku přímo Městské části Praha 10.

Pozemek nebyl v Cenové mapě stavebních pozemků platné pro území hl.m. Prahy od 01.01.2013 oceněn, proto byl vypracován znalecký posudek č. 2360-80/13 ze dne 20.08.2013, znalcem Ing. Tomášem Jandou, v němž obvyklá (tržní) cena byla určena částkou 777.000,- Kč. Pozemek je v cenové mapě pro letošní rok opět neoceněn.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti si dovoluji se Vaším prostřednictvím obrátit k Městské části Praha 10 s nabídkou na prodej pozemku parc. č. 2472/4 v k.ú. Vršovice, neboť v případě, že by Ministerstvo financí k této formě odstátnění vydalo souhlasné stanovisko, došlo by mimo jiné k žádoucímu sloučení vlastnictví pozemku a stavby pod jednoho vlastníka, ke scelení areálu parku na nám. Sv. Čecha atd.

V případě kladného stanoviska ke koupi pozemku Městskou částí Praha 10, si Vás dovoluji požádat o zaslání žádosti o prodej pozemku na naši v záhlaví uvedenou doručovací adresu, případné dotazy k věci na tel. č. 235 353 440, Ing. R. Krsek.

Pro úplnost sděluji, že mi bohužel nejsou známy důvody, pro něž nebyl pozemek řádně majetkoprávně vypořádán v rámci realizace stavby objektu WC. Pokud by bylo nezbytné výše citovaný znalecký posudek aktualizovat, jeho aktualizaci zajistíme. V případě negativního stanoviska ke koupi pozemku by bylo zřejmě nezbytné ve smyslu ust. § 47b zákona č. 92/1991 Sb. pozemek odstátnit formou veřejné dražby.

Vážený pane starosto, doufám, že moje podání je pro svou obsáhlost dostatečně srozumitelné a že mou žádost o stanovisko Městské části Praha 10 bude možno v krátké době vyřídit. Za Vaše pochopení a vstřícnost si dovoluji poděkovat.

S pozdravem

Sady, lesy a zahradnictví Praha  
státní podnik v li  
110 01 Praha 1, B

Ing. Rudolf Krsek  
likvidátor

Přílohy:

Znalecký posudek č. 2360-80/13 ze dne 20.08.2013

Stanovisko Ministerstva financí č.j. 425/96956/2008/362/Bu

Kopie: SLZ – spis

Odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje (Vlastimil Vorlíček)



## Městská část Praha 10

# ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

## Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo 27/45/2014

ze dne 8. 9. 2014

### **k návrhu na koupi pozemku parc. č. 2472/4, k. ú. Vršovice od společnosti Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci**

Zastupitelstvo městské části Praha 10

## I. schvaluje

koupi pozemku v k. ú. Vršovice, parc. č. 2472/4 od společnosti Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, se sídlem Betlémská 9, Praha 1, IČ 000 63 347

## II. ukládá

### 1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. informovat společnost Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, se sídlem Betlémská 9, Praha 1, IČ 000 63 347 o tomto usnesení Zastupitelstva MČ Praha 10

Termín: 30. 9. 2014

- 1.2. požádat hl. m. Prahu o souhlas s úplatným převodem pozemku parc. č. 2472/4, k. ú. Vršovice, nejvýše za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem platným v době prodeje

Kontrolní termín: 31. 10. 2014

- 2 -

Mgr. Bohumil Z o u f a l í k  
starosta

Ing. Vladimír N o v á k  
1. zástupce starosty

Předkladatel: Ing. Vinš, zástupce starosty  
Číslo tisku: P10-070440/2014



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
ODBOR EVIDENCE, SPRÁVY A VYUŽITÍ MAJETKU



UMC Praha 10  
Doruceno: 03.02.2015

**P10-012718/2015**

listy: 1 přílohy: 1



mp10es5c6347e7

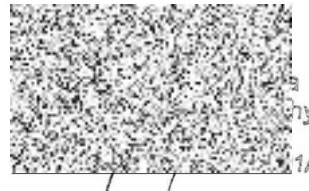
Úřad městské části Praha 10  
Mgr. David Ekstein  
vedoucí odboru majetkoprávního  
Vršovická 68  
101 38 Praha 10

Váš dopis zn.	Č.j.	Vyřizuje / linka	Datum
P10-102903/2014	S-MHMP 1428106/2014 SZ - 1766/2014	Švamberková / 2499	21.1.2015

Usnesení Rady HMP č. 48 ze dne 20.1.2015

V příloze Vám postupujeme ověřené usnesení Rady hlavního města Prahy č. 48 ze dne 20.1.2015, kterým Rada hl.m. Prahy bere na vědomí úplatné nabytí pozemku parc.č. 2472/4 o výměře 134 m<sup>2</sup> v k.ú. Vršovice z vlastnictví České republiky, právo hospodaření s majetkem státu Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, do vlastnictví hlavního města Prahy, svěřené správy městské části Praha 10, nejvýše za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem platným v době prodeje.

Jedná se o pozemek, který je dotčen stavbou veřejného WC ve vlastnictví hl.m. Prahy. V této souvislosti Vám sdělujeme, že odbor evidence, správy a využití majetku MHMP zpracuje materiál na svěřeni stavby WC na nabývaném pozemku parc.č. 2472/4 v k.ú. Vršovice do správy městské části Praha 10, čímž dojde následně ke sjednocení vlastnictví a správy k pozemku a stavbě.



Příloha: ověřené usnesení Rady HMP č. 48 ze dne 20.1.2015

Na vědomí bez přílohy:

ÚMČ Praha 10, odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje (k žádosti o svěřeni MČ Praha 10 č.j. KZS/201/02 ze dne 13.5.2002)

Sídlo: Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1  
Pracoviště: nám. Franze Kafky 1, 110 01 Praha 1  
tel. 236 001 111, fax 23 20 783  
e-mail: svm@praha.eu

Hlavní město Praha  
**RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**

**U S N E S E N Í**

Rady hlavního města Prahy

číslo 48  
 ze dne 20.1.2015

k žádosti městské části Praha 10 o souhlas s úplatným nabytí pozemku v k.ú. Vršovice z majetku ČR - Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, do vlastnictví hlavního města Prahy, svěřené správy městské části Praha 10, předložené podle § 13 odst. 4 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění obecně závazné vyhlášky č. 12/2004 Sb. hl.m. Prahy

**Rada hlavního města Prahy**

**I. bere na vědomí**

úplatné nabytí pozemku parc. č. 2472/4 o výměře 134 m<sup>2</sup> v k.ú. Vršovice z vlastnictví České republiky, právo hospodaření s majetkem státu Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, do vlastnictví hlavního města Prahy, svěřené správy městské části Praha 10, nejvýše za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem platným v době prodeje

Adriana Krnáčová  
 primátorka hl.m. Prahy



Petr Dolínek  
 náměstek primátorky hl.m. Prahy

**Předkladatel:** radní Hašek  
**Tisk:** R-15720  
**Provede:**  
**Na vědomí:** odborům MHMP

Usnesení rady HMP č. 48  
 je zněním zápisu z jednání rady HMP  
 č. 2. ze dne 20.1.2015

MAGISTRÁT HL.M. PRAHY ODBOR VOLENÝCH ORGÁNŮ A PODPORY ŘÍZENÍ ODDĚLENÍ VOLENÝCH ORGÁNŮ		
OVĚŘENÍ SHODY DOKUMENTU S ORIGINÁLEM		
RADY HMP/		ZAMP
POŘ. Č. 24	POČET LISTŮ -1-	POČET KOPÍ 1
DATUM: 21.1.2015	POD:	

á pošta



## Ověřovací doložka k datové zprávě

-2413 podle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon")

### 1. ODDÍL - Záznam o konverzi

Pořadové číslo konverze:	123550901-29889-191030140438
Název organizace:	Ministerstvo financí
Jméno a příjmení:	Pospíchal Jiří
Datum:	30.10.2019 14:04:36

