

# 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.

**Objednavatel posudku:**

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

**Účel posudku:**

Úplatný převod majetku

**Oceněno ke dni:**

17.září 2022

**Posudek vypracoval:**

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 archívu 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 prodejích 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 tísní. 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 oceněn 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 Io - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

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

**Index omezujících vlivů Io = 1 + SUMA(Oi) = 1 + -0.08 = 0.920**

### 2.1.1.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

| Hodnocený znak  | Pásmo | Hodnota Ti |
|---|-------|------------|
| <b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b><br>Poptávka nižší než nabídka   | 1     | -0.06      |
| <b>2. Vlastnické vztahy</b><br>Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)  | 1     | -0.03      |
| <b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b><br>Bez vlivu nebo stabilizovaná území  | 2     | 0.00       |
| <b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b><br>Bez vlivu   | 2     | 0.00       |
| <b>5. Ostatní neuvedené</b><br>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><br>Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav   | 4     | 1.00       |
| Celkem 1. až 5. znak  |       | -0.34      |

**Index trhu It = (1 + SUMA(Ti)) x T6 = (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><br>Druh hlavní stavby – ostatní veřejná vybavenost  | 1     | 0.65       |
| <b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b><br>Rezidenční zástavba   | 1     | 0.08       |
| <b>3. Poloha pozemku v obci</b><br>Navazující na střed (centrum) obce  | 2     | 0.05       |
| <b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b><br>Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci  | 1     | 0.00       |
| <b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b><br>V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce  | 1     | 0.00       |
| <b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b><br>Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti   | 5     | -0.02      |
| <b>7. Osobní hromadná doprava</b><br>Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,   | 3     | 0.00       |
| <b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b><br>Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby   | 3     | 0.05       |
| <b>9. Obyvatelstvo</b><br>Bezproblémové okolí  | 2     | 0.00       |
| <b>10. Nezaměstnanost</b><br>Průměrná nezaměstnanost   | 2     | 0.00       |
| <b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b><br>Vlivy snižující cenu – poloha v území určeném územním plánem pro parky má budoucí využití pro komerční stavby značně omezené | 1     | -0.20      |
| <b>Celkem *</b>  |       | -0.04      |

\* 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<br/>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

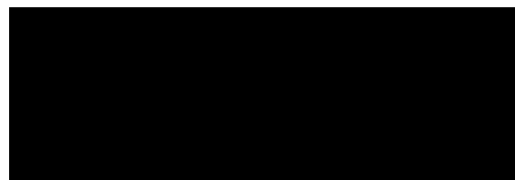
### 3. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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.

