

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 71724/2024

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 1381/3 a pozemku parcelní číslo 1388/2 upraveného dle geometrického plánu č. 2282-12/2024, včetně příslušenství při ulici Čeljabinská a Gruzínská, obec Praha na katastrálním území Vršovice.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4568/2024

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



**OBVYKLÁ CENA**

**1 790 570 Kč**

**Počet stran:** 26 a 11 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 7.9.2024

**Vyhotoveno:** V Praze 11.9.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pozemku parcelní číslo 1381/3 a pozemku parcelní číslo 1388/2 upraveného dle geometrického plánu č. 2282-12/2024, včetně příslušenství při ulici Čeljabinská a Gruzínská, obec Praha na katastrálním území Vršovice.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

## **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 7.9.2024 za přítomnosti - veřejně přístupné pozemky.

## 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, 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 5.9.2024

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://nahliznidokn.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/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

- Geometrický plán s výkazem výměr č. 2282-12/2024 z 13.3.2024 sdělení - dělení pozemku parc.č. 1388/2 č.j. P10-200985/2024

### 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 prodeji 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 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)

(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.

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. (1) :Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

### **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 známy 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, nabídky realitního portálu a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny vzorky srovnatelných nemovitostí

#### 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 budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity 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: Čeljabinská, Gruzínská, 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

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice  
Adresa nemovitosti : pozemek parcelní číslo 1388/2 a 1381/3 na k.ú. Vršovice ( při ulici Čeljabinská a Gruzínská)

#### Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce a zaměření nemovitosti, katastrální mapa, LV č. 1035, cenové mapy, územního plánu.

#### 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 ☐ dálkové vytápění  
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 1388/2 - ostatní plocha - zeleň o velikosti 422 m<sup>2</sup> na katastrálním území Vršovice, Praha 10 a to dle geometrického plánu č. 2282-12/2024. Jedná se o pozemek, který tvoří veřejně přístupná zeleň při ulici Gruzínská. Pozemek navazuje na pozemek parcelní číslo 1388/7 ostatní plocha - zeleň a následně na pozemek parcelní číslo 1390 (s bytovým domem), které jsou ve vlastnictví k bytovému domu čp. 633-635. Pozemek je rovinný v částech mírně svažité a na jižní stranu zakončený svahem. Na pozemku se nachází trvalé porosty.

Pozemek je veden v územním plánu OB. Oceňovaný pozemek parcelní číslo 1381/3 ostatní plocha zeleň o velikosti 172 m<sup>2</sup> plní funkční celek s pozemkem parcelní číslo 1381/1 a 1381/2 zastavěným bytovým domem čp. 653/14. Pozemek je rovinného charakteru v části mírně sklonitý a od bytového domu s ohledem na rozdílnou výškovou úroveň bytového domu a pozemku řešen opěrnou stěnou ohraničující dvorní část s přístupem po betonových schodech. Na pozemku se nachází trvalé porosty. Zpevněná plocha, opěrné stěny a schody jsou předmětem ocenění. Pozemek v územním plánu OB.

## OB - čistě obytné

### Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

### Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

### Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a

služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.  
Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

#### **Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

### **3.4. Obsah**

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

1. Pozemek parc.č. 1388/2 a 1381/3
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Opěrné zdi cihelné
  - 1.3. Schodiště betonové
  - 1.4. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm
  - 1.5. Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování
  - 1.6. Zábradlí
  - 1.7. Trvalé porosty

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

##### **1. Hodnota pozemků**

- 1.1. Pozemek parc.č. 1388/2, 1381/1

## 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 zjištěná cena nemusí, ale je 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.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parcelní číslo 1381/3 a pozemek parc.č. 1388/2 dle GP č. 2282-12/2024, včetně příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Čeljabinská, Gruzínská 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 pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemek parc.č. 1388/2 a 1381/3