### 2. ODDÍL - Údaje o konvertovaném dokumentu

Výstup odpovídá vstupu:	ANO <input checked="" type="radio"/> NE <input type="radio"/>
Počet listů:	1
Zajišťovací prvek:	

### 3. ODDÍL - Poznámky

30.10.2019

Datum vyhotovení

25 5400 Cib 5400 vzor č. 1

Elektronický podpis

**MINISTERSTVO FINANCÍ**

Sady, lesy a zahradnictví Praha  
státní podnik v likvidaci  
Ing. Rudolf Krsek, likvidátor  
Betlémská 9  
110 00 Praha 1

PID: MFCR8XWTHP  
Č. j.: MF-23996/2018/7203-3  
Počet listů: 1

Praha 29-10-2019

**Věc: Stanovisko k žádosti o udělení souhlasu s postupem likvidátora podle ustanovení § 47b odst. 1 zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů**

Na základě Vaší žádosti o udělení souhlasu podle § 47b odst. 1 zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, po přešetření předložených dokladů a stanovisek sdělujeme, že

**Ministerstvo financí  
souhlasí**

s přímým prodejem

- pozemku p.č. 2472/4 (zastavěná plocha a nádvoří, výměra 134 m<sup>2</sup>)

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, občanská vybavenost, bez LV

v k.ú. Vršovice, obec Praha,

do vlastnictví hlavního města Prahy, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha – Staré Město, IČ: 00064581, za cenu sjednanou nejméně ve výši, která bude v daném místě a čase obvyklá.

Zároveň upozorňujeme na skutečnost,

- že součástí uděleného souhlasu není potvrzení správnosti znaleckého posudku o ceně majetku, přiloženého k Vaší žádosti. Ministerstvo financí není orgánem, do jehož působnosti náleží přezkoumávat správnost zpracovaných znaleckých posudků,
- že předmětem souhlasu je pouze vyjádření k jinému způsobu převodu majetku, než je prodej ve veřejné dražbě a předmětem souhlasu tudíž není například posouzení, zda majetek je či není dotčen zákonem č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi.

Příslušnost hospodařit s výše uvedeným majetkem mají Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ: 00063347.



**Mgr. Ondřej Landa**  
náměstek pro řízení sekce  
Právní a majetek státu

**Doložka z konverze dokumentu do listinné podoby – na žádost**

Dokument MF-23996-2018-7203-3\_KzMÚ.pdf vznikl převedením elektronického dokumentu do listinného dokumentu pod pořadovým číslem 155691270-65714-230313150355. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: 2

Vstupní dokument byl:

podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem. Ověření podpisu 30.10.2019 14:05:00. Podpis byl shledán platným a integrita dokumentu nebyla porušena nebo jinak změněna. Certifikát byl v době ověření expirován. Údaje o kvalifikovaném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis AE F7 4E, který byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru I.CA Qualified 2 CA/RSA 02/2016, První certifikační autorita, a.s. pro podepisující osobu Jiří Pospíchal, Ministerstvo financí, "Letenská 15, 10990, Česká republika - Ministerstvo financí. Podpis byl označen platným kvalifikovaným časovým razítkem nebo kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem vydaným kvalifikovaným poskytovatelem. Platnost kvalifikovaného časového razítka byla ověřena dne 30.10.2019 14:05:00. Údaje o časovém razítku: 30.10.2019 14:05:00, číslo kvalifikovaného certifikátu pro časové razítko B0 52 BC, kvalifikovaný poskytovatel: I.CA TSACA/RSA 05/2017, První certifikační autorita, a.s..

Podpis č. 1 je vizualizován v dokumentu.

Konverzi provedl subjekt: Česká pošta, s.p., IČ: 47114983

Pracoviště: Praha 7

Datum vyhotovení: 13.03.2023

Jméno, příjmení a podpis úředníka: IVA TICHÁČKOVÁ

Otisk úředního razítka:



155691270-65714-230313150355

**Poznámka:**

Konverzi dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 3149 - 44/22**

o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku parc.č. 2472/4 v k.ú. Vršovice v Praze, náměstí Svatopluka Čecha.



<b>Objednavatel posudku:</b>	Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci Ing. R. Krsek - likvidátor Betlémská 267/9 110 00 Praha 1
<b>Účel posudku:</b>	Úplatný převod majetku
<b>Oceňeno ke dni:</b>	17.září 2022
<b>Posudek vypracoval:</b>	Ing. Tomáš Janda Soudní znalec v oboru oceňování nemovitostí Kaplická 861 Praha 4

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 10 stran textu a 11 stran příloh.

V Praze, dne 16. listopadu 2022

Výtisk č.: **1**

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Tento znalecký posudek je vypracovaný na základě objednávky č. 01/22/Kr/100 ze dne 16.9.2022.

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitosti - zastavěného pozemku pro jeho prodej.

Oceňovaná nemovitost se nachází v Praze Vršovicích na náměstí Svatopluka Čecha ve spodní části parkové úpravy v blízkosti zastávky tramvají MHD.

Jedná se o pozemek parc.č. 2472/4, který je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha. Ve skutečnosti je pozemek zastavěný podzemním objektem bývalých veřejných záchodků, které jsou v současné době mimo provoz. Na střeše tohoto objektu v úrovni terénu je postavený prodejní stánek s květinami jako stavba dočasná. Obě stavby jsou ve vlastnictví jiných právních subjektů a nejsou předmětem ocenění.

Vzhledem k faktu, že pozemek je zastavěný, je oceněn jako stavební i v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. Dle územního plánu se pozemek nachází v území, které je určeno pro městské parky a jeho budoucí využití je tím značně omezené.

Cena zjištěná stanovená podle oceňovací vyhlášky se pro stavební pozemky na území hl.m. Prahy stanovuje podle cenové mapy. Vzhledem k tomu, že pro oceňovaný pozemek není cena v cenové mapě stanovena, je zjištěna podle příslušných ustanovení vyhlášky.

Pozemek je poměrně malých rozměrů, je mírně svažité, v místě je možnost napojení na městské inženýrské sítě a kromě plynu je objekt na tyto sítě napojený. Přístup k pozemku je po zpevněné parkové komunikaci.

Jedná se o místo, které je frekventovanou částí městské části Vršovice v prostoru náměstí, které je centrem této části města.

Dopravní spojení s centrem je velmi dobré, v místě jsou zastávky tramvají a autobusů MHD se spojením ke stanicím metra.

Nevýhodou pozemku jsou jeho malé rozměry a jeho současná celková zastavěnost objektem, která je pro budoucího vlastníka svým způsobem omezující a dále umístění v klidové zóně parku, kde způsob dalšího využití objektu je také značně omezen podmínkami územního plánu.

Výhodou je poloha v centru městské části na frekventovaném místě.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Vršovice v Praze, list vlastnictví č. 39, vyhotovený Katastrálním úřadem pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha dne 16.11.2022.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Vršovice, mapový list č. PRAHA 6-2/42 vyhotovená Katastrálním úřadem pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha dne 16.7.2013 v měřítku 1:1000.

Cenová mapa stavebních pozemků platná pro území hl.m. Prahy od 1.1.2022.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č.441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č. 199/2014 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. a č. 424/2021 Sb. s účinností od 1.1.2022.

Údaje sdělené zástupci objednatele posudku a zjištěné znalcem na internetu a na KÚ.

Místní šetření znalce s prohlídkou současného stavu dne 17.9.2022 za přítomnosti zástupce objednavatele posudku.

### 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 39 pro k.ú. Vršovice v Praze zapsán

ČR  
právo hospodaření s majetkem státu:

Sady, lesy a zahradnictví Praha,  
státní podnik v likvidaci,  
Betlémská 267/9  
110 00 Praha 1

### 1.4 Předmětem ocenění je:

1) Stavební pozemek parc.č. 2472/4 – obvyklá cena

### 1.5 Základní pojmy

**1) Obvyklá cena** – se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku 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 prodávajícími a kupujícími. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

**Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**

**2) Tržní hodnota** – se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn ke dni ocenění mezi ochotným prodávajícím a ochotným kupujícím v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

**Tržní hodnota se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.**

**3) Zjištěná cena** – se rozumí cena, která je stanovena v souladu s platným cenovým předpisem, pokud není stanovena jako cena obvyklá nebo jako tržní hodnota. Ke dni ocenění je to cena stanovena podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb. s účinností od 1.1.2022.

