

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 15534/2025

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 2225/333 odděleného GP č. 4207-76/2024 z pozemku parc. č. 2225/101 při ulici V korytech, obec Praha na katastrálním území Záběhlíce.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 465

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



**OBVYKLÁ CENA**

**62 156 Kč**

**Počet stran:** 16 a 9 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 17.2.2025

**Vyhotoveno:** V Praze 18.2.2025

# **1. ZADÁNÍ**

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

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pozemku parcelní číslo 2225/333 odděleného GP č. 4207-76/2024 z pozemku parc. č. 2225/101 při ulici V korytech, obec Praha na katastrálním území Záběhlice.

## **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 17.2.2025 za přítomnosti volně přístupný pozemek.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 370/2024 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. 3214 ze dne 13.2.2025

skutečnosti zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

kopie katastrální mapy

územní plán

cenová mapa Prahy CMP 2025

databáze Katastrálního úřadu, VALUO, OctopusPro a realitní portál

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

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

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

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

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

<https://mapy.cz/> - mapový portál

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

- Vyhláška č. 370/2024 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

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

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

- územní plán

- GP č. 4207-76/2024 z pozemku parc. č. 2225/101 ze dne 19.6.2024

### 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.370/2024 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 opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

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

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

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

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

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 370/2024 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.  
Záběhllice  
Adresa nemovité věci: V Korytech, 100 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 3214, podíl 1 / 1  
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 3214, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 3214, podíl 1 / 1

Na LV č. 3214 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

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

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

Adresa nemovitosti : pozemek parcelní číslo 2225/333 na k.ú. Záběhllice ( při ulici V Korytech)

#### Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, katastrální mapa, LV č. 3214 a cenové mapy CMP 2025, územního plánu.

#### Místopis

Záběhllice jsou městská čtvrť a katastrální území při toku Botiče na jihovýchodě Prahy. Záběhllice byly od románské doby tradiční zemědělskou vsí. Od poloviny 19. století do druhé světové války měly charakter dělnického předměstí s chudinskými koloniemi. Od roku 1922 jsou Záběhllice součástí Prahy. Ve 20. a 30. letech na okrajích území Záběhllic vznikly rozsáhlé čtvrti rodinných

domků, Spořilov a Zahradní Město.

### 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: okrajová část - bytové domy zděné  
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo 2225/333 o velikosti 7m<sup>2</sup> - ostatní plocha jiná plocha odděleného GP č. 4207-76/2024 ze dne 19.6.2024 z pozemku parc. č. 2225/101 při ulici V korytech, obec Praha na katastrálním území Záběhlíce. Pozemek parcelní číslo 2225/101 - ostatní plocha zeleň o velikosti 14936 m<sup>2</sup> tvoří zeleň obklopující bytové domy. Nově oddělený pozemek parcelní číslo 2225/333 tvoří jeden funkční celek s pozemkem parcelní číslo 2225/72 jehož součástí je bytový dům čp. 2894. Pozemek řeší zvětšení vstupní části (krytý vstup s rampou) do bytového domu představenými schody s přestřešením.

Pozemky v územním plánu jsou vedeny 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. 2225/333

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

- 1. Hodnota pozemků**

- 1.1. Pozemek parc.č. 2225/333

## 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. 370/2024 Sb. §1a - §1c zjištěná cena bude určována.

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

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parcelní číslo 2225/333
Adresa předmětu ocenění:	V Korytech 100 00 Praha 10
LV:	3214
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Záběhlice
Počet obyvatel:	1 384 732

#### 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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemek parc.č. 2225/333

Oceňovaný pozemek parcelní číslo 2225/333 se nachází na katastrálním území Záběhlice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2025 mapový list č. 74. Pozemek parcelní číslo 2225/333 vznikl oddělením geometrickým plánem č.4207-76/2024 z pozemku parcelní číslo 2225/101 jehož součástí je bytový dům čp. 2894. Plochou tohoto pozemku o velikosti 7 m<sup>2</sup> bude zvětšen společný vstup do bytového domu.

#### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2225/333	7	6 000,00	42 000,-
Cenová mapa - celkem		7		42 000,-

**Pozemek parc.č. 2225/333 - cena zjištěná celkem** = **42 000,- Kč**



## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek parc.č. 2225/333

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Za Drahou, Hostivař, Praha 10

**Lokalita:** Pozemek parcelní číslo 1619/4

**Popis:** Pozemek parcelní číslo 1619/4 o velikosti 15 m<sup>2</sup> vedený jako orná půda . Jedná se o dokoupení stavebního pozemku pro parkování, rozšíření pozemku k nově vybudovanému bytovému domu v oblasti s rodinnými domy. V územním plánu SV - všeobecně smíšené Hlavní využití:  
Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

##### Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

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.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

##### Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.


Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny - V-27915/2025-101 - prodáno dne

15.5.2024 1,00

velikost pozemku - srovnatelný 1,00

poloha pozemku - horší	1,10			
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00			
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00			
intenzita využití poz. - lepší	0,90			
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - časový korektor	1,04			
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
129 000	15	8 600,00	1,03	8 858,00

**Název:** Michle, U Plynárny , Praha 4

**Lokalita:** Pozemek parc.č. 2837/2 a 3185/15

**Popis:** Pozemek parcelní číslo 2837/2 o velikosti 4m<sup>2</sup> ostatní plocha jiná plocha a pozemek parcelní číslo 3185/15 o velikosti 12 m<sup>2</sup> - ostatní pocha jiná plocha. Pozemek při ulici U Plynárny . Jedná se o pozemky dokoupené v rámci úpravy dvou hranic stavebního pozemku s komerční stavbou ( bistro).OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování.

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: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

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

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - V- 49128/2024-101 prodáno dne 26.8.2024	1,00
velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - lepší	0,90
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00

možnost zastavění poz. - srovnatelná				1,00
intenzita využití poz. - lepší				0,90
vybavenost pozemku - srovnatelná				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
236 960	16	14 810,00	0,81	11 996,10

**Název:** Vršovice Praha 10, Petrohradská

**Lokalita:** Pozemky parc.č. 1108/2, 1107/3 a 1107/2

**Popis:** Pozemky - ostatní plocha jiná plocha

parcelní číslo č. 1108/2 o velikosti 6 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 1107/3 o velikosti 8 m<sup>2</sup> a pozemek parcelní číslo 1107/2 o velikosti 6 m<sup>2</sup>. Jedná se o dokup pozemku k bytovému domu čp. 390 s kterým pozemky tvoří jeden funkční celek. Pozemky v územním plánu OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování.

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.

3m<sup>2</sup> z pozemku parc.č. 1107/2 ZMK - zeleň městská a krajinná

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

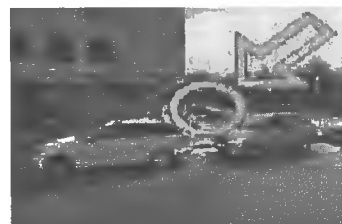
Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodáno dne 26.6.2024 V - 37133/2024-101

	1,00
velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - lepší	0,90
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	0,86
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 K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
250 000	20	12 500,00	0,77	9 625,00

**Název:** Michle Praha 4, Budějovická

**Lokalita:** Pozemek parcelní číslo 185

**Popis:** Ostatní plocha jiná plocha o velikosti 74m<sup>2</sup>. Jedná se o dokoupení pozemku trojúhelníkového tvaru k bytovému domu čp. 1044 s kterým tvoří jeden funkční celek při ulici Budějovická. Pozemek v územním plánu : OV - všeobecně obytné  
Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování.

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: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, ubytovací zařízení,

stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozem

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodáno dne 29.11.2024 V-

71527/2024-101 1,00

velikost pozemku - větší 1,20

poloha pozemku - lepší 0,90

dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00

možnost zastavění poz. - srovnatelná 1,00

intenzita využití poz. - lepší 0,70

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 K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
490 620	74	6 630,00	0,76	5 038,80

Minimální jednotková porovnávací cena	5 038,80 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 879,48 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	11 996,10 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 některé ze vzorků jsou 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.

#### Vývoj cen pozemků

čtvrtletí	mezičtvrtletní změna (%)	index (Q1 2010 = 100)	meziroční změna (4%)
Q1/2023	+3,8	289,4	
Q2/2023	+2,0	295,2	
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,5	
Q1/2024	+0,7	300,9	

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha - jiná plocha	2225/333	7	8 879,48		62 156
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>7</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>62 156</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc.č. 2225/333 42 000,- Kč

**Zjištěná cena - celkem: 42 000,- Kč**

slovy: Čtyřicet dva tisíc Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>42 000 Kč</b>
--	------------------

slovy: Čtyřicet dva tisíc Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 2225/333 62 156,- Kč

<b>Hodnota pozemku</b>	<b>62 156 Kč</b>
------------------------	------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>62 156 Kč</b>
---------------------	------------------

slovy: Šedesát dva tisíc jedno sto padesát šest Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - cenová mapa Prahy CMP 2025 a porovnávací metoda. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou a cenou zjištěnou (Cenová mapa Prahy CMP 2025) podpůrně. Nemovitost je oceněna na základě druhu, využití, umístění, velikosti, možnosti napojení na inženýrské sítě, lokality, vlastnictví, zastavěnosti, přístupu, vjezdu a tvaru pozemku.

## 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, placená databáze VALUO a OctopusPro. Pro porovnání byly použity pozemky - vzorky v dané lokalitě a okolí a přepočítány koeficienty z nichž jeden z koeficientů je použit jako časový korektor. 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 2225/333 odděleného GP č. 4207-76/2024 z pozemku parc. č. 2225/101 při ulici V korytech, obec Praha na katastrálním území Záběhlce. 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, vjezd, vlastnictví a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány minimálně. 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**

**62 156 Kč**

slovy: Šedesát dva tisíc jedno sto padesát šest 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. 4650/2025.

## **