##### 1.1. pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2024 mapový list č. 61.

#### Ocenění

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00



5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

### Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

### 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 - zeleň	1388/2	422	14 810,00	6 249 820,-
ostatní plocha - zeleň	1381/3	172	14 810,00	2 547 320,-
Cenová mapa - celkem		594		8 797 140,-

### 1.2. Opěrné zdi cihelné

Opěrná zeď na pozemku parcelní číslo 1381/1.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC  
Nemovitá věc je součástí pozemku

11.7. Opěrné zdi cihelné  
242

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,050$

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,050$

**Výměra:**

$13,80 * 3,50 * 0,35 + 2,0 * 0,30 * 3,5/2 + 3,0 * 4,0 * 0,35 = 5,25 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

= 2 330,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,2000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

= 9 632,22

**Plná cena:**  $5,25 \text{ m}^3 * 9 632,22 \text{ Kč/m}^3$

= 50 569,16 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 58 / 70 = 82,9 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 82,9 \% / 100)$

\* 0,171

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= 8 647,33 Kč

Koeficient  $pp$

\* 1,050

**Cena stavby  $CS$**

= 9 079,70 Kč

**Opěrné zdi cihelné - cena zjištěná**

= 9 079,70 Kč

### 1.3. Schodiště betonové

Schody venkovní betonové na pozemku parcelní číslo 1381/1.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

12.4. Schodiště betonové

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	$P_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ	III	1,00

ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 I 1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 I 1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,050$$

Délka: 3,40 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	930,15
Plná cena: 3,40 m * 930,15 Kč/m	=	3 162,51 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
 Opotřeбені:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 58 / 80 = 72,5 \%$   
 Koeficient opotřeбені:  $(1 - 72,5 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,275
=	<b>869,69 Kč</b>
*	1,050
=	<b>913,17 Kč</b>
=	<b>913,17 Kč</b>

**Schodiště betonové - cena zjištěná**

#### 1.4. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Zpevněná betonová plocha mezi opěrnou zdí a bytovým domem na pozemku parcelní číslo 1381/1.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým  
 - tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,050$$

**Výměra:** 53,50 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	235,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	898,17
<b>Plná cena:</b> 53,50 m <sup>2</sup> * 898,17 Kč/m <sup>2</sup>	=	48 052,10 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 58 / 80 = 72,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 72,5 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,275
=	13 214,33 Kč
*	1,050
=	13 875,05 Kč

**Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - cena zjištěná** = 13 875,05 Kč

#### 1.5. Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování

Podezdívka na pozemku parcelní číslo 1388/2 .

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.16. Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,050$

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,050$

Délka: 30,50 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 300,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	5 374,20
Plná cena: 30,50 m * 5 374,20 Kč/m	=	163 913,10 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 58 / 70 = 82,9 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 82,9 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient  $pp$

Cena stavby  $CS$

*	0,171
=	28 029,14 Kč
*	1,050
=	29 430,60 Kč

Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování - cena zjištěná = 29 430,60 Kč

#### 1.6. Zábradlí

Zábradlí u schodů a opěrných stěn na pozemku parcelní číslo 1381/1.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.2. Jiné - výměra

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je	I	1,00



hodnota znaku rovna 1.0

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,050$$

Výměra: 17,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 800,-

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 800,-

Plná cena: 17,00 m \* 800,- Kč/m

= 13 600,- Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 58 / 65 = 89,2 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	2 040,- Kč
*	1,050
=	2 142,- Kč