## **1.6 Použité metody stanovení hodnoty nemovitých věcí**

### **Metoda ceny zjištěné podle cenového předpisu**

Ocenění nemovitých věcí podle cenového předpisu, tj stanovení ceny zjištěné je předepsáno v zákonu O oceňování majetku jako povinný způsob zjištění ceny.

### **Metoda porovnávací**

Pro určení obvyklé ceny jako hodnoty majetku je použita porovnávací metoda ze sjednaných cen.

Metoda je založena na srovnání oceňované nemovitosti a vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, lokalitou a účelem využití.

Jednotlivé zjištěné srovnávací ceny jsou vynásobeny indexy podle času, polohy, velikosti pozemku, vybavení a možného využití na společnou základnu, ve které jsou vzájemně souměřitelné.

## **2. POSUDEK A OCENĚNÍ**

### **2.1 CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CEN. PŘEDPISU**

#### **2.1.1 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)**

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

##### **2.1.1.1 Popis**

Pozemek parc.č. 2472/4 je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha, ve skutečnosti je zastavěný objektem bývalých veřejných záchodků, které se v současné době nevyužívají a je oceněný jako stavební.

Pozemek je mírně svažité a je celý zastavěný podzemním objektem záchodků. V místě je možnost napojení na inženýrské sítě, přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci.

Pozemek se nachází v centrální části městské části Vršovice na náměstí Svatopluka Čecha v prostoru parku a dle územního plánu města lze v tomto území jako doplňující funkci zřídit stavbu i pro komerční využití.

Cena pozemku je stanovena jako základní cena stavebního pozemku pro k.ú. Vršovice, která činí 20.036,- Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena je upravena indexy omezujících vlivů, trhu a polohy.

Vzhledem k zastavění pozemku objektem veřejných WC, které spadají do skupiny ostatních staveb veřejného vybavení, které se řadí do skupiny budov pro obchod a administrativu.

### 2.1.1.2 Výměra pozemku

134 m<sup>2</sup>

### 2.1.1.3 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O <sub>i</sub>
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Pozemek menších rozměrů pro budoucí využití	1	- 0.03
<b>2. Svažítost pozemku a expozice</b> Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Stavba pod povrchem pozemku	3	-0.05
<b>6. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		-0.08

**Index omezujících vlivů I<sub>o</sub> = 1 + SUMA(O<sub>i</sub>) = 1 + -0.08 = 0.920**

### 2.1.1.4 Výpočet I<sub>t</sub> - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T <sub>i</sub>
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Poptávka nižší než nabídka	1	-0.06
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	1	-0.03
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b> Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Bez vlivu	2	0.00
<b>5. Ostatní neuvedené</b> Vlivy snižující cenu – budoucí využití pozemku zastavěného na celé ploše podzemním objektem veřejných WC je značně omezené	1	-0.25
<b>6. Povodňové riziko</b> Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.34

**Index trhu I<sub>t</sub> = (1 + SUMA(T<sub>i</sub>)) x T<sub>6</sub> = (1 + -0.34) x 1 = 0.660**

### 2.1.1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, obchod a admin.)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	0.65
Druh hlavní stavby – ostatní veřejná vybavenost		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>	1	0.08
Rezidenční zástavba		
<b>3. Poloha pozemku v obci</b>	2	0.05
Navazující na střed (centrum) obce		
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b>	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>	5	-0.02
Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti		
<b>7. Osobní hromadná doprava</b>	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>	3	0.05
Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby		
<b>9. Obyvatelstvo</b>	2	0.00
Bezproblémové okolí		
<b>10. Nezaměstnanost</b>	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	1	-0.20
Vlivy snižující cenu – poloha v území určeném územním plánem pro parky má budoucí využití pro komerční stavby značně omezené		
<b>Celkem *</b>		<b>-0.04</b>

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$\text{Index polohy } I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.04) \times 0.65 = \underline{\underline{0.624}}$$

### 2.1.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku pro k.ú. Vršovice	= Kč	<b>20.036,-</b>
Index cenového porovnání		x 0.3789
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.920 \times 0.660 \times 0.624$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>7.591,64</b>
Cena za celou výměru 134.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>1.017.279,86</b>
<b>Stavební pozemek dle § 4 odst.1</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.017.280,-</b>

## 2.2 CENA OBVYKLÁ

### 2.2.1 Porovnávací metoda

Tato metoda je použita vzhledem k současnému trhu, a to na základě srovnání zkoumané nemovitosti a vyhodnocení cen nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, lokalitou a účelem využití.

Toto srovnání bylo provedeno na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí a vyhodnocením údajů z kupních smluv získaných na Katastrálním úřadu.

### 2.2.2 Srovnávací cena dle skutečných cen

Jednotlivé srovnávací ceny byly zjištěny z údajů o cenách získaných z kupních smluv evidovaných v katastru nemovitostí. Tyto ceny jsou vynásobeny indexy podle času, polohy, velikosti pozemku, možnosti připojení inženýrských sítí a využitelnosti na společnou základnu, ve které jsou vzájemně souměřitelné.

Posuzovaná kritéria

- i 1 – index zdroje 0,90 - 1,00 – ceny zjištěné ze smlouvy mají index = 1,0, ceny zjištěné z inzerce mají index zdroje upravený hodnotou 0,90
- i 2 – index času – zohledňuje aktuálnost ceny v době provedení ocenění i vzhledem k faktu, že ceny pozemků za poslední rok vzrostly o 15%. Pro stanovení nárůstu ceny od data kupní smlouvy k dnešnímu dni je použit tzv HB index pro pozemky vyjadřující růst cen pozemků na území ČR v čase
- i 3 – index velikosti pozemku 0,50 – 1,50 – posuzuje se velikost pozemku, čím je pozemek menší, tím je vyšší jednotková cena
- i 4 – index polohy 0,50 – 1,20 – posuzují se zejména hlediska vzdálenosti zastávek MHD, frekvence kolemjdoucích, spojení s dálniční sítí, životní prostředí, okolní zástavba, zatížení hlukem
- i 5 – index možnost připojení IS 0,80 – 1,20 – posuzuje se možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, vzdálenosti
- i 6 – index využitelnosti 0,50 – 1,30 – posuzuje se možná zastavitelnost pozemku, druh stavby, vybavení

## Popis jednotlivých srovnatelných nemovitostí:

- Nemovitost č. 1** - Zdroj: údaj ze smlouvy, místo: P10 Vršovice – roh ulic Vršovická a Bělocerkevská
- Velikost pozemku 417 m<sup>2</sup> – o dost větší – nižší jednotková cena
  - Čas: datum převodu 09/20 - HB index 4Q20 – 220,20  
HB index 3Q22 – 265,0 – zvýšení  $265/220,2 - 1,0 \times 100\% = 20\%$
  - Poloha: větší frekvence, pro komerční využití poloha lepší
  - Možnost připojení IS: všechny sítě v dosahu - srovnatelné
  - Využitelnost – lepší komerční využitelnost, vyšší cena

- Nemovitost č. 2** - Zdroj: údaj ze smlouvy, místo: P10 Vršovice – ulice Nad Vinným potokem
- Velikost pozemku 200 m<sup>2</sup> – o málo větší – nižší jednotková cena
  - Čas: datum převodu 01/22 - HB index 1Q22 – 240,90  
HB index 3Q22 – 265,0 – zvýšení  $265/240,9 - 1,0 \times 100\% = 10\%$
  - Poloha: uprostřed prům. areálu, ochranné pásmo dráhy - poloha horší
  - Možnost připojení IS: všechny sítě v dosahu - srovnatelné
  - Využitelnost – lepší komerční využitelnost, vyšší cena

