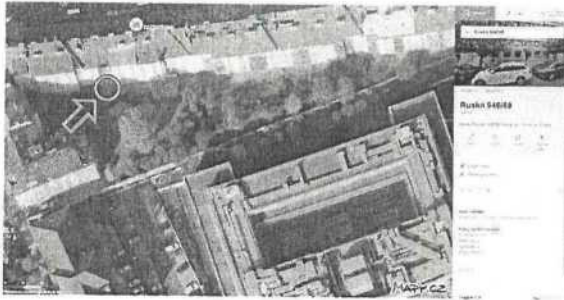


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 82138/2023

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



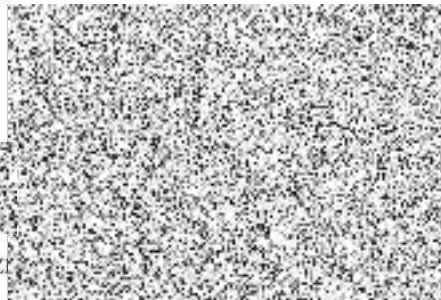
## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena pozemku parcelní číslo 1259/2 odděleného geometrickým plánem 2276-160/2023 z pozemku parcelní číslo 1259 při ulici Ruská, obec Praha na katastrálním území Vršovice.

**Znalec:** Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10  
telefon: 602 306 666  
e-mail: E

Číslo posudku v evidenci z

**Zadavatel:** Městská část Praha 10, IČ: 00063941  
Vinohradská 3218/169  
100 00 Praha 10



**OBVYKLÁ CENA**

**321 235 Kč**

**Počet stran:** 13 a 10 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 6.12.2023

**Vyhotoveno:** V Praze 18.12.2023

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce, z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, územního plánu.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 1035 ze dne 18.12.2023

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9454 ze dne 18.12.2023

skutečnosti zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

kopie katastrální mapy

územní plán

cenová mapa Prahy CMP 2023

geometrický plán s výkazem výměr 2276-160/2023 ze dne 6.12.2023

databáze Katastrálního úřadu, VALUO, OctopusPro a realitní portál

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 337/2022 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.337/2022 Sb. (§1a - §1c)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

### **Stanovení tržní hodnoty**

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### **Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo 1259/2 na katastrálním území Vršovice, Praha 10, který vznikl oddělením z pozemku parcelní číslo 1259 vedený jako zahrada geometrickým plánem 2276-160/2023 z 6.12.2023. Oddělený pozemek parcelní číslo 1259/2 o velikosti 41 m<sup>2</sup> je umístěn při části jižní obvodové stěny bytového domu a hranicí sousedního pozemku parcelní číslo 1260. Nově vzniklý pozemek tvoří jeden funkční celek s pozemkem jiného vlastníka parcelní číslo 1259/1 a s pozemkem parcelní číslo 1258 jehož součástí je bytový dům čp. 946/88 (stavba a pozemek stejného vlastníka).

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemek parc.č. 1259/2

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

##### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek parc.č. 1259/2

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 337/2022 Sb. §1a - §1c zjištěná cena bude určována.

1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.  
(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva. Při aplikaci porovnávací metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci, umístěné v daném místě a okolí oceňovaných nemovitých věcí.

V případě ocenění pozemků cenovou mapou (Cenový předpis) - rozdílných vlastníků bytového domu s pozemkem zahrady k bytovému domu a tvořící tak jeden funkční celek se nejeví cenová mapa (CMP 2023) jako objektivní.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Pozemek parcelní číslo 1259/2   |
| Adresa předmětu ocenění: | Ruská 946/88<br>100 00 Praha 10 |
| LV:                      | 1035                            |
| Kraj:                    | Hlavní město Praha              |
| Okres:                   | Hlavní město Praha              |
| Obec:                    | Praha                           |
| Katastrální území:       | Vršovice                        |
| Počet obyvatel:          | 1 275 406                       |

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemek parc.č. 1259/2

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2023 mapový list č. 61.

#### 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] |
|------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-----------|
| ostatní plocha - jiná plocha | 1259/2         | 41                       | 18 000,00                       | 738 000,- |
| Cenová mapa - celkem         |                | 41                       |                                 | 738 000,- |

Pozemek parc.č. 1259/2 - zjištěná cena celkem

= 738 000,- Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek parc.č. 1259/2

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Žižkov

**Lokalita:** Pozemek parc.č. 1580/7

**Popis:** Pozemek parcelní číslo 1580/7 ostatní plocha zeleň o velikosti 164 m<sup>2</sup>. Pozemek u bytového domu v Baranově ulici. V územním plánu OB

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny - V-21600/2023-101 prodáno 24.4.2023

1,00

velikost pozemku - větší 1,10

poloha pozemku - lepší 0,90

dopravní dostupnost - lepší 0,95

možnost zastavění poz. - srovnatelná 1,00

intenzita využití poz. - horší 1,20

vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - časový korektor 1,05



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>Kc | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 1 129 548      | 164                          | 6 887,49                                    | 1,19             | 8 196,11                              |

**Název:** Vinohrady, Praha 2, Praha, Hlavní město Praha, Praha, Česká republika

**Lokalita:** Vinohrady, Praha 2, Praha, Hlavní město Praha, Praha, Česká republika

**Popis:** Prodej zahrady o velikosti 149 m<sup>2</sup> - Vysočany, Praha. Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji krásnou zahradu o velikosti 149 m<sup>2</sup> nacházející se za domem v městské části Vysočany. Tato zahrada je ideální pro ty, kteří hledají soukromý a klidný prostor pro relaxaci a zahradní aktivity. Hlavní vlastnosti: Velikost: 149 m<sup>2</sup> Umístění: Městská část Vysočany Využití: Možnost vytvoření zahradního ráje, zahrádky, květinových záhonů nebo grilování a odpočinku na čerstvém vzduchu Okolí: Klidná a přátelská čtvrť v blízkosti veškeré občanské vybavenosti V případě dalších dotazů, nás neváhejte kontaktovat.

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny - v nabídce 0,95

velikost pozemku - větší 1,10

poloha pozemku - lepší 0,95

dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00

možnost zastavění poz. - horší 1,20

intenzita využití poz. - horší 1,50

vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>Kc | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 500 000        | 149                          | 3 355,70                                    | 1,79             | 6 006,70                              |

**Název:** Hlubočepská 1113/33b, Hlubočepy, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15200, Česká republika

**Lokalita:** Pozemek parc.č. 151/15

**Popis:** Zahrada 54 m<sup>2</sup>, k. ú. HlubočepyPředmětem ocenění je pozemek s výměrou 54 m<sup>2</sup>, vedený v druhu zahrada. Nachází se na slepé odbočce z ulice. Je součástí malých oplocených pozemků na JV straně areálu bytového domu z roku 2006. Pozemky se užívají jako předzahrádky k bytovým jednotkám a jsou převážně v majetku vlastníků jednotek. Jsou oddělené vnitřním plotem. Pozemek je z ulice oplocený společným vysokým kamenným plotem s ostatními pozemky, z boku dřevěným laťkovým plotem na kamenné podezdívce. Z ulice pozemek není přístupný. Je pravděpodobně užíván s bytovou jednotkou, s ním sousedící. Venkovní úpravy jsou dle náhledu pravděpodobně provedeny vlastníkem jednotky. Z jednotky vede na pozemek schodiště. Pronájem pozemku nezjištěn. Podrobnější informace jsou uvedeny ve znaleckém posudku. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů, bez součinnosti účastníků exekučního řízení. Při „prodeji“ nemovitosti z uvedeného řízení se všeobecně může jednat o jednoduchý proces, kde se díky takovému „prodeji“ může kupující dostat k velmi výhodné kupní ceně. Zveřejněné údaje jsou čerpány z dokumentů v rámci exekučního řízení, kdy je nemovitost určena ke zpeněžení v rámci exekučního řízení. Služby spojené s poskytnutím dalších informací ke konkrétním detailům exekučního řízení jsou zpoplatněny dle ceníku služeb společnosti, který je k dispozici před registrací k požadované službě. V případě Vašeho zájmu o více informací nás kontaktujte prostřednictvím níže uvedeného formuláře nebo na e-mail: info@s-drazby.cz. V tomto případě je již stanoven termín „prodeje – zpeněžení“ nemovitosti. V případě potřeby zajištění financování, Vám můžeme pomoci najít řešení.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - V- 47368/2023-101 prodáno dne 7.9.2023

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| velikost pozemku - srovnatelná       | 1,00 |
| poloha pozemku - horší               | 1,50 |
| dopravní dostupnost - srovnatelná    | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - srovnatelná | 1,00 |
| intenzita využití poz. - srovnatelné | 1,00 |
| vybavenost pozemku - srovnatelná     | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění -         | 1,00 |



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>Kc | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 275 000        | 54                           | 5 092,59                                    | 1,50             | 7 638,89                              |

**Název:** Žižkov, Praha 3

**Lokalita:** Pozemek parc.č. 1409/3 a 1409/6

**Popis:** Pozemek parcelní číslo 1409/3 o velikosti 12 m<sup>2</sup> ostatní plocha jiná plocha a pozemek parcelní číslo 1409/6 o velikosti 15 m<sup>2</sup> ostatní plocha jiná plocha ve dvorní části -parkovací stání

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - V - 43282/2023-101 prodáno dne 16.8.2023

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| velikost pozemku - menší             | 1,00 |
| poloha pozemku - lepší               | 0,95 |
| dopravní dostupnost - srovnatelná    | 0,80 |
| možnost zastavění poz. - srovnatelná | 1,00 |
| intenzita využití poz. - lepší       | 1,00 |
| vybavenost pozemku - srovnatelná     | 0,50 |
|                                      | 1,00 |



|                              |                    |                          |                   |                       |
|------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| úvaha zpracovatele ocenění - |                    | 1,00                     |                   |                       |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 675 000                      | 27                 | 25 000,00                | 0,38              | <b>9 500,00</b>       |

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 6 006,70 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 7 835,43 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 9 500,00 Kč/m <sup>2</sup> |

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém (jeden vzorek) a z realitního portálu (ceny nabídkové). Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny a nabídkové vztažené na 1 m<sup>2</sup>. Takto zjištěné ceny byly upraveny koeficienty.

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše. Koeficient KRC zohledňuje nabídkové ceny nebo zjištěné realizované ceny z databáze katastrálního úřadu.

Růst cen pozemků pokračuje, tempo ale výrazně zpomalilo. Naopak v případě pozemků ceny i nadále stoupají a meziročně jsou výše o 11,9 procenta. Tempo růstu se však oproti předcházejícímu období výrazně zpomalilo. Poptávka stále převyšuje nabídku, kterou brzdí hlavně zastaralé územní plány nebo nedostatečná kapacita infrastruktury. Cenu pozemku nejčastěji ovlivňuje jeho velikost a tvar, ale třeba i dopravní dostupnost a občanská vybavenost v místě, kde se nachází.

### HB Index: Pozemky

| Čtvrtletí         | Mezičtvrtletní změna (%) | Index (Q1 2010=100) | Meziroční změna (%) |
|-------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Q3/2022<br>11,9 % | 4,8                      |                     | 266,8               |
| Q4/2022           | 4,5                      |                     | 278,8               |
| Q1/2023           | 3,8                      |                     | 289,4               |
| Q2/2023           | 2,0                      |                     | 295,2               |
| Q3/2023           | 1,1                      |                     | 298,5               |

| Druh pozemku                    | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|---------------------------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha - jiná<br>plocha | 1259/2     | 41                           | 7 835,00                                    |                          | 321 235                           |
| <b>Celková výměra pozemků</b>   |            | <b>41</b>                    | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>321 235</b>                    |

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| 1. Pozemek parc.č. 1259/2 | 738 000,- Kč |
|---------------------------|--------------|

**Výsledná cena - celkem: 738 000,- Kč**

slovy: Sedmsetřicetosttisíc Kč

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b> | <b>738 000 Kč</b> |
|--|-------------------|

slovy: Sedmsetřicetosttisíc Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### 1. Hodnota pozemků

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 1.1. Pozemek parc.č. 1259/2 | 321 235,- Kč |
|-----------------------------|--------------|

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Hodnota pozemku | 321 235 Kč |
|-----------------|------------|

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <b>Obvyklá cena</b> | <b>321 235 Kč</b> |
|---------------------|-------------------|

slovy: Třistadvacetjednatísícdvěstěřicetpět Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - cenová mapa Prahy CMP 2023 a porovnávací metoda. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou a dle Cenového předpisu platného ke dni ocenění (337/2022Sb.) podpůrně. Cenový předpis v případě rozdílných vlastníků bytového domu s příslušejícím pozemkem - zahradou k bytovému domu a tvořící tak jeden funkční celek vytváří základ pro stanovení obvyklé ceny. Nemovitost je oceněna na základě druhu využití, umístění, velikosti, možnosti napojení na inženýrské sítě a lokality, vlastnictví, zastavěnosti.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno minimálně a to hlavně vzhledem k výše uvedeným okolnostem. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z inzertní databáze, znalosti trhu, databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro. Pro porovnání byly použity pozemky v dané lokalitě a okolí a přepočítány koeficienty z nichž jeden z koeficientů zohledňuje veškeré okolnosti. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

## 5.2. Kontrola postupu

Vybrání reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen zejména korekcí z realitní inzerce. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pozemku parcelní číslo 1259/2 odděleného geometrickým plánem 2276-160/2023 z pozemku parcelní číslo 1259 při ulici Ruská, obec Praha na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze srovnatelné lokality a jedná se také o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byla velikost pozemku, lokalita, zastavěnost, využití, dopravní dostupnost, vlastnictví a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány minimálně (rozdílní vlastníci bytového domu s pozemkem k bytovému domu - zahrada a tvořící tak jeden funkční celek). Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda s použitými korekčními koeficienty odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

**Obvyklá cena**

**321 235 Kč**

slovy: Třistadvacetjednatísícdvěstětřicetpět Kč

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

Znalci byl umožněn volný přístup k pozemku, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost. Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

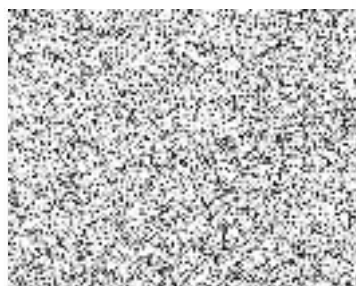
Znalečné účtuji dokladem č. 4481/2023.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 82138/2023.

V Praze 18.12.2023



OPIS ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

| Dosavadní stav                |                                       |                                | Nový stav                     |                                       |                                      |                              |                       |  |  |                            |             |  |
|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------|--|--|----------------------------|-------------|--|
| Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely<br>ha : m <sup>2</sup> | Druh pozemku<br>Způsob využití | Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely<br>ha : m <sup>2</sup> | Druh pozemku<br>Způsob využití       | Typ stavby<br>Způsob využití | Zpús. určení<br>výměr | Porovnání se stavem evidence právních vztahů |  |                            |             |  |
|                               |                                       |                                |                               |                                       |                                      |                              |                       | Díl přechází z pozemku označeného v          |  | Číslo listu<br>vlastnictví | Výměra dílu |  |
| katastru nemovitostí          |                                       | dřívější poz. evidenci         |                               | ha : m <sup>2</sup>                   |                                      |                              |                       |  |  |                            |             |  |
| 1259                          | 8 : 95                                | zahrada                        | 1259/1                        | 8 : 54                                | zahrada<br>ostat. pl.<br>jiná plocha |                              | 0<br>2                | 1259   |  | 1035                       | 8 : 54      |  |
|                               |                                       |                                | 1259/2                        | 41                                    |                                      |                              |                       | 1259   |  | 1035                       | 41          |  |
|                               | 8 : 95                                |                                |                               | 8 : 95                                |                                      |                              |                       |  |  |                            |             |  |

### Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

| Parcelní číslo podle katastru nemovitostí |  | Kód BPEJ | Výměra |                | BPEJ na dílu parcely | Parcelní číslo podle katastru nemovitostí |                | Kód BPEJ | Výměra                |  | BPEJ na dílu parcely |
|---|--|----------|--------|----------------|----------------------|---|----------------|----------|-----------------------|--|----------------------|
| zjednodušené evidence                     |  |          | ha     | m <sup>2</sup> |                      | ha  | m <sup>2</sup> |          | zjednodušené evidence |  |                      |
| 1259/1                                    |  | 22611    | 8      | 54             |                      |   |                |          |                       |  |                      |

### GEOMETRICKÝ PLÁN

pro  
rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: **Ing. Zdeňka Příbylová**

Jméno, příjmení: **Ing. Zdeňka Příbylová**

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: **1346/95**

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: **1346/95**

Dne: **28.11.2023** Číslo: **292/2023**

Dne: **6.12.2023** Číslo: **298/2023**

Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.

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

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

Vyhotovitel:  
**GEOLine spol. s r.o.**  
V Planinách 163  
109 00 Praha 10

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Číslo plánu: **2276-160/2023**

Okres:

Obec: **Praha**

Kat. území: **Vršovice**

Mapový list: **Praha 6-2/42**

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

**viz seznam souřadnic**

**Pavla Nováková**  
KÚ pro Hlavní město Prahu  
KP Praha  
PGP-5578/2023-101  
2023.12.05 15:14:36 +01'00'



1260

27

6.59

1259/2

945-3

6.45

29

19.24

22

v.

1253/1

## SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)

-----

| Souřadnice pro zápis do KN |           |            |             |           |
|----------------------------|-----------|------------|-------------|-----------|
| číslo bodu                 | Y         | X          | Kód kvality | Popis     |
| 945 - 3                    | 739988.24 | 1045054.49 | 3           | budova    |
| 22                         | 739981.75 | 1045073.78 | 3           | plot      |
| 27                         | 739981.85 | 1045047.95 | 3           | budova *) |
| 29                         | 739981.82 | 1045054.52 | 3           | barva     |

\*) dočasná stabilizace podle §91 písmeno 2 katastrální vyhlášky č.357/2013 Sb. v platném znění.



## Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">1259</a>                |
| Obec:                     | <a href="#">Praha [554782]</a>      |
| Katastrální území:        | <a href="#">Vršovice [732257]</a>   |
| Číslo LV:                 | <a href="#">1035</a>                |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 895                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | <a href="#">DKM</a>                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:             | zahrada                             |



## Vlastníci, jiní oprávnění

|  |       |
|--|-------|
| Vlastnické právo   | Podíl |
| HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1  |       |
| svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce                         | Podíl |
| Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10 |       |

## působ ochrany nemovitosti

|  |  |
|--|--|
| Název  |  |
| nam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |  |
| památkově chráněné území                     |  |
| zemědělský půdní fond                        |  |

## znam BPEJ

| BPEJ                 | Výměra |
|----------------------|--------|
| <a href="#">2611</a> | 895    |

## Omezení vlastnického práva

jsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

jsou 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 18.12.2023 12:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1258](#)

Obec: [Praha \[554782\]](#)

Katastrální území: [Vrsovice \[732257\]](#)

Číslo LV: [9454](#)

Výměra [m<sup>2</sup>]: 663

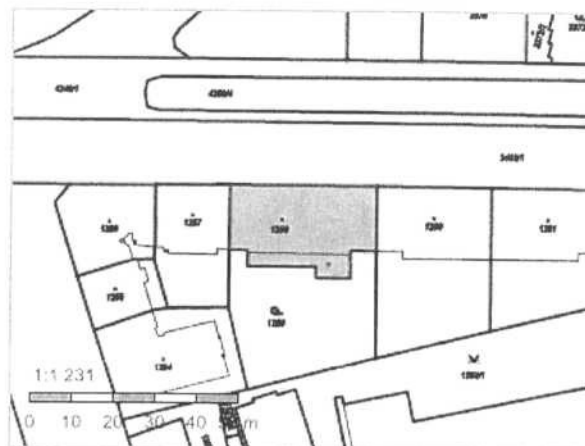
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: [DKM](#)

Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě

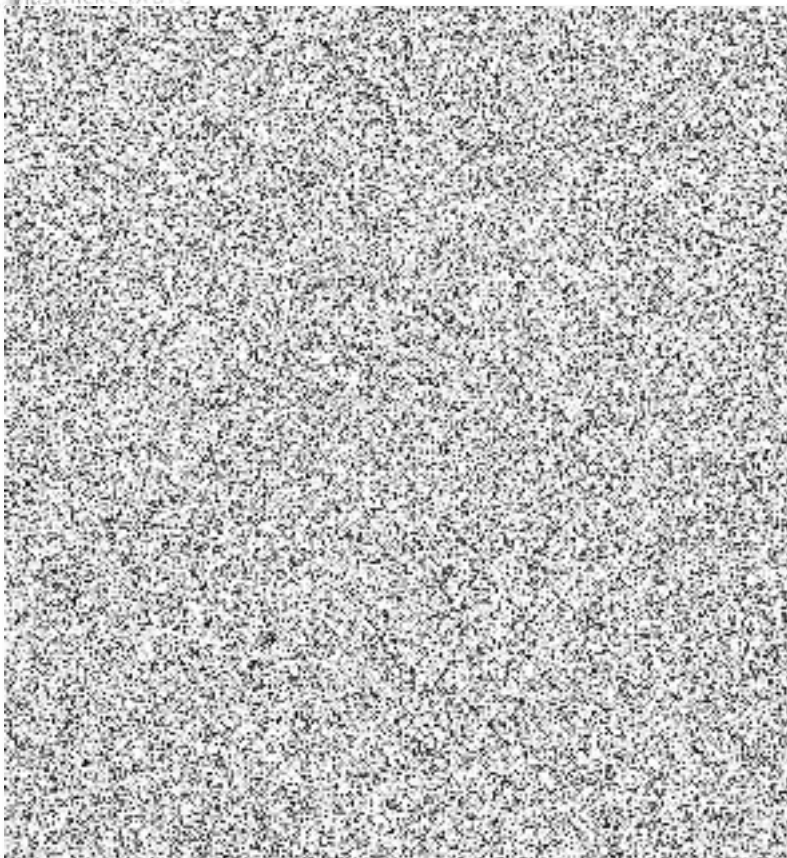
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Stavba na pozemku: [č. p. 946](#)

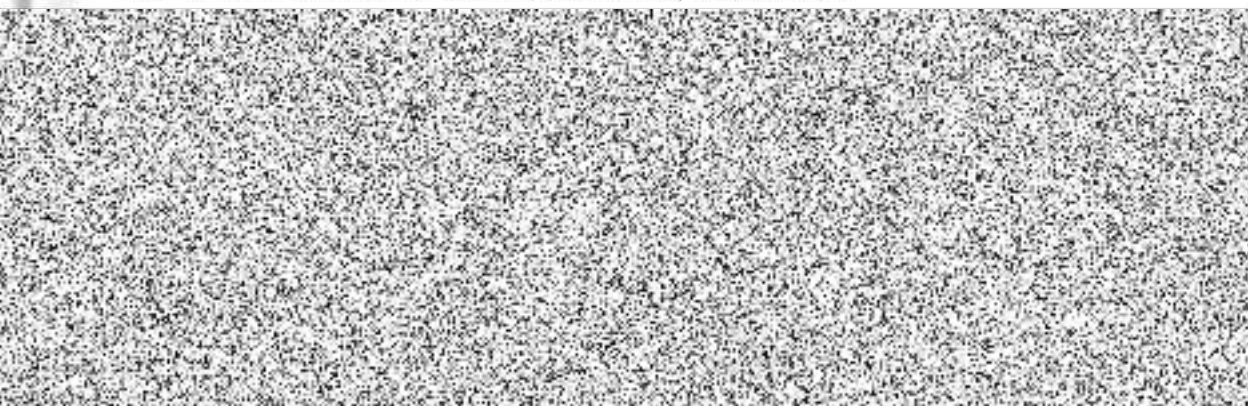


## Vlastníci, jiní oprávnění

## Vlastnické právo



LAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1



## Podíl

507/27878

268/13939

268/13939

268/13939

237/13939

109/13939

1/53

260/13939

268/13939

268/13939

237/13939

359/13939

1/53

621/13939

140/13939

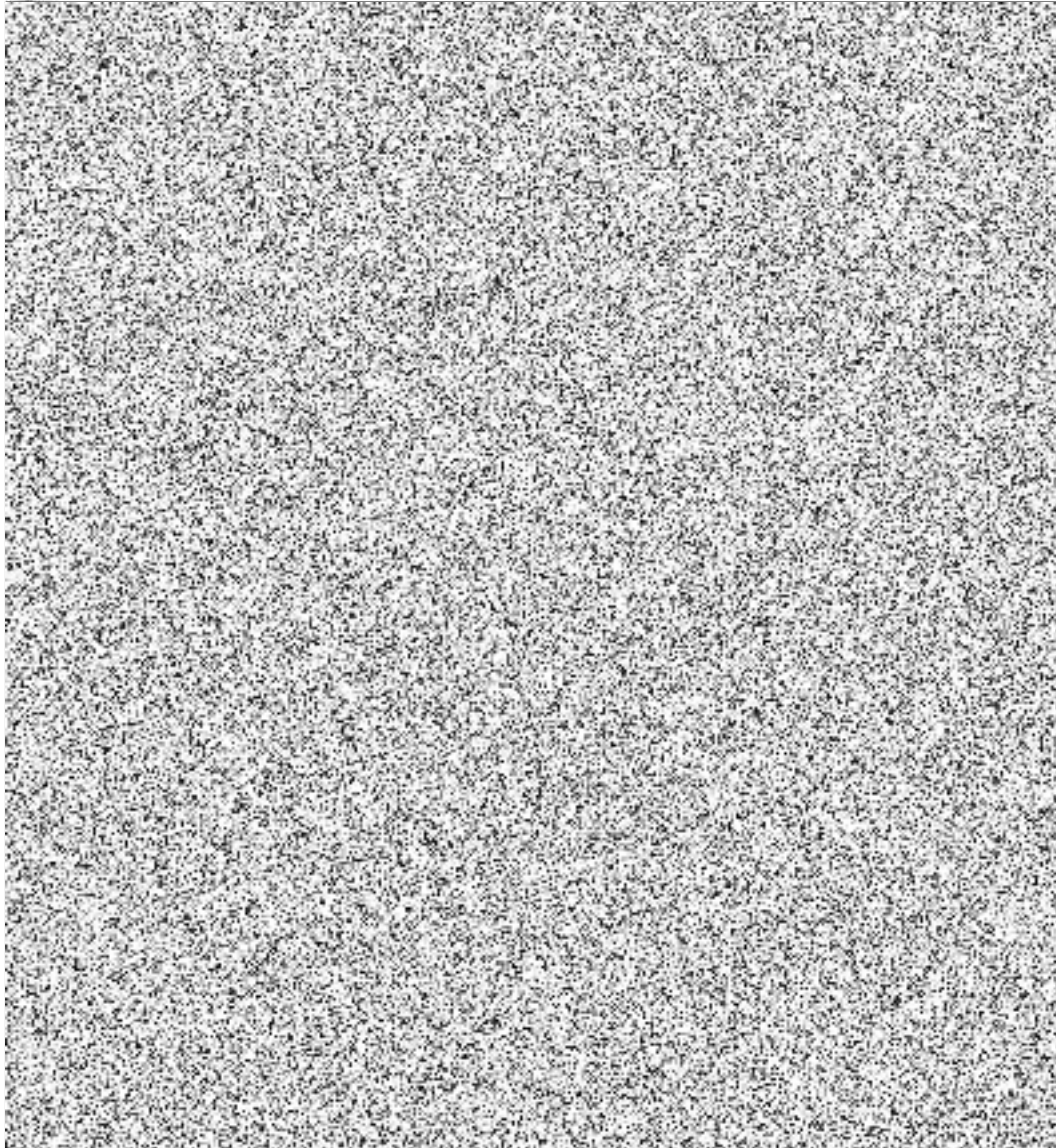
651/27878

482/13939

3/530

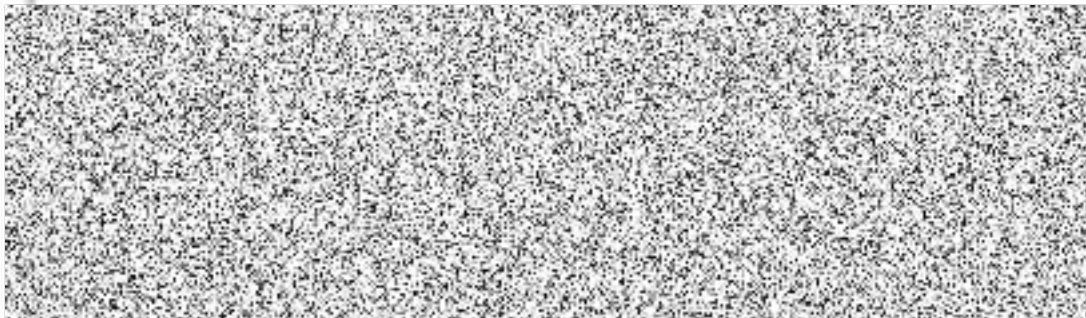
305/27878

260/13939



- 1/53
- 268/13939
- 237/13939
- 317/27878
- 499/27878
- 3/530
- 260/13939
- 2/265
- 507/55756
- 507/55756
- 1755/27878
- 260/13939
- 1/53
- 115/13939
- 123/13939
- 337/27878
- 1/53
- 260/13939
- 643/27878
- 531/27878
- 417/13939
- 124/13939
- 1/53
- 963/27878
- 237/13939
- 905/27878
- 285/13939
- 1002/13939
- 268/13939
- 237/13939
- Podíl
- 621/13939

au development s.r.o., Heinemannova 2695/6, Dejvice, 16000 Praha 6



YBĚR REALITY, s.r.o., náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 12000 Praha 2



řerená správa nemovitosti ve vlastnictví obce

ěstská část Praha 10, Vínohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

### Úsob ochrany nemovitosti

ázev

am. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

amátkově chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

## Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

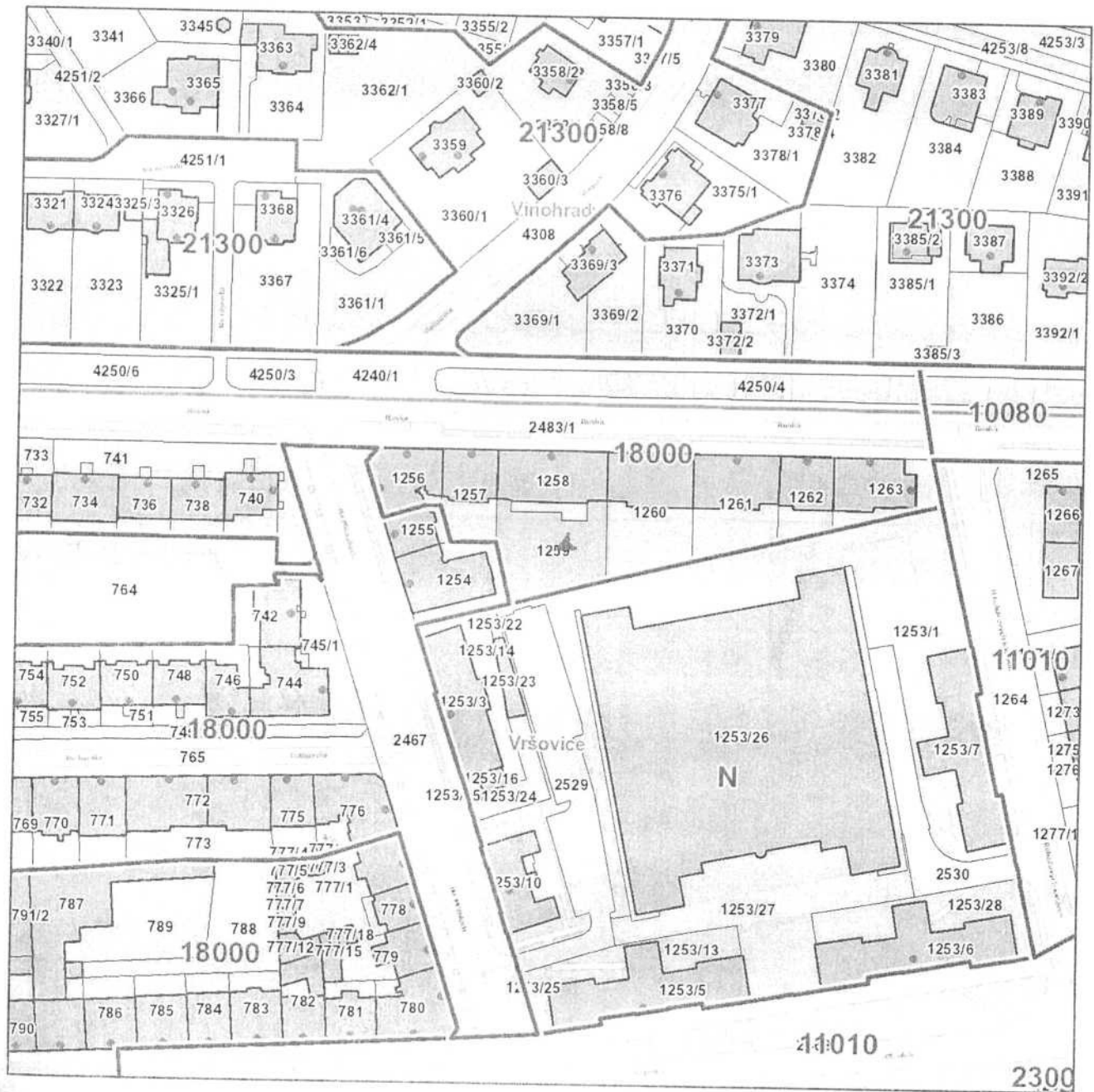
☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 18.12.2023 12:00.

# Hlavní město Praha

## Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2023



|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Katastrální území</b> |                         |
| Název:                   | Vršovice                |
| <b>Parcela</b>           |                         |
| Číslo parcely:           | 1259                    |
| <b>Cena 2023</b>         |                         |
| Mapový list:             | 61                      |
| Cena:                    | 18000 Kč/m <sup>2</sup> |
| Skupina:                 | 4130                    |

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:

1.1.2023-31.12.2023

Vytištěno dne: 06.11.2023