Zábradlí - cena zjištěná

= 2 142,- Kč

## 1.7. Trvalé porosty

### Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
trnovník na pozemku p.č.: 1388/2			50 roků	2,00 ks
Listnaté stromy I	32 410,-		32 410,-	64 820,-
trnovník na pozemku p.č.: 1388/2			15 roků	2,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-		10 080,-	20 160,-
javor na pozemku p.č.: 1388/2			50 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	32 410,-		32 410,-	32 410,-
borovice na pozemku p.č.: 1388/2			20 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	7 620,-
jedle na pozemku p.č.: 1388/2			15 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	15 240,-
na pozemku p.č.: 1388/2			15 roků	3,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		1 090,-	3 270,-
šeřík na pozemku p.č.: 1388/2			20 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		1 090,-	2 180,-
javorovité (babyka) na pozemku p.č.: 1388/2			10 roků	3,00 ks
Listnaté stromy I	3 010,-		3 010,-	9 030,-
na pozemku p.č.: 1388/2			15 roků	5,00 m
Živé ploty z list. dřevin	3 330,-		3 330,-	16 650,-
smrk na pozemku p.č.: 1381/3			45 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	25 760,-		25 760,-	25 760,-
šeřík na pozemku p.č.: 1381/3			20 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		1 090,-	2 180,-
šeřík na pozemku p.č.: 1381/3			10 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-		520,-	520,-
na pozemku p.č.: 1381/3			15 roků	3,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 50 %	545,-	1 635,-
Součet:				201 475,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*	1,500
Koeficient polohy K <sub>s</sub> (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny			=	362 655,- Kč

Trvalé porosty

= 362 655,- Kč

**Pozemek parc.č. 1388/2 a 1381/3 - rekapitulace****1.1. Pozemky:****8 797 140,- Kč****Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Opěrné zdi cihelné	9 079,70 Kč
1.3. Schodiště betonové	913,17 Kč
1.4. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm	13 875,05 Kč
1.5. Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování	29 430,60 Kč
1.6. Zábradlí	2 142,- Kč
1.7. Trvalé porosty	362 655,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

**+ 418 095,52 Kč****Pozemek parc.č. 1388/2 a 1381/3 - cena zjištěná celkem****= 9 215 235,52 Kč****Tržní ocenění majetku****1. Hodnota pozemků****1.1. Pozemek parc.č. 1388/2, 1381/1****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:**

<b>Název:</b>	<b>Krč, Krchlebská</b>
<b>Lokalita:</b>	Pozemek parcelní číslo 1195/3
<b>Popis:</b>	<p>Pozemek parcelní číslo 1195/3 - ostatní plocha zeleň o velikosti 328 m<sup>2</sup>. Jedná se o parkovou oplocenou plochu mezi bytovými domy při ulici Krchlebská navazující na zpevněnou plochu u bytového domu čp. 1938. V územním plánu OB - čistě obytné</p> <p>Hlavní využití: Plochy pro bydlení.</p> <p>Přípustné využití: Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.</p> <p>Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.</p> <p>Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný</p>

surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - V- 26772/2024-101, prodáno dne 10.5.2024

	1,00
velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - lepší	0,98
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 -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
908 642	328	2 770,25	0,98	2 714,85

**Název:** Krč, Neveklovská

**Lokalita:** Pozemek parcelní číslo 1193/7

**Popis:** Pozemek parcelní číslo 1193/7 ostatní plocha zeleň o velikosti 327 m<sup>2</sup>. Jedná se o parkovou plochu mezi bytovými domy při ulici Krchlebská navazující na zpevněnou plochu u bytového domu čp. 1893. V územním plánu OB - čistě obytné  
Hlavní využití:  
Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - V- 14258/2024-101, prodáno 12.3.2024

	1,00
velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - lepší	0,98
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 -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
------	--------	-----------------	------------	--------------

[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
951 000	327	2 908,26	0,98	2 850,09

**Název:** Vršovice, Jerevanská

**Lokalita:** Pozemek parcelní číslo 1398/2

**Popis:** Jedná se o pozemek parcelní číslo 1398/2 ostatní plocha zeleň o velikosti 1085m<sup>2</sup>. Pozemek situovaný v otevřeném vnitrobloku veřejně přístupném při komunikaci Jerevanská. Jedná se dokup pozemku k bytovému domu.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - V- 10069/2024-101, prodáno 20.2.2024

	1,00
velikost pozemku - větší	0,96
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 -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
4 000 000	1 085	3 686,64	0,96	3 539,17