- Nemovitost č. 3** - Zdroj: údaj ze smlouvy, místo: P2 Vinohrady – ulice Havlíčkovy sady
- Velikost pozemku 100 m<sup>2</sup> – srovnatelné
  - Čas: datum převodu 06/22 - HB index 2Q22 – 254,60  
HB index 3Q22 – 265,0 – zvýšení  $265/254,6 - 1,0 \times 100\% = 5\%$
  - Poloha: v parku u bytového domu – poloha o málo horší
  - Možnost připojení IS: všechny sítě v dosahu - srovnatelné
  - Využitelnost – využitelnost pro zeleň, nižší cena

- Nemovitost č. 4** - Zdroj: údaj ze smlouvy, místo: P10 Vršovice – ulice Krymská
- Velikost pozemku 10 m<sup>2</sup> – o hodně menší pozemek – vyšší cena
  - Čas: datum převodu 08/22 - současná cena, index = 1,0
  - Poloha: v parku mezi bytovými domy – poloha o málo horší
  - Možnost připojení IS: v dosahu pouze některé sítě – o málo horší
  - Využitelnost – využitelnost srovnatelná

### Nemovitost srovnávaná

- místo – P10 Vršovice, náměstí Svatopluka Čecha, poloha na okraji parku,
- okolo náměstí většinou bytová zástavba, zastávka tramvají se spojením ke stanici metra – vzdálenost 50m
- pozemek 134 m<sup>2</sup>, zastavěný podzemním objektem bývalých veřejných záchodků
- možnost připojení na všechny inženýrské sítě, momentálně připojení na vodovod, kanalizaci a elektro
- dle územního plánu se jedná o území využitelné pro park, možnost využití i pro některé komerční objekty

## Srovnávací tabulka

Nemovitost č.	1	2	3	4	5	6
Cena ze smlouvy Kč	4.050.000,-	1.110.000,-	466.770,-	98.400,-		
Velikost pozemku m <sup>2</sup>	417	200	100	10		
Jednotková cena	9.712,-	5.550,-	4.668,-	9.840,-		
Index zdroje	1,00	1,00	1,00	1,00		
Index času	1,20	1,10	1,05	1,00		
Index velikosti poz.	1,10	1,05	1,00	0,80		
Index polohy	0,80	1,20	1,05	1,05		
Index připojení IS	1,00	1,00	1,00	1,05		
Index využitelnosti	0,80	0,90	1,25	1,00		
Jednotková cena uprav.	8.205,-	6.923,-	6.433,-	8.679,-		
Průměr			7.560,-			
Korekce znalce			7.500,-			
<b>Cena nemovitosti srovnávací 134 m<sup>2</sup></b>	<b>134 x 7.500,- = 1.005.000,- Kč</b>					

Z jednotlivých srovnávacích cen byl stanoven průměr jako střední hodnota, která vyjadřuje nejpravděpodobnější hodnotu v daném souboru. Takto stanovený průměr je upravený podle znalostí a zkušeností znalce.

Cena zjištěná podle cenového předpisu vychází v podobné výši (1.017.290,- Kč). Toto bylo dosaženo použitím upravujících indexů v hodnotách, které vystihují reálnou cenu na trhu.

### 2.2.3 Závěr

Na základě výše uvedených zjištění stanovuji obvyklou cenu nemovité věci - pozemku parc.č. 2472/4 v k.ú. Vršovice v Praze, náměstí Svatopluka Čecha podle stavu ke dni 17.9.2022 ve výši:

**1.005.000,- Kč**

Slovy: Jedenmilionpěttisíc Kč

V Praze, dne 16.listopadu 2022



vypracoval  
ing. Tomáš Janda  
Kaplická 861  
Praha 4

### 3. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Já, níže podepsaný znalec prohlašuji, že tento znalecký posudek má zákonem požadované náležitosti a současně jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu ustanovení § 127 a) Občanského soudního řádu.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 14.10.1992, č.j. Spr. 1844/91, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 3149.

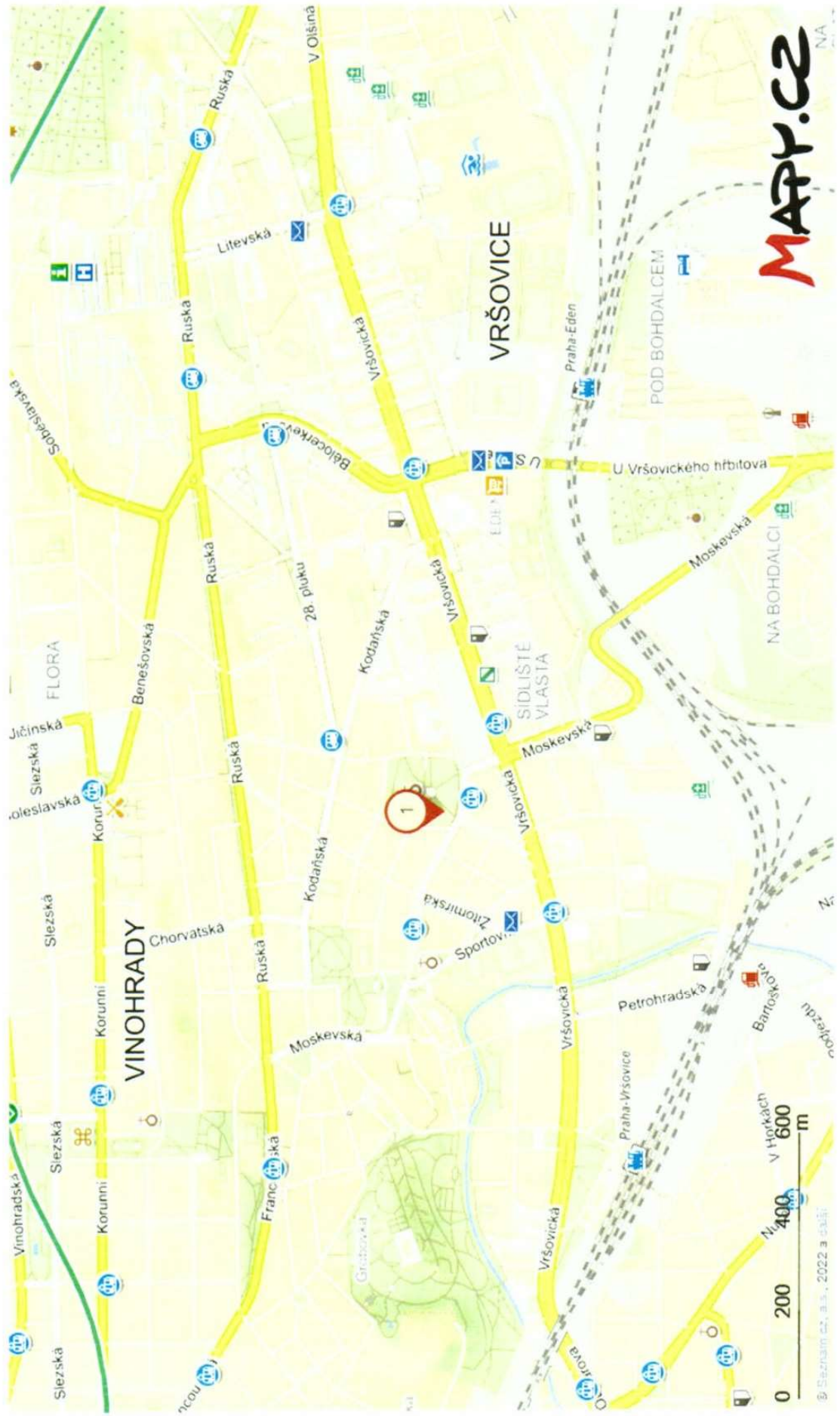
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