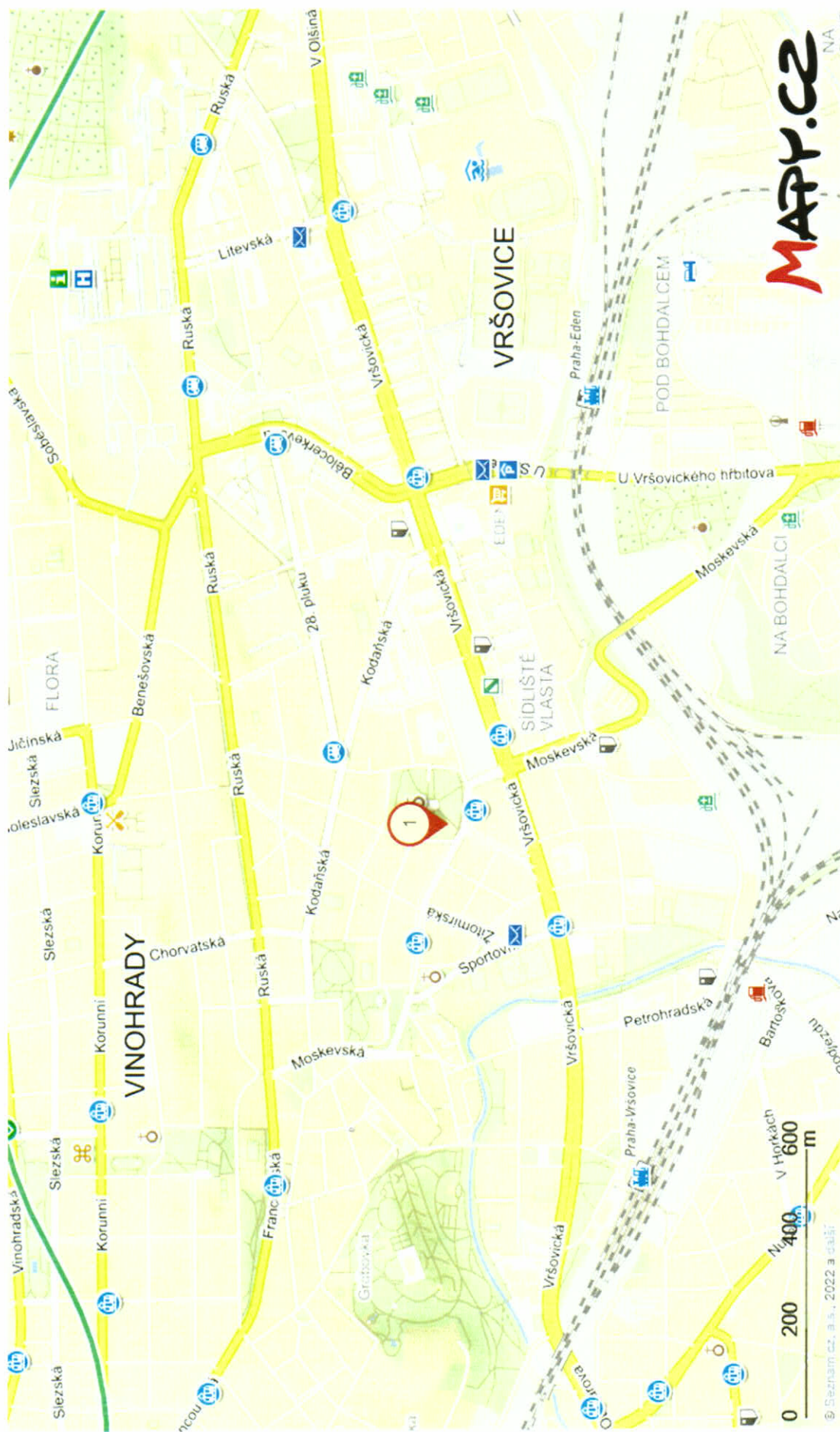


( ing. Tomáš Janda )