**Název:** Strašnice, Praha 10, Pod hotelem

**Lokalita:** Pozemek parcelní číslo 2798/405

**Popis:** Pozemek parcelní číslo 2798/405 ostatní plocha zeleň o velikosti 354 m<sup>2</sup>. Jedná se o plochu předzahrádek (veřejně přístupných) k bytovým domům.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - V- 32849/2024-101 prodáno 6.6.2024

	1,00
velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - horší	0,99
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - horší	1,05
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 005 360	354	2 840,00	1,04	2 953,60

Minimální jednotková porovnávací cena	2 714,85 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 014,43 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	3 539,17 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. Vzhledem k tomu, že jeden ze vzorků je starší než šest měsíců je použit časový korektor. 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 > 1. 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.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha - zeleň	1388/2	422	3 014,43		1 272 089
ostatní plocha - zeleň	1381/1	172	3 014,43		518 482
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>594</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 790 571</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1.2. Opěrné zdi cihelné	50 569,16 Kč	8 647,33 Kč
1.3. Schodiště betonové	3 162,51 Kč	869,69 Kč
1.4. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm	48 052,10 Kč	13 214,33 Kč
1.5. Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování	163 913,10 Kč	28 029,14 Kč
1.6. Zábradlí	13 600,- Kč	2 040,- Kč
<b>Celkem:</b>	<b>279 296,87 Kč</b>	<b>52 800,49 Kč</b>

#### Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Pozemek parc.č. 1388/2 a 1381/3	9 215 236,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	8 797 140,- Kč
1.2. Opěrné zdi cihelné	9 080,- Kč
1.3. Schodiště betonové	913,- Kč
1.4. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm	13 875,- Kč
1.5. Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování	29 431,- Kč
1.6. Zábradlí	2 142,- Kč
1.7. Trvalé porosty	362 655,- Kč

= 9 215 236,- Kč

**Zjištěná cena - celkem:** 9 215 236,- Kč

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** 9 215 240,- Kč

slovy: Devět milionů dvě stě patnáct tisíc dvě stě čtyřicet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>9 215 240 Kč</b>
--	---------------------

slovy: Devět milionů dvě stě patnáct tisíc dvě stě čtyřicet Kč

### Rekapitulace ocenění na tržních principech

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 1388/2, 1381/1

1 790 571,- Kč

<b>Hodnota pozemku</b>	<b>1 790 571 Kč</b>
------------------------	---------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 790 570 Kč</b>
---------------------	---------------------

slovy: Jeden milion sedm set devadesát tisíc pět set sedmdesát Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - cena zjištěná - cenová mapa Prahy CMP 2024 a porovnávací metoda. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou a dle Cenové mapy (cena zjištěná) pouze podpůrně. Nemovitost je oceněna na základě druhu využití, umístění, velikosti, možnosti napojení na inženýrské sítě a lokality, vlastnictví, zastavěnosti, dopravní dostupnosti.

## 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 ze znalosti trhu, placené databáze VALUO a OctopusPro (propojené s KÚ). Pro porovnání byly použity pozemky v dané lokalitě a okolí a přepočítány koeficienty. 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 korekcí. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Výběr zdrojů dat, které v posudku využil - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pozemku parcelní číslo 1381/3 a pozemku parcelní číslo 1388/2 upraveného dle geometrického plánu č. 2282-12/2024, včetně příslušenství při ulici Čeljabinská a Gruzínská, 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, přístup, vlastnictví a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány velmi zřídka. 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**

**1 790 570 Kč**

slovy: Jeden milion sedm set devadesát tisíc pět set sedmdesát Kč

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

Znalec 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.

### Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný z konzultantů nebyl přizván.



## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

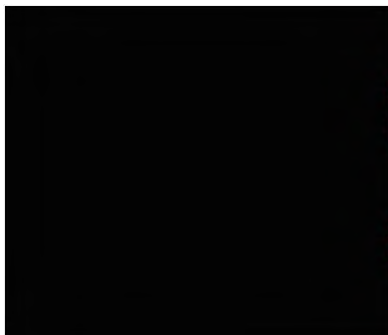
Znalečné účtuji dokladem č. 4568/2024.

## 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 71724/2024.

V Praze 11.9.2024




OTISK ZNALECKÉ PEČETI


Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.8.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1381/3](#) 

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

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

Číslo LV: [1035](#)

Velikost [m<sup>2</sup>]: 172

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: [DKM](#)

Účel využití: Graficky nebo v digitalizované mapě

Původ využití: zeleň

Účel pozemku: ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

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

Řízená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

## Účel ochrany nemovitosti

Název

Mátkově chráněné území

## Znam 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](#) 

Zveřejněné údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.09.2024 07:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1388/2](#)   
Obec: [Praha \[554782\]](#)   
Katastrální území: [Vršovice \[732257\]](#)   
Číslo LV: [1035](#)   
Výměra [m<sup>2</sup>]: 449  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: [DKM](#)   
Jrčení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
Způsob využití: zeleň  
Druh pozemku: ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

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

Věřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

## Způsob ochrany nemovitosti

Název

Památkově chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.


## Mezení vlastnického práva

Typ

Právní břemeno (podle listiny)

## Iné zápisy

Nesou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údajNemovitost 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 05.09.2024 07:00.



**Městská  
část  
Praha 10**

Úřad městské části Praha 10  
Odbor stavební

Spis. zn.: OST 190930/2024/Kli  
Č.j.: P10-200985/2024  
Vyřizuje: Ing. arch. Klimundová  
Telefon: 267093417  
Email: hana.klimundova@praha10.cz

**MC Praha 10**  
Doručeno: 28.05.2024  
**P10 – 213650/2024**

listy: 0 přílohy: 0 sv.příloh: 0



V Praze, dne 21.5.2024

## **SDĚLENÍ**

Městská část Praha 10 - odbor stavební Úřadu městské části Praha 10, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů posoudil podle § 82 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („nový stavební zákon“, dále jen „NStZ“) oznámení o záměru dělení pozemků, které dne 14.5.2024 podala

**Městská část Praha 10, zastoupená Odborem majetkoprávním ÚMČ Praha 10, IČO 00063941,  
Vinohradská č.p. 3218/169, 100 00 Praha-Strašnice**

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení sděluje, že pro

**dělení pozemku parc. č. 1388/2, k. ú. Vršovice  
při ul. Gruzínská, Praha 10 - Vršovice**

není třeba stanovit podmínky, a že navrhovaný záměr

**s c h v a l u j e.**

Žádost o vydání rozhodnutí o dělení pozemku byla podána vlastníkem dotčeného pozemku – Městskou částí Praha 10, zastoupenou Odborem majetkoprávním ÚMČ Praha 10. K žádosti byl doložen souhlas oprávněného z věcného břemene k dotčenému pozemku, Pražské teplárenské a.s., zn. PO/067/2024/Po ze dne 8.4.2024.

Spolu s žádostí žadatel předložil geometrický plán č. 2282-12/2024, ověřený zeměměřičským inženýrem Ing. Zdeňkou Příbylovou a Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu PGP-1181/2024/101, se zakreslením předmětného dělení pozemku parc. č. 1388/2, k. ú. Vršovice.

Sídlo: Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10  
Pracoviště: Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10  
IČ: 00063941, Datová schránka: irnb7wg  
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. 19-2000733369/0800

Úřední hodiny:  
Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30  
Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

tel.: 267 093 477

<http://www.praha10.cz>  
e-mail: [posta@praha10.cz](mailto:posta@praha10.cz)



Záměrem žadatele je oddělení části pozemku parc. č. 1388/2, k. ú. Vršovice (dále jen parc. č. bez uvedení katastrálního území), označené dle předloženého geometrického plánu jako parc. č. 1388/8, o výměře 27 m<sup>2</sup>. Důvodem dělení pozemku je prodej navrženého pozemku parc. č. 1388/8, který funkčně souvisí s bytovým domem č. p. 653, 654, 655. Přístup na navržený pozemek parc. č. 1388/8 i na zbylou část pozemku parc. č. 1388/2 zůstává stávající, z veřejné komunikace ul. Gruzínská.