ing. Tomáš Janda

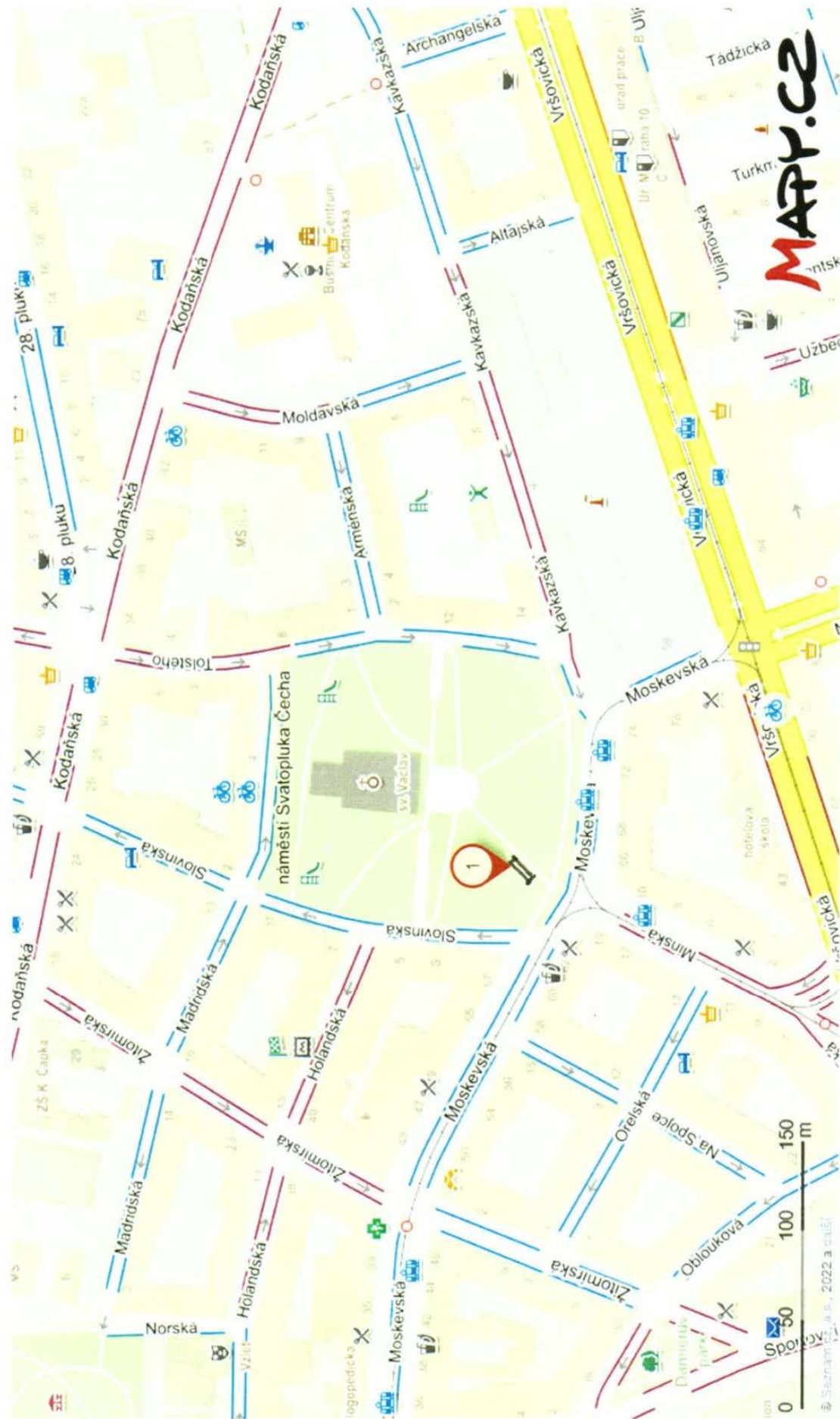
# SEZNAM PŘÍLOH

<u>Název</u>	<u>strana č.</u>
Celková mapa s vyznačením oceňované nemovité věci	1
Mapa oblasti s vyznačením oceňované nemovité věci	2
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek z katastrální mapy	4
Cenová mapa stavebních pozemků hl.m. Prahy rok 2022	5
Územní plán s vyznačením umístění nemovitosti a využití území	6
Výňatek z textové části ÚP – přípustné stavby v území ZP	7
Údaje o cenách srovnávaných nemovitostí z katastru	8
Mapa s vyznačením umístění srovnávaných nemovitostí	9
HB index růstu cen pozemků v čase	10
Fotodokumentace oceňované nemovitosti	11



MAPY.CZ

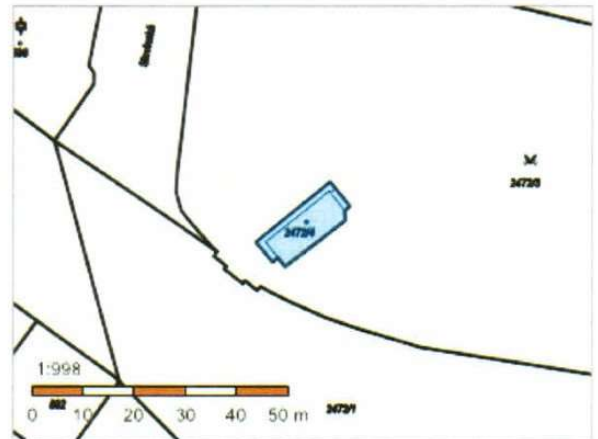
© Seznam.cz, a.s., 2022 a další



© Seznam.cz a.s., 2022 a další

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2472/4</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vršovice [732257]</a>
Číslo LV:	<a href="#">39</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	134
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">bez čp / č. ev., objekt občanské vybavenosti</a>



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodaření s majetkem státu	Podíl
Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, Staré Město, 11000 Praha 1	

## Nesoulady

Popis	Rízení
Nesoulad se skutečným stavem	<a href="#">ZDR-1428/2019-101</a>

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
památkově chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

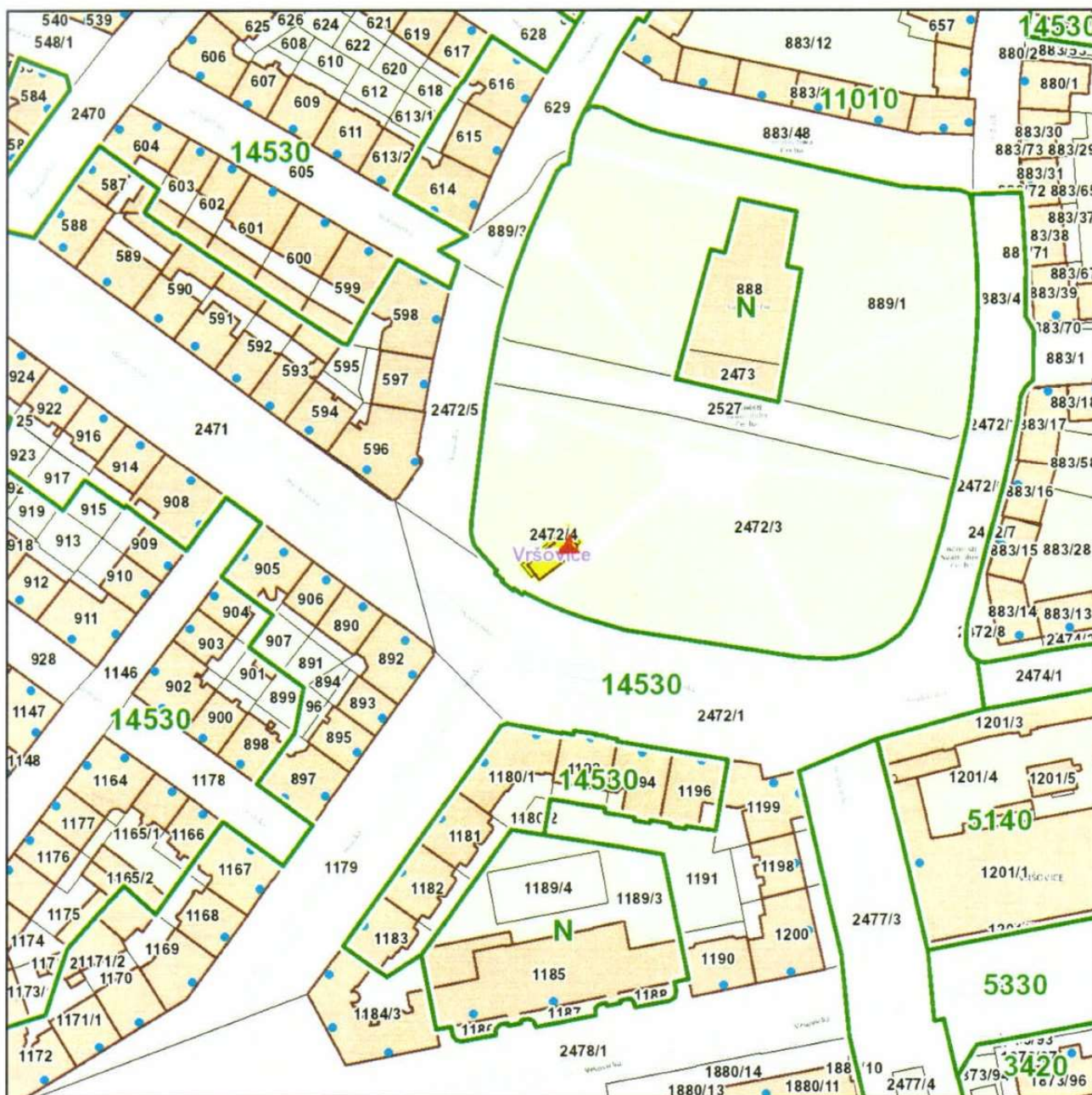
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