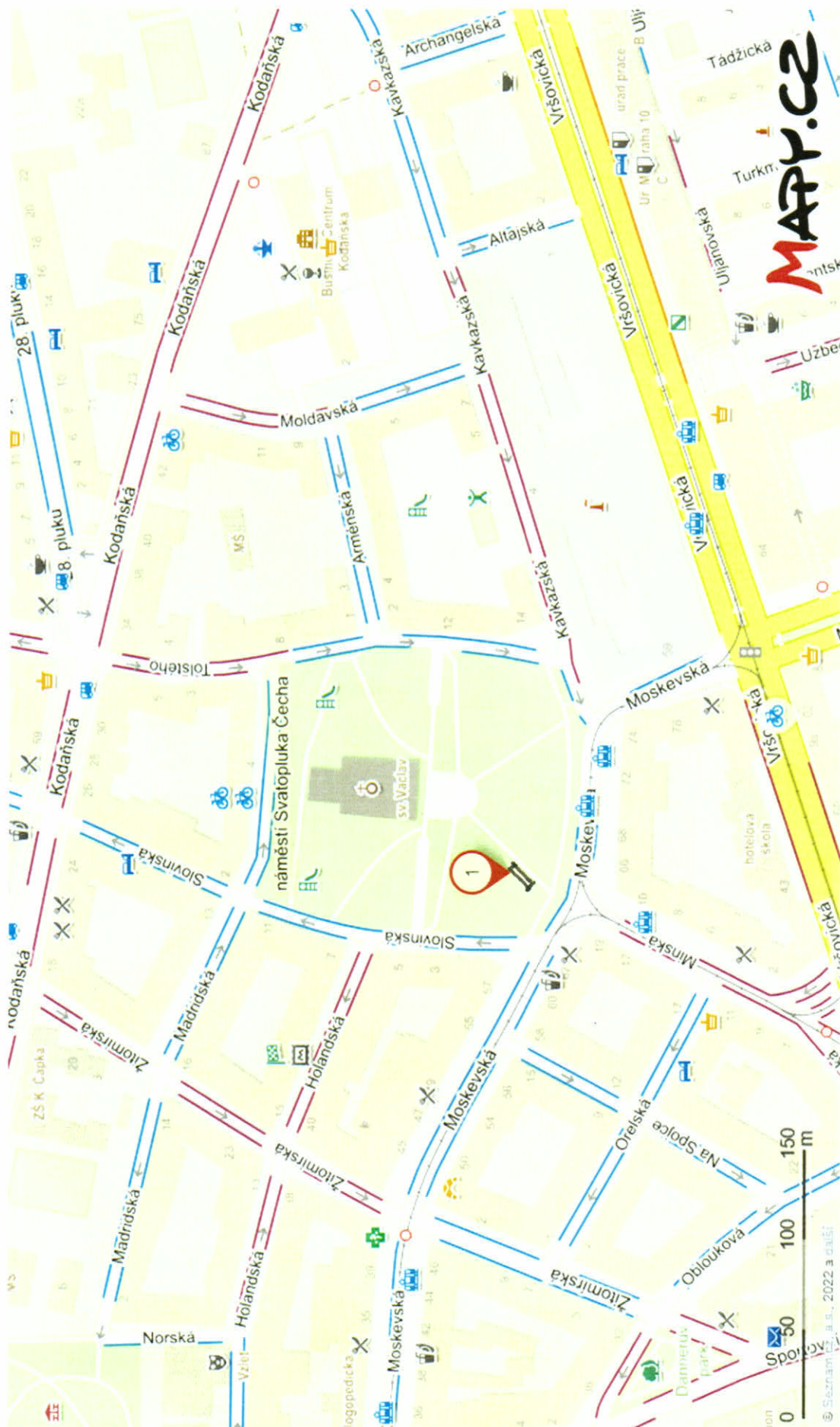


# SEZNAM PŘÍLOH

| <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               |

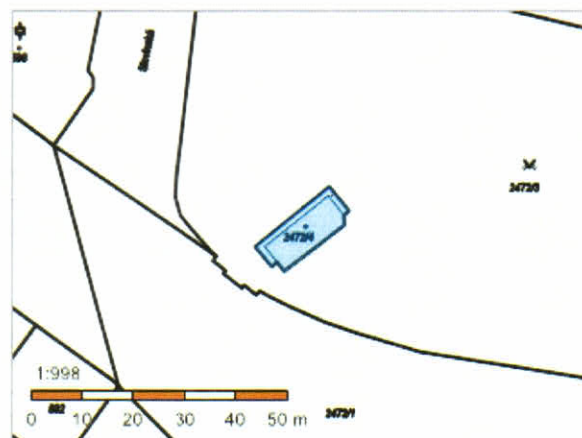






## Informace o pozemku

|                           |  |
|---------------------------|--|
| 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                        | Řízení                            |
|------------------------------|-----------------------------------|
| Nesoulad se skutečným stavem | <a href="#">ZDŘ-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

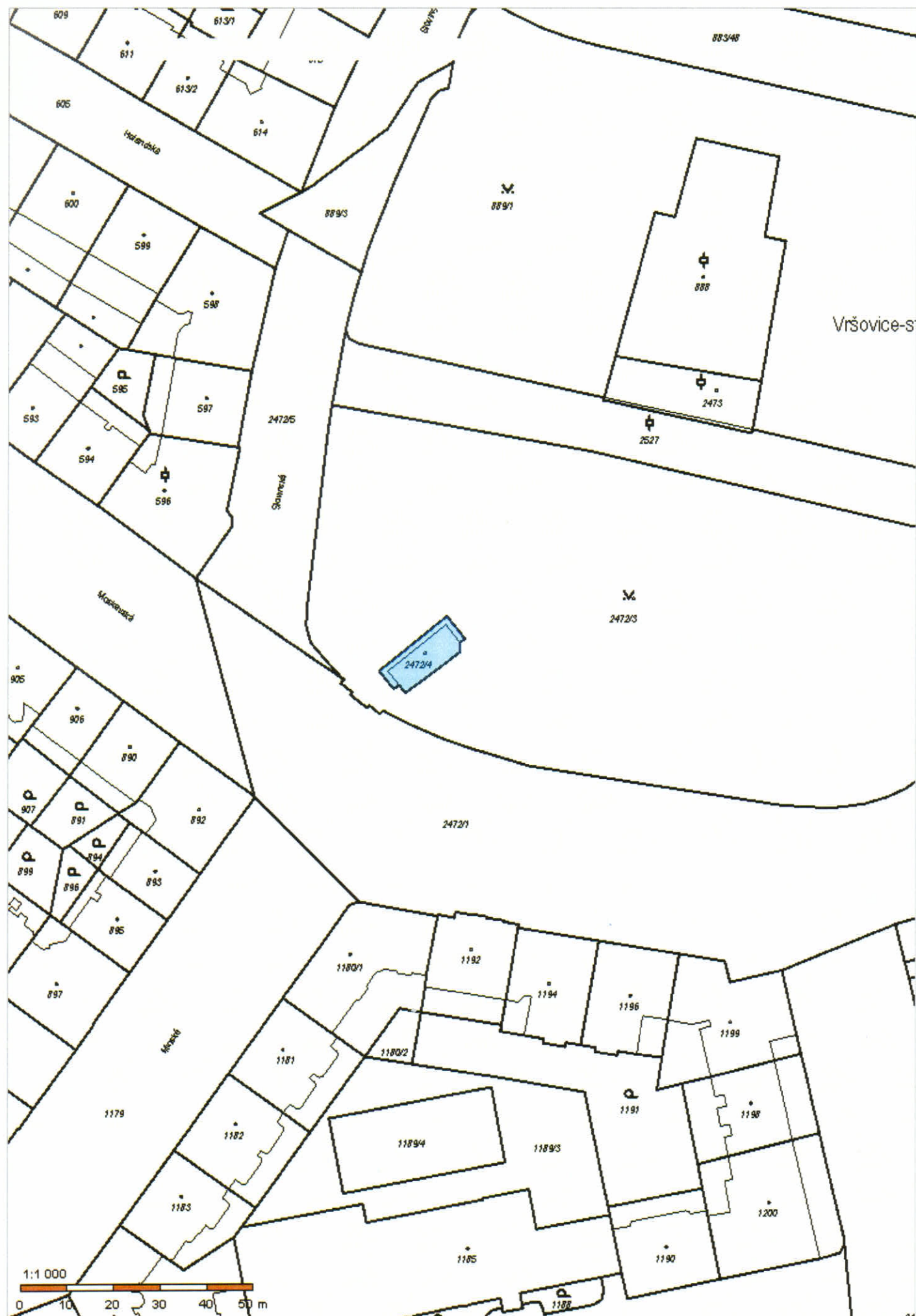
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

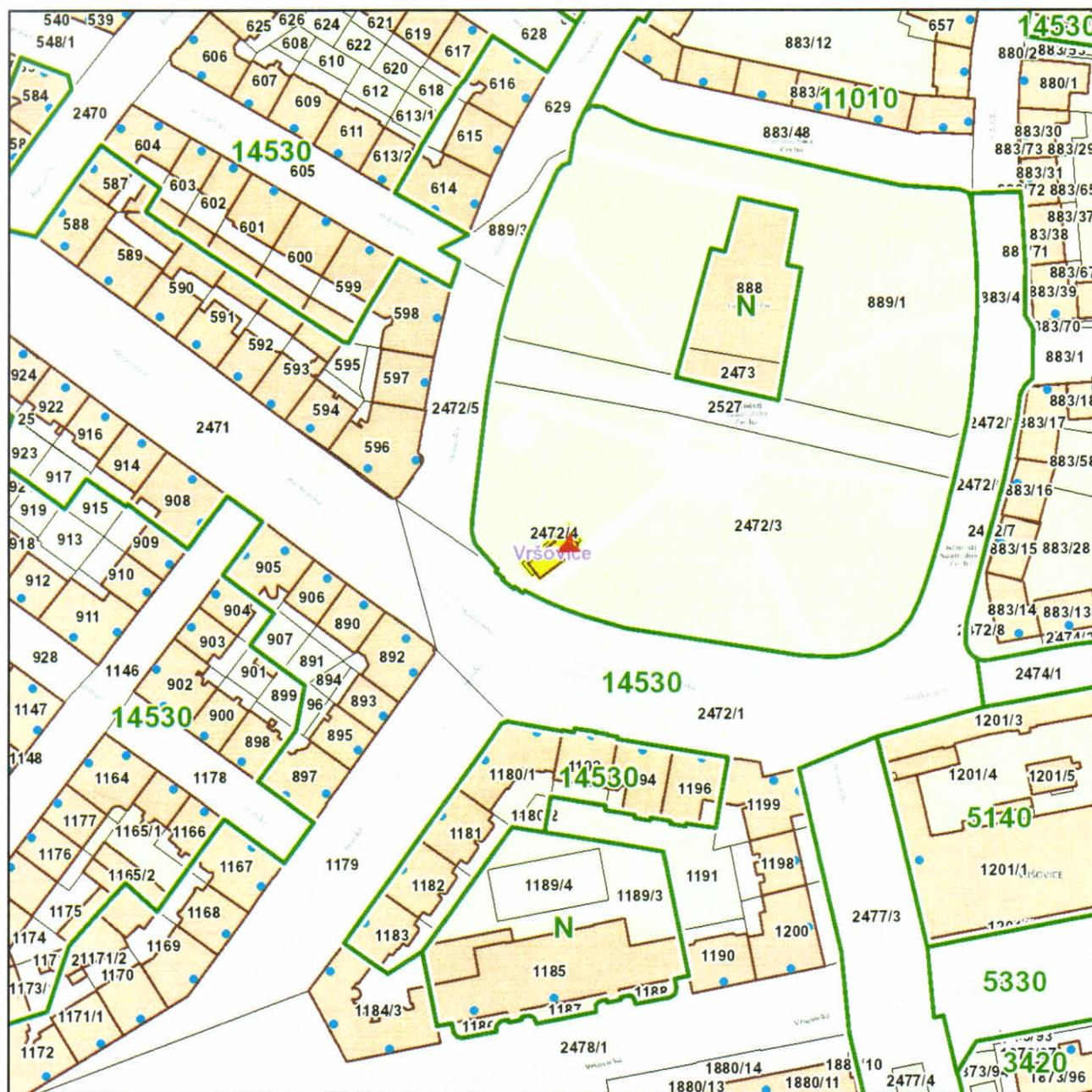
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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.





**Katastrální území**

Název: Vršovice

**Parcela**

Číslo parcely: 2472/4

**Cena 2022**

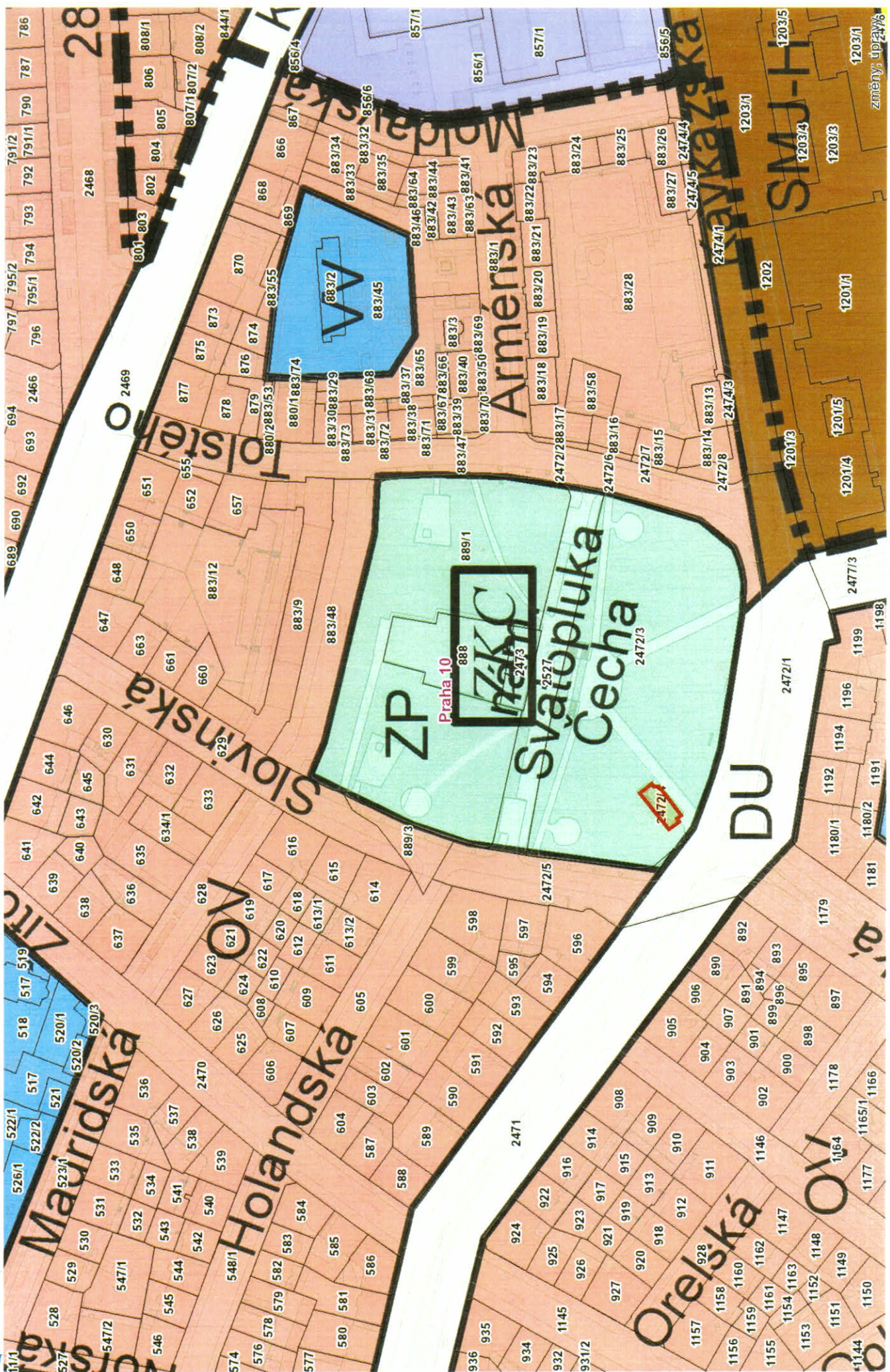
Mapový list: 60

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: 2.1318 ha</b> |
| <b>ZP</b>                |                          |

## **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, rozptylové 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

Vyhotovil: KATASTR\CERNAA2

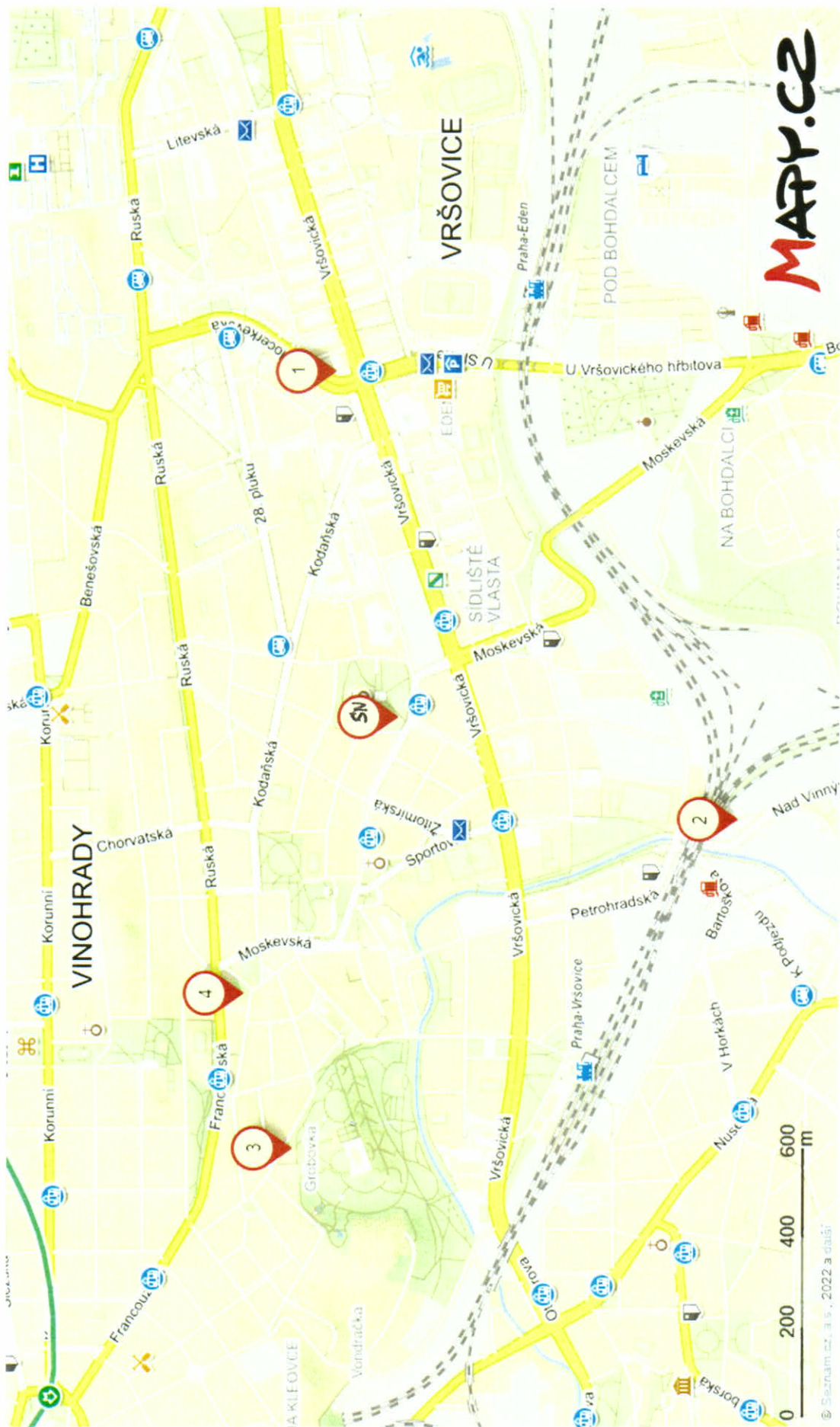
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální  
pracoviště Praha  
strana 1

21.11.2022 13:51

Alena Černá

PU - 154 16 / 2022 - 101

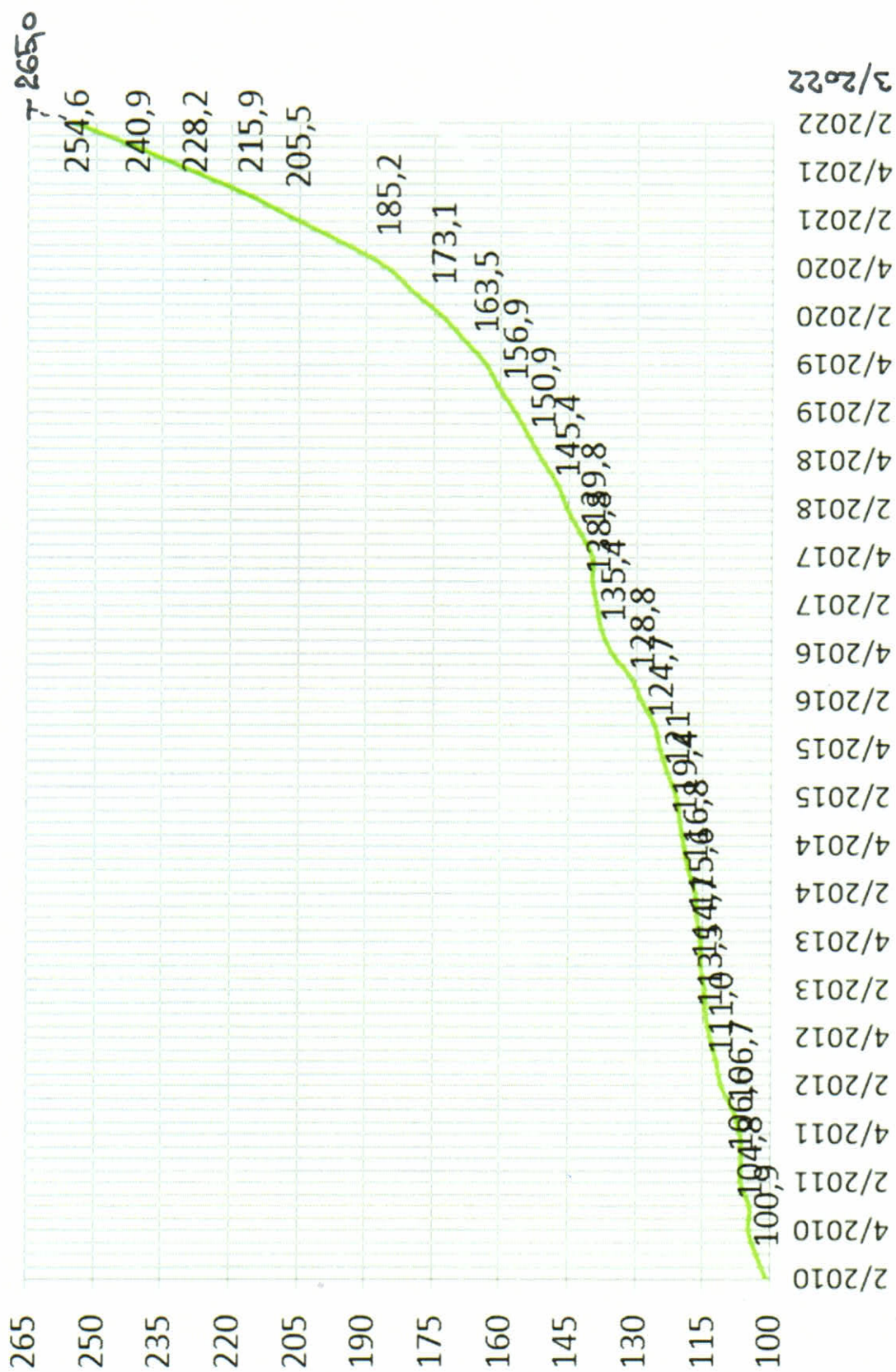




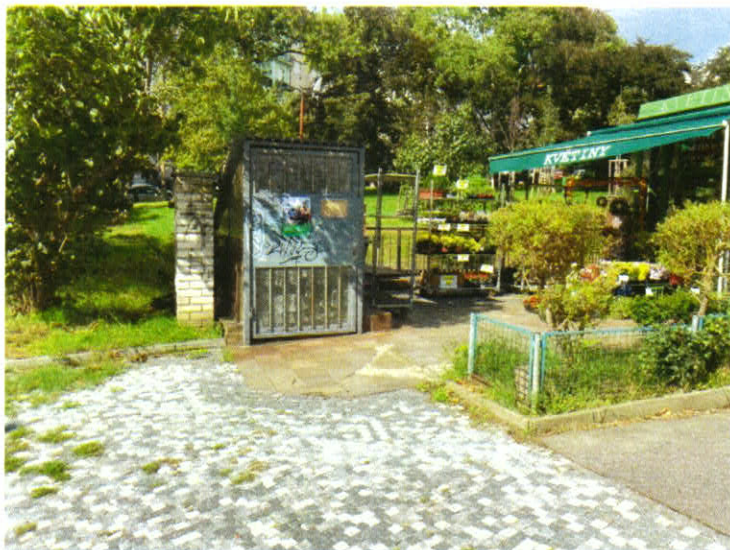
HB index – růst cen pozemků v čase



## HB INDEX - pozemky











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