Stavební úřad postupoval v souladu se Společným stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva zemědělství, Ministerstva dopravy, Ministerstva životního prostředí, Ministerstva kultury, Ministerstva zdravotnictví, Ministerstva průmyslu a obchodu, a Státní báňské správy k aplikaci § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona č. 152/2023 Sb., dle kterého se v přechodném období dle § 334a odst. 1 v souladu s ust. § 334a odst. 3 NStZ ve věcech týkajících se záměrů vyjma vyhrazených staveb uvedených v příloze č. 3 NStZ postupuje podle stavebního zákona a právních předpisů s ním souvisejících ve znění do 31.12.2023.

#### Upozornění:

Řízení o dělení a scelování pozemků stavební úřad usnesením zastaví, neboť odpadl důvod pro vydání rozhodnutí.

V souladu s ustanovením odst. 1) § 17 zákona č. 200/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů se adresátům nedoručuje prostřednictvím datových schránek dokument s přílohou, neboť příloha dokumentu to neumožňuje.

Úřad městské části Praha 10  
Odbor stavební  
Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10  
- 2 -

otisk úředního razítka



Ing. arch. Eva Langová  
vedoucí oddělení územního řízení  
odboru stavebního

**Příloha:** geometrický plán č. 2282-12/2024

#### Obdrží:

účastník

1. Městská část Praha 10, zastoupená Odborem majetkoprávním ÚMČ Praha 10, Vinohradská č.p. 3218/169, 100 00 Praha 10-Strašnice + **příloha**