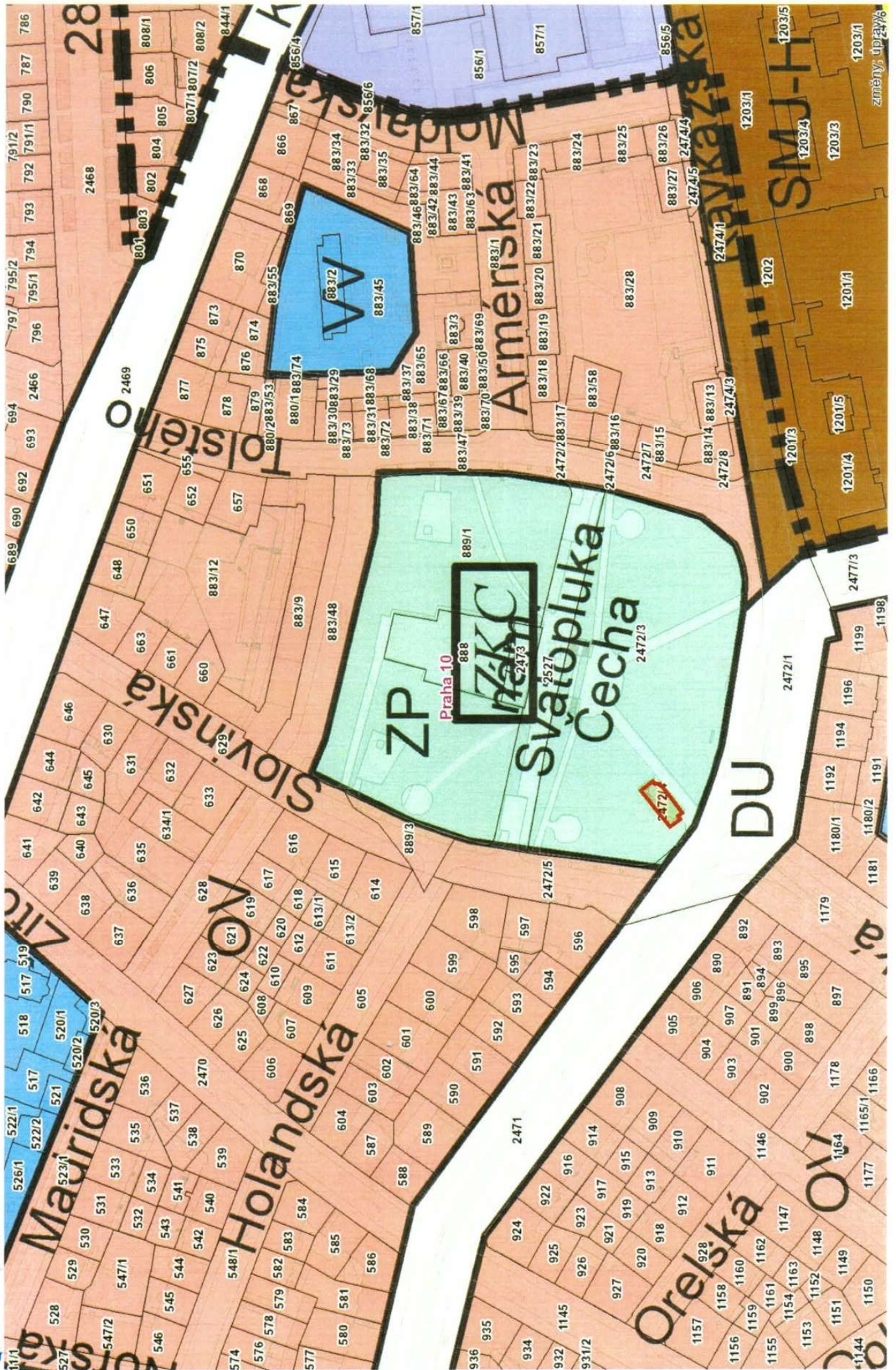
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.11.2022 18:00.





<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vršovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	2472/4
<b>Cena 2022</b>	
Mapový list:	60
Cena:	Cena nestanovena
Skupina:	

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:



ÚZEMNÍ PLÁN

<b>Návrhový horizont</b>	<b>Vyměra:</b> 2.1318 ha
ZP	

## NÁVRHOVÝ HORIZONT

### **ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy**

**Záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně.**

#### **Funkční využití:**

Parky, zahrady, sady, vinice to vše na rostlém terénu, plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptýlové louky a plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích chovech.

#### **Doplňkové funkční využití:**

Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

Prostory a nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí).

#### **Výjimečně přípustné funkční využití:**

Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky, komunikace účelové.

Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, krematoria a obřadní síně, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s vymezeným funkčním využitím.

Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, nerušící služby<sup>1</sup> (to vše platí jen pro hřbitovy).

Podzemní parkoviště. Výjimečně přípustné umístění podzemního parkoviště bude možné za předpokladu závazně stanovené parkové kompozice, přijatelné druhové skladby a stanovení mocnosti terénu.

Plochy všech typů zeleně ve městě, pro které platí tato pravidla a ustanovení:

1) Na území města je vymezen a chráněn celoměstský systém zeleně. V monofunkčních plochách zeleně, které jsou součástí celoměstského systému zeleně, je přípustné umísťovat pouze stavby a zařízení související s provozem a údržbou těchto ploch. Nová výstavba a změny funkčního využití nesmějí být prováděny na úkor zvláště chráněných území přírody.

2) Značka "zeleň vyžadující zvláštní ochranu" upozorňuje na kvalitní vzrostlou a perspektivní zeleň ve stávající zástavbě, kterou je nutno zachovat. Zahrnuje dřeviny vysokého funkčního, estetického a kompozičního významu<sup>6</sup>.

3) V navrhovaných polyfunkčních územích je plovoucí značkou ZP vyjádřen požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř jiné funkční plochy. Takto umístěná plocha se stává monofunkční plochou ZP - parkem.

3.1) do rozlohy 3 ha polyfunkčního území je požadováno umístění plochy ZP různorodého tvaru, není však definována její minimální plocha ani poměr stran,

3.2) při rozloze 3 - 6 ha je požadována plocha 400 m<sup>2</sup> při poměru stran plochy max. 1: 2,

3.3) při rozloze 6 - 9 ha je požadována plocha 1 600 m<sup>2</sup> při poměru stran plochy max. 1: 2,

3.4) při rozloze 9 - 12 ha je požadována plocha min. 3 600 m<sup>2</sup>, kterou je přípustné rozdělit do dvou lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1: 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími,

3.5) při rozloze nad 12 ha je požadována plocha min. 6 400 m<sup>2</sup>, kterou je přípustné rozdělit do tří lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1: 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími.

4) Doplňkové funkční využití a výjimečně přípustné funkční využití (související s vymezeným funkčním využitím) v plochách ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) a plochách ZMK (městská a krajinná zeleň) jsou přípustná pouze jako součást celkové koncepce monofunkční plochy zeleně realizované současně s jejich zakládáním případně v rámci jejich rekonstrukcí.

5) Celoměstský systém zeleně je vymezen ve výkresech č. 4 a č. 31.

<sup>1</sup>jako drobná nerušící výroba a služby nelze v tomto případě povolit autoservisy, klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území a dále čerpací stanice pohonných hmot.

## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 101 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

### Řízení V-7059/2021-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.050.000,00 CZK**  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní č. sml. 2077315453 ze dne 11.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2021 10:21:22. Zápis proveden dne 19.02.2021.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1869/5, LV 15760 k.ú. Vršovice**

Číslo řízení **V-7059/2021-101**

1

### Řízení V-3624/2022-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.110.000,00 CZK**  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní č.sml. 55658/20-O32 ze dne 11.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2022 12:26:33. Zápis proveden dne 09.02.2022.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **2495/9, LV 9905 k.ú. Vršovice**

Číslo řízení **V-3624/2022-101**

2

### Řízení V-46674/2022-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **466.770,00 CZK**  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná č. S883/2022/0010/OM-OPM ze dne 30.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2022 11:52:58. Zápis proveden dne 26.08.2022.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1374/6, LV 2447 k.ú. Vinohrady Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 1380/4, LV 2447 k.ú. Vinohrady**

Číslo řízení **V-46674/2022-101**

3

### Řízení V-51647/2022-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **98.400,00 CZK**  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní ze dne 12.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2022 13:25:25. Zápis proveden dne 21.09.2022.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **353/1, LV 15249 k.ú. Vršovice**

Číslo řízení **V-51647/2022-101**

4

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu  
Katastrální pracoviště Praha  
-14

Poplatek uhrazen  
21.11.2022  
ve výši Kč.....

Vyhotovil: KATASTR\CERNA2

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální  
pracoviště Praha  
strana 1

21.11.2022 13:51

Alena Černá



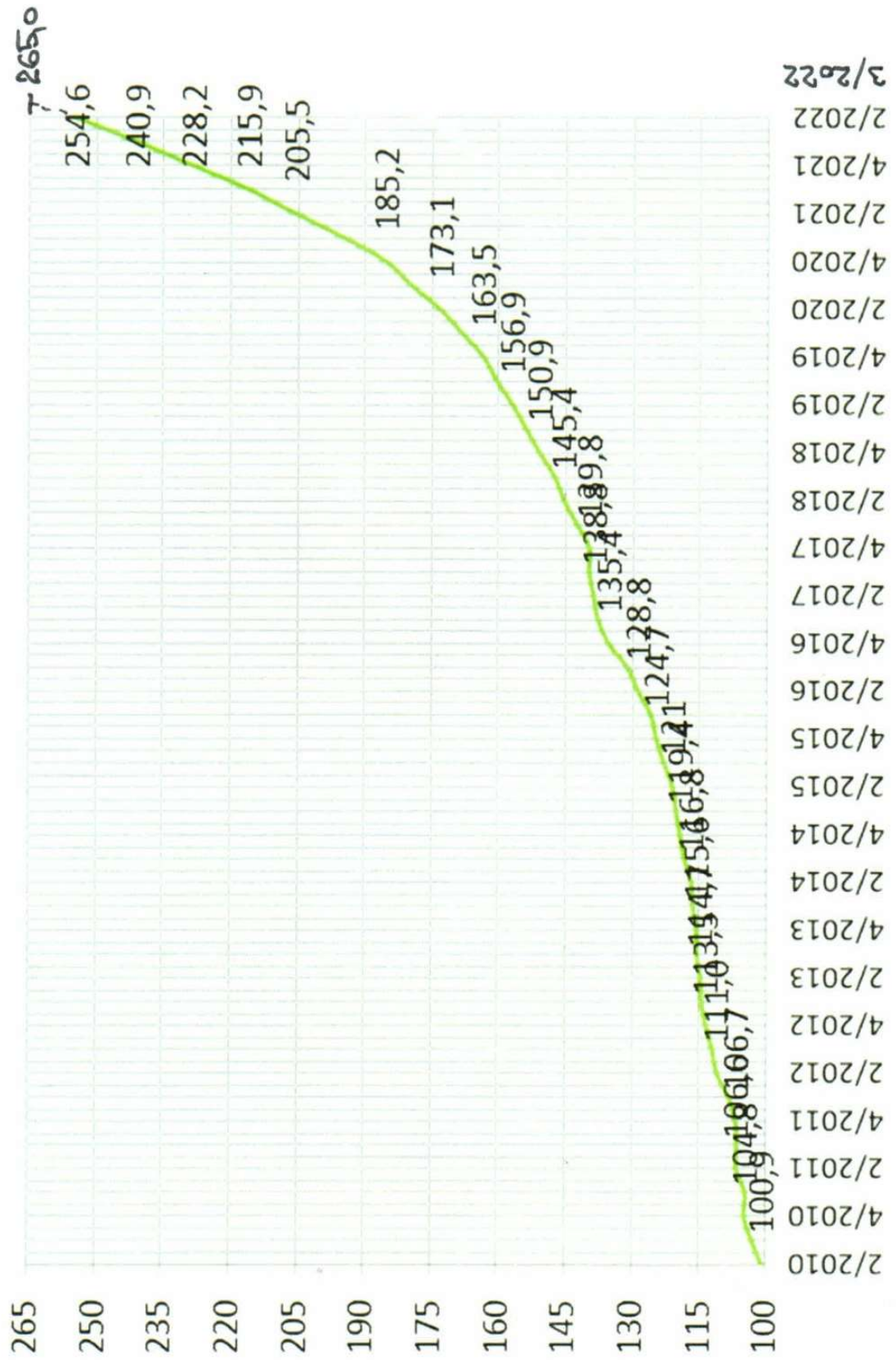
PU - 15716/2022 - 101



© Seznam.cz, a.s., 2022 a další



# HB INDEX - pozemky



HB index - růst cen pozemků v čase





Ing. Tomáš Janda  
Soudní znalec – oceňování nemovitostí  
Kaplická 861/47  
140 00 Praha 4

Sady, lesy a zahradnictví, státní podnik v likvidaci  
Ing. R. Krsek, likvidátor  
Betlémská 267/9  
110 00 Praha 1

**Věc: Vyjádření znalce k aktuálnosti obvyklé ceny pozemku, která je obsahem znaleckého posudku č. 3149 – 44/22**

Dne 16.11.2022 jsem vypracoval Znalecký posudek č. 3149 – 44/22 o obvyklé ceně pozemku parc.č. 2472/4 v k.ú. Vršovice v Praze, náměstí Svatopluka Čecha ve vlastnictví Sady, lesy a zahradnictví, státní podnik v likvidaci za účelem prodeje.

Posudkem byla zjištěna obvyklá cena pozemku parc.č. 2472/4 v k.ú. Vršovice v Praze o výměře 134 m<sup>2</sup> a vedeném v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha ke dni 17.9.2022 ve výši:

**1.005.000,- Kč**

Vzhledem k situaci na trhu ohledně vývoje cen podobných pozemků na území hl.m. Prahy mohu konstatovat, že obvyklá cena oceňovaného pozemku parc.č. 2472/4 v k.ú. Vršovice v Praze stanovená ke dni 17.9.2022 ve výši 1.005.000,- Kč (slovy: jedenmilionpěttisíc korun českých) ve znaleckém posudku č. 3149 – 44/22 je aktuální i k datu vypracování tohoto vyjádření.

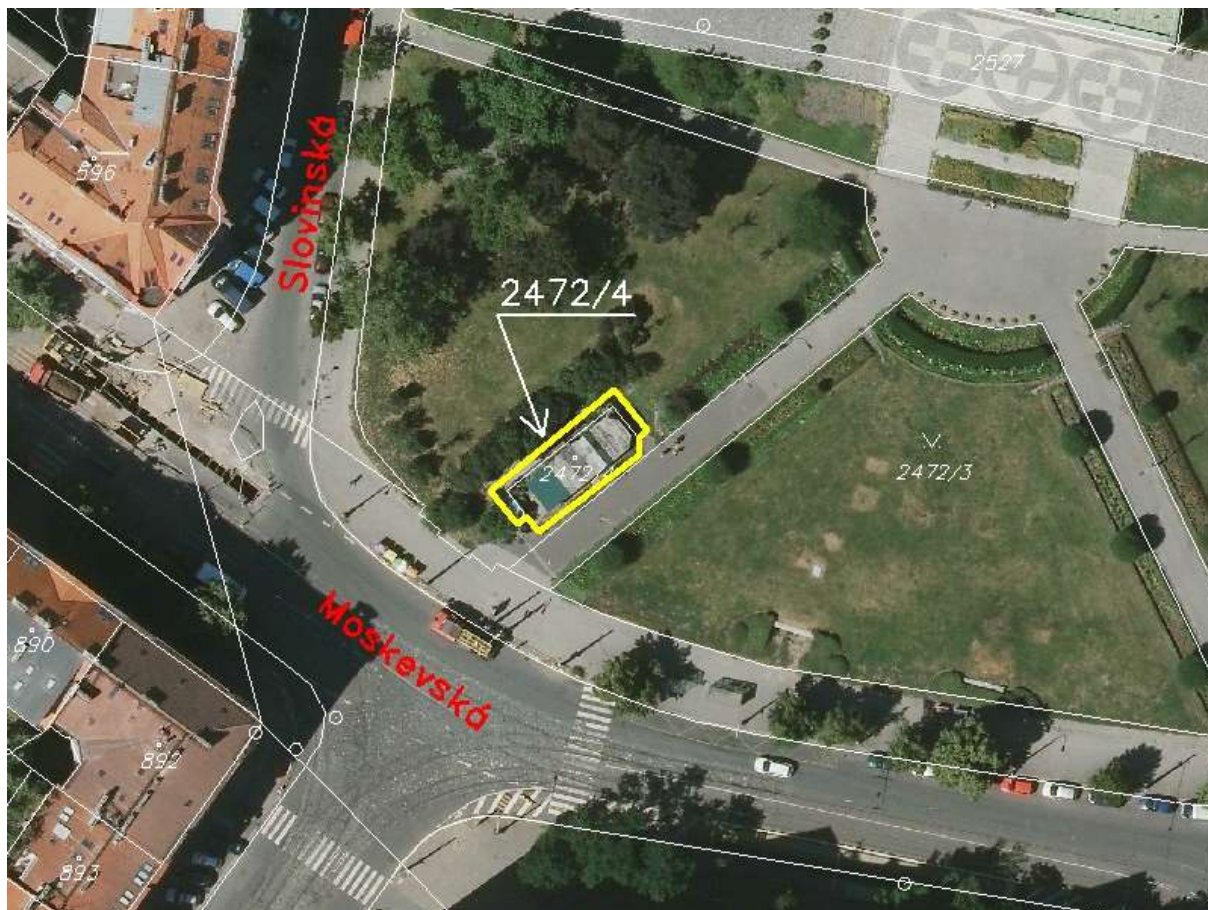
V Praze dne 23.3.2023

Ing. Tomáš Janda - soudní  
znalec - ekonomika, stavby  
Kaplická 861, 140 00 Praha 4  
IČ: 45287619, DIČ: CZ 6109071793



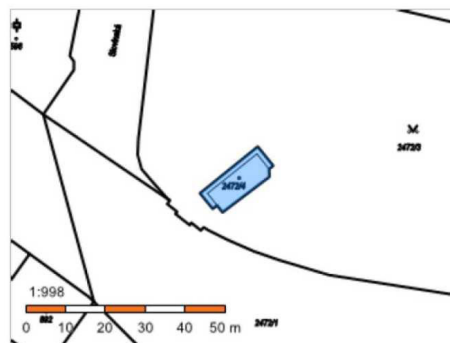
Ing. Tomáš Janda - znalec





## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2472/4</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vršovice [732257]</a>
Číslo LV:	<a href="#">39</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	134
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">bez čp / č. ev., objekt občanské vybavenosti</a>



## Vlastníci, jiní oprávnění

<b>Vlastnické právo</b>	Podíl
Česká republika	
<b>Právo hospodaření s majetkem státu</b>	Podíl
Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, Staré Město, 11000 Praha 1	

## Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad se skutečným stavem	<a href="#">ZDR-1428/2019-101</a>

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
památkově chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

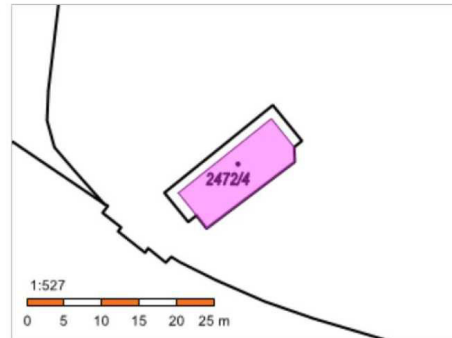
**Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj**

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.05.2023 11:00.

## Informace o stavbě

Katastrální území:	<a href="#">Vršovice [732257]</a>
Číslo LV:	Budova není zapsána na LV
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">2472/4</a>
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	objekt občanské vybavenosti



## Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkové chráněné území

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.05.2023 11:00.



## Městská část Praha 10

### RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

#### Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 0353/RMČ/2023

ze dne 01.06.2023

**k návrhu na odkup pozemku parc. č. 2472/4, k. ú. Vršovice, obec Praha od Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, IČO 000 63 347, se sídlem Betlémská 267/9, Praha 1 - Staré Město**

Rada městské části Praha 10

#### **I. souhlasí**

1. s návrhem na odkup pozemku parc. č. 2472/4, k. ú. Vršovice, obec Praha, za celkovou kupní cenu ve výši 1 005 000 Kč od Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, IČO 000 63 347, se sídlem Betlémská 267/9, Praha 1 - Staré Město
2. s uzavřením kupní smlouvy na odkup pozemku parc. č. 2472/4, k. ú. Vršovice, obec Praha, za celkovou kupní cenu ve výši 1 005 000 Kč se Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, IČO 000 63 347, se sídlem Betlémská 267/9, Praha 1 - Staré Město
3. s návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle části IX. předloženého materiálu

#### **II. pověřuje**

1. Ing. Tomáše Peka S.E., 1. místostarostu, předložit na nejbližším zasedání ZMČ Praha 10 návrh na odkup pozemku parc. č. 2472/4, k. ú. Vršovice, obec Praha od Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, IČO 000 63 347, se sídlem Betlémská 267/9, Praha 1 - Staré Město

Ing. arch. Martin Valovič  
starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.  
1. místostarosta

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta  
Anotace: pozemky; privatizace obecního majetku  
Na vědomí: -  
Garant: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního

*Ing. Tomáš Pek*

Ing. Tomáš Pek 05.06.2023 12:25 Elektronicky podepsáno PKN

*Martin Valovič*

Martin Valovič 05.06.2023 12:41 Elektronicky podepsáno PKN