

Zápis ze shromáždění vlastníků a spoluvlastníků bytových jednotek

28. pluku 583/47, Praha 10

Konané dne 11.4.2024

Program: Viz. Pozvánka

Schůze byla zahájena v 19 hod.

1. Zahájení, prezence
Usnášeníschopnost
 - Počet zúčastněných za bytové jednotky dle prezence: 65,1%,
2. Program schůze bez výhrad, Pro 100%
 - Volba předsedajícího – hlasováním Pro 100% zvolena paní [REDACTED]
 - Zapisovatele – hlasováním Pro 100% zvolena pa [REDACTED]
3. Změna výboru (předsedkyně a místopředsedkyně ve funkci SVJ končí)
Přítomní byli vyzváni, zda má někdo zájem nově přistoupit do výboru Svj- nikdo, a ani písemně se nikdo do konání shromáždění Svj nepřihlásil.
 - A) má někdo zájem konat funkci předsedy Svj? - nikdo
 - B) chceme zastupujícího profesionálního předsedu?
Pro: 94,5%, proti: 0 %, zdrželo se:5,5 %
 - C) chceme novou správní firmu ?
Hlasování Vaše domy
Pro: 91,6 %, proti:0%, zdrželo se:8,4%
Hlasování Austis- neuskutečněno
4. Pozemek, část pod domem od majitele MČ P10, předběžné hlasování:
K pronájmu se vlastníci vyjadřují NE
5. K odkoupení pozemku jednotlivým vlastníkům dle podílu:
Pro: 95,9 %, proti:0 %, zdrželo se: 4,1%.

Schůze byla ukončena ve 20,15hodin.

Předs [REDACTED]

Zaps [REDACTED]

Ověř [REDACTED]

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 38459/2024

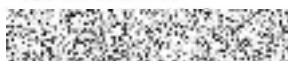
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena pozemku parcelní číslo 1334/2, ulice 28.pluku 583/47, obec Praha na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Číslo posudku v evidenci znalec: 453172624



Zadavatel: Městská část Praha 10
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10

OBVYKLÁ CENA

741 460 Kč

Počet stran: 14 a 7 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 26.4.2024

Vyhotoveno: V Praze 2.5.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pozemku parcelní číslo 1334/2, ulice 28.pluku 583/47, obec Praha na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti za účelem převodu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26.4.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 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, cenové mapy CMP 2024, 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 24.4.2024

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11532 ze dne 30.4.2024

skutečnosti zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

kopie katastrální mapy

územní plán

cenová mapa Prahy CMP 2024

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 inzertce

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

<https://www.firmy.cz/Institute-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. 434/2023 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo

službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. 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.434/2023 Sb. (§1a - §1c)

Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy¹⁾. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen²⁾ a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

(3) Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí

a) v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování³⁾,

b) při převádění majetku podle zvláštního předpisu⁴⁾.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty je určena 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo, cenová mapa CMP 2024, nabídky realitního portálu a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo, OctopusPro a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a dohledávány vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci: 28.pluku 583/47, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 1035, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 1035, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 1035, podíl 1 / 1

Na LV č. 1035 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Praha 10

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice.

Adresa nemovitosti : pozemek parcelní číslo 1334/2 na k.ú. Vršovice (28.pluku)

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, katastrální mapa, LV č. 1035, 11532 a cenová mapa.

Místopis

Vršovice jsou městská čtvrť a katastrální území na jihovýchodě širšího centra Prahy, součást městské části i městského obvodu Praha 10. Sousedí na severu a severozápadě s Královskými Vinohrady, na východě se Strašnicemi, na jihovýchodě s Michlí a na jihozápadě s Nuslemi.

Situace

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

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo 1334/2 o velikosti 131 m², jehož součástí je bytový dům čp. 583/47 při ulici 28. pluku a Bělocerkevská na katastrálním území Vršovice, Praha 10. Pozemek parcelní číslo 1334/2 vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 131 m² jehož součástí je bytový dům čp. 583/47. Bytový dům umístěný na pozemku je rohový a je situovaný v ulici 28.pluku (vstup) a Bělocerkevská. Jedná se o zástavbu bytových domů, kde ulice Bělocerkevská je poměrně frekventovanou komunikací. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený sedmipodlažní s výtahem, zastřešený rovnou střechou. Podle občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb, § 5050 až 507, jsou součástmi pozemku také, cituji:

„§ 505

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

§ 506

I. Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

II. Není-li

podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

III. § 507

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.”

Pokud HLAVNÍ MĚSTO PRAHA vlastní oceňované pozemky, (správu pozemku vykonává Městská část Praha 10), vlastní podle občanského zákoníku i trvalé porosty, které na jeho pozemcích rostou. Oceňovaný pozemek je zastavěn bytovým domem č.p. 583. Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1334/2 - stavba a pozemek jiného vlastníka v ulici 28. pluku v Praze 10 na k.ú. Vršovice.

Vlastník pozemku parcelní č. 1334/2 :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Praha 10

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č. 1334/2

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 1334/2

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. 434/2023 Sb. §1a - §1c .

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 bytových domů s pozemkem a tvořící tak jeden funkční celek se nejvíce cenová mapa (CMP 2024) jako objektivní.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parcelní číslo 1334/2
Adresa předmětu ocenění:	28.pluku 583/47 100 00 Praha 10
LV:	1035
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 357 326

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc.č. 1334/2

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2024 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1334/2	131	14 810,00	1 940 110,-
Cenová mapa - celkem		131		1 940 110,-

Pozemek parc.č. 1334/2 - zjištěná cena celkem

= 1 940 110,- Kč

Tržní ocenění majetku**1. Hodnota pozemků****1.1. Pozemek parc.č. 1334/2****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:**

Název: Libeň, Sokolovská
Lokalita: Pozemek parc.č. 3102/22
Popis: Pozemek parcelní číslo 3102/22 ostatní plocha jiná plocha o velikosti 181 m² - pozemek ve dvorním traktu k bytovému domu čp. 1313,1314 a 1324.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V- 65495/2023-101 prodáno dne 5.12.2023

	1,00
velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	0,80
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nezastavěný plnicí jeden funkční celek s byt. domem	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 887 830	181	10 430,00	0,72	7 509,60

Název: Vršovice, Na pahorku**Lokalita:** Pozemek parcelní číslo 2316/4**Popis:** Pozemek parcelní číslo 2316/4 o velikosti 205 m² - zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek pod bytovým domem čp. 1434.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - V-31774/2023-101 prodáno dne 14.6.2023

	1,00
velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - stavba a pozemek jiného vlastníka, časový korektor	1,09



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
943 330	205	4 601,61	1,09	5 015,75

Název: Žižkov, Baranova 17

Lokalita: Pozemek parc.č. 1580/7

Popis: Pozemek parcelní číslo 1580/7 ostatní plocha zeleň o velikosti 164 m² . Oplocený 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 - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - lepší	0,95
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší	0,95
intenzita využití poz. - lepší	0,80
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - časový korektor	1,11



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 129 548	164	6 887,49	0,80	5 509,99

Název: Michle, Praha 10

Lokalita: Pozemek parcelní číslo 2628/15

Popis: Pozemek parcelní číslo 2628/15 o velikosti 254 m² zastavěná plocha a nádvoří , zastavěná plocha pod objektem garáží (24 garáží).

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V- 19136/2023-101 prodáno dne 12.4.2023

	1,00
velikost pozemku - větší	1,05
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - stavba a pozemek jiného vlastníka, časový korektor	1,11



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 000 000	254	3 937,01	1,17	4 606,30

Minimální jednotková porovnávací cena

4 606,30 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

5 660,41 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

7 509,60 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny a nabídkové vztahené na 1 m² . 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 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
Q4/2023	0,1		298,5

HB Index: Pozemky (Meziroční změna: +11,9 procenta)

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1334/2	131	5 660,00		741 460
Celková výměra pozemků		131	Hodnota pozemků celkem		741 460

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc.č. 1334/2	1 940 110,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	1 940 110,- Kč
slovy: jeden milion devět set čtyřicet tisíc jedno sto deset Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 940 110 Kč
slovy: jeden milion devět set čtyřicet tisíc jedno sto deset Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 1334/2

741 460,- Kč

Hodnota pozemku	741 460 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena	741 460 Kč
slovy: sedm set čtyřicet jedna tisíc čtyři sta šedesát Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - cenová mapa Prahy CMP 2024 a porovnávací metoda. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou a dle Cenového předpisu platného ke dni ocenění (434/2023 Sb.) podpůrně. Cenový předpis v případě rozdílných vlastníků bytového domu a pozemku a tvořící tak jeden funkční celek vytváří pouze orientační 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 - stavba a pozemek jiného vlastníka. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z inzertní databáze, znalosti trhu, databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro. Pro porovnání byly použity prodané pozemky v dané lokalitě a okolí a přepočítány koeficienty se zohledněním veškerých okolností. 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

Vybraní 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, skutečností, 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 1334/2, ulice 28.pluku 583/47, obec Praha na katastrálním území Vršovice.

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které nejsou běžně na trhu obchodovány (stavba a pozemek jiného vlastníka). 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, přístup, vlastnictví a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány minimálně (rozdílní vlastníci). 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

741 460 Kč

slovy: sedm set čtyřicet jedna tisíc čtyři sta šedesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znaleci 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.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

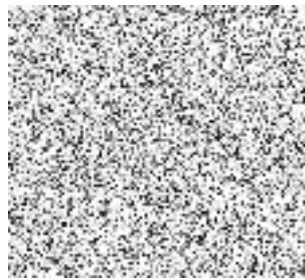
Znalečné účtuji dokladem č. 4531/2024.

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 38459/2024.

V Praze 2.5.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.

24.04.24 8:16

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1334/2](#)

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

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

Číslo LV: [1035](#)

Výměra [m²]: 131

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. 583](#)



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
amátkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Jsou evidována žádná omezení.

Iné 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](#)

Vrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.04.2024 07:00.

0.04.24 12:17

Informace o stavbě | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Stavba: č. p. 583
Obec: [Praha \[554782\]](#)
Část obce: [Vršovice \[490237\]](#)
Katastrální území: [Vršovice \[732257\]](#)
Číslo LV: [11532](#)
Stavba stojí na pozemku: p. č. [1334/1](#), [1334/2](#)
Typ stavby: budova s číslem popisným
Způsob využití: bytový dům













ymezené jednotky

[583/1](#), [583/2](#), [583/3](#), [583/4](#), [583/5](#), [583/6](#), [583/7](#), [583/8](#), [583/9](#), [583/10](#), [583/11](#), [583/12](#), [583/13](#), [583/14](#), [583/15](#), [583/16](#),
[583/17](#), [583/18](#), [583/19](#), [583/20](#), [583/21](#), [583/22](#), [583/23](#), [583/24](#), [583/25](#), [583/26](#), [583/27](#), [583/28](#), [583/29](#), [583/30](#), [583/31](#),
[583/32](#)

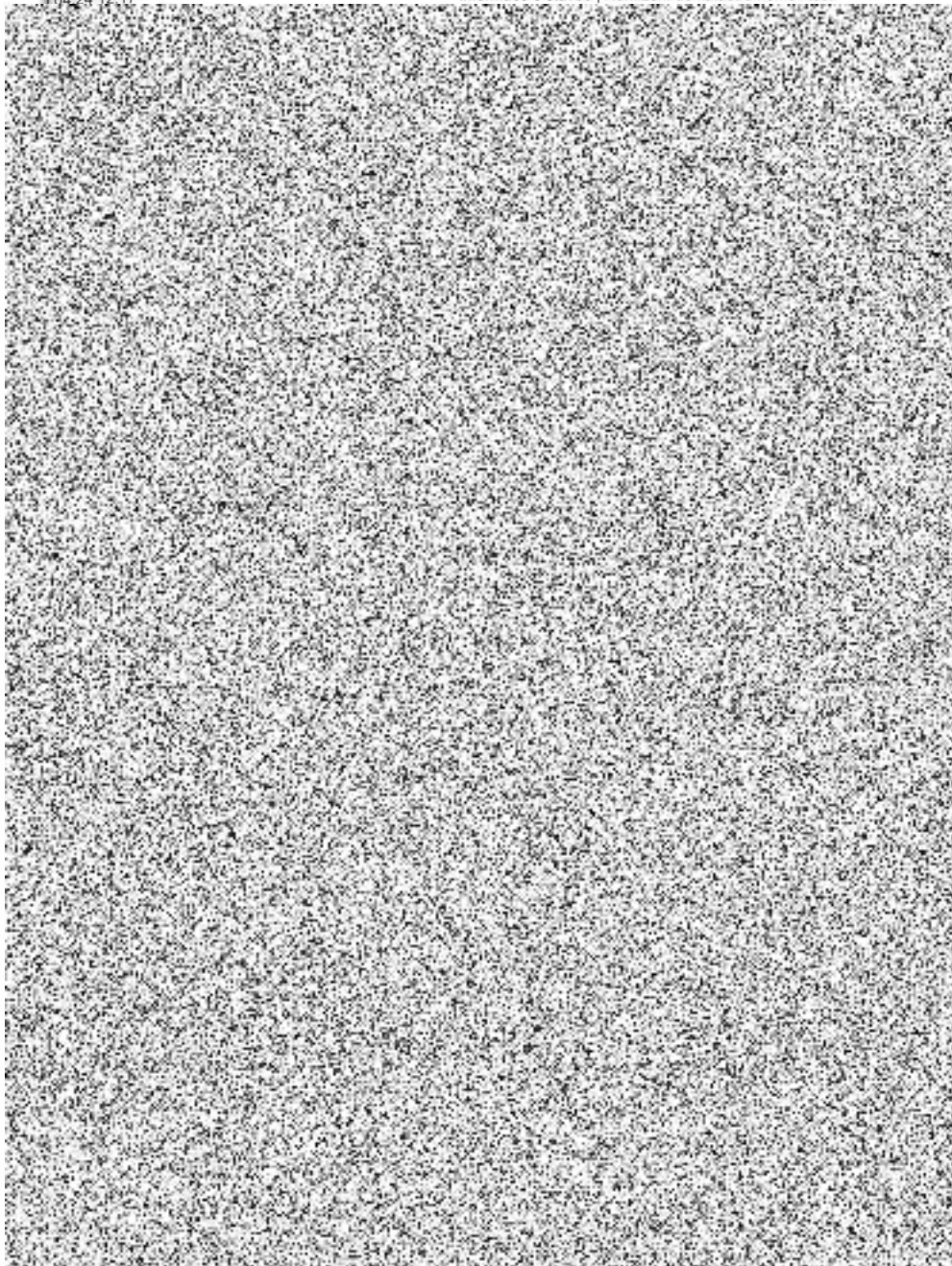
Informace z RÚIAN

astníci, jiní oprávnění

	Podíl
	460/16643
	532/16643
	469/16643
	5/187
	317/16643
	673/16643
	628/16643
	317/16643
	732/16643
AVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 Jnotka: 583/5	147/1513
	54/1513

10/4/24 12:17

Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitostí



54/1513
317/16643
54/1513
532/16643
732/16643
432/16643
532/16643
5/187
532/16643
732/16643
5/187
732/16643
317/16643
5/187
5/187
54/1513
317/16643
590/16643
532/16643

řádná správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

stská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10
Inotka: [583/3](#), [583/25](#), [583/31](#)

147/1513

Isob ochrany nemovitosti

zev

nátkově chráněné území

/nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~g6f7O60bvPchsxM3QTVpNHFXpqUG0xgjLt8mkO3UE-IXHGUHilmGvQwLf... 2/3

30.04.24 12:17

Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitostí

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

/lastnictví jednotek

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

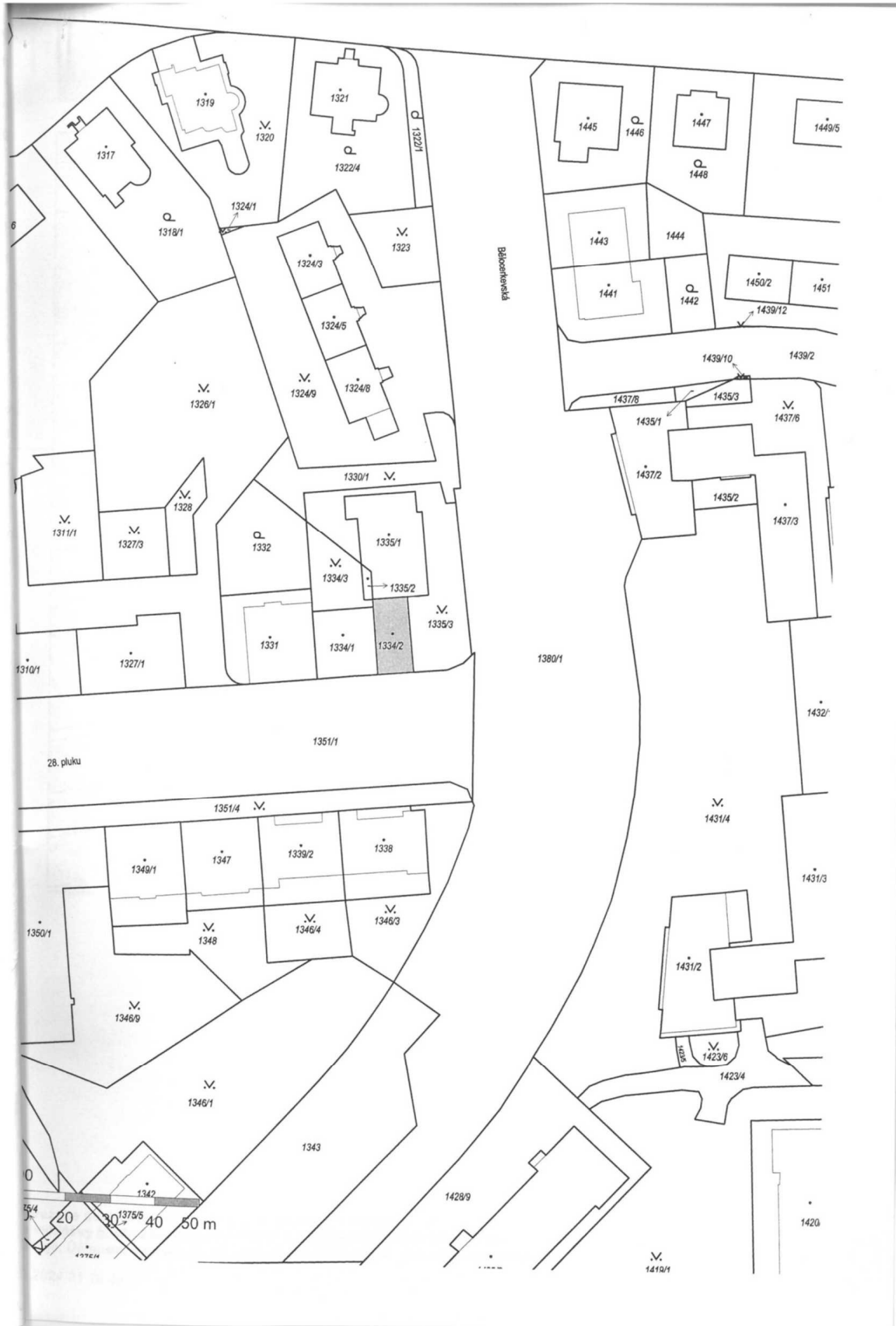
Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

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 30.04.2024 11:00.

© 2004 - 2024 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#)

Verze 6.4.1 b0 [WWW6]





Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2024



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1334/2

Cena 2024

Mapový list: 61

Cena: 14810 Kč/m²

Skupina: 4251

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

2024-31.12.2024

Vytištěno dne: 24.04.2024