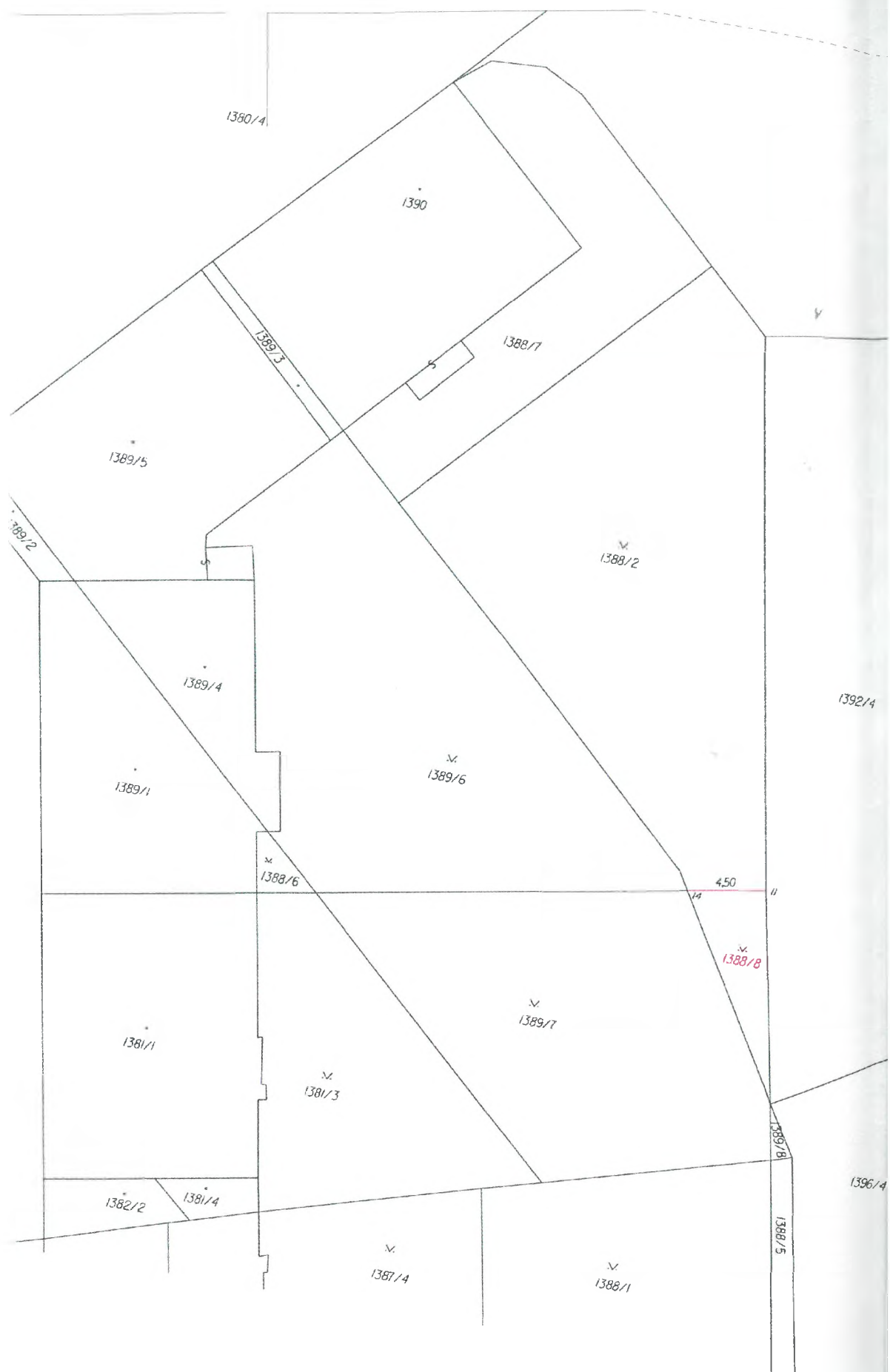
ostatní

2. spis OST, Vinohradská č.p. 3218/169, 100 00 Praha 10-Strašnice



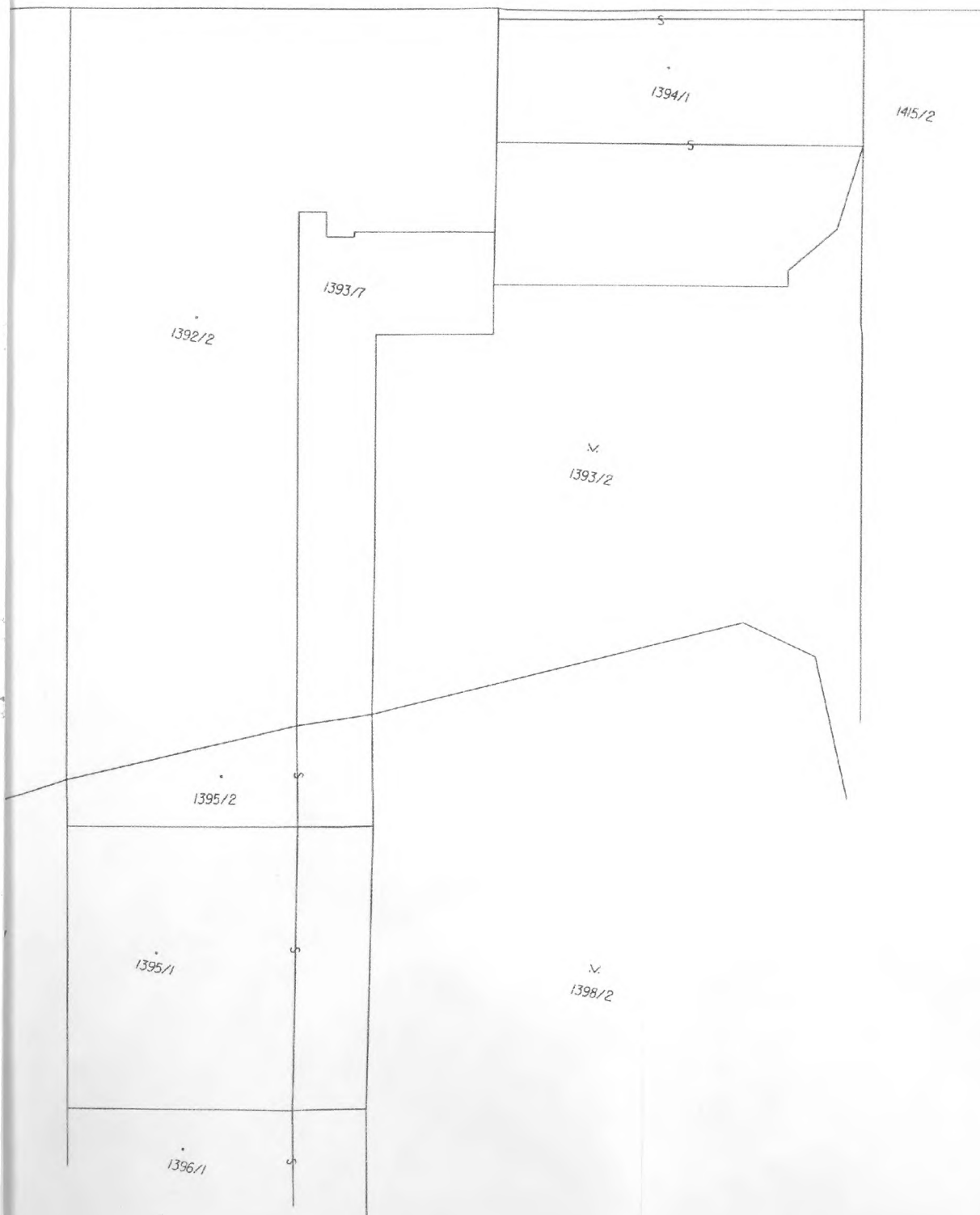








1417/3



# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>			Způsob využití	ha				m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m <sup>2</sup>	
1388/2	4	49	ostat. pl. zeleň	1388/2 1388/8	4	22 27	ostat. pl. zeleň		2 0	1388/2		1035	4	22	
			ostat. pl. zeleň				1388/2				1035	27			
	4	49			4	49									

Úřad městské části Praha 10  
Odbor stavební  
Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10  
- 2 -

## ÚŘAD M. Č. PRAHA 10 ODBOR STAVEBNÍ

Tento výkres je grafickou přílohou  
stanoviska ~~územního rozhodnutí~~  
vydaného dne 21. 5. 2024

č.j. [redacted] 2024

pod [redacted]

## GEOMETRICKÝ PLÁN

pro  
rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr

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

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

Dne: **6.3.2024** Číslo: **39/2024**

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel

Pavla Nováková  
KÚ pro Hlavní město Prahu  
KP Praha  
PGP-1181/2024-101  
2024.03.13 09:58:30 +01'00'

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

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

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

Dne: **13.3.2024** Číslo: **47/2024**

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

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě

Vyhotovitel:  
**GEOnline spol. s r.o.**  
**V Planinách 163**  
**111 01 Praha 10**

Číslo plánu: **2282-12/2024**

Okres:

Obec: **Praha**

Kat. území: **Vršovice**

Mapový list: **Praha 5-2/31**

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

viz seznam souřadnic



SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)

Souřadnice bodů pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kod	
			kvality	popis
11	739590.48	1045403.38	3	barva *)
14	739594.89	1045404.13	3	kolík *)

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







**Katastrální území**

Název: Vršovice

**Parcela**

Číslo parcely: 1381/3

**Cena 2024**

Mapový list: 61

Cena: 14810 Kč/m<sup>2</sup>

Skupina: 4256

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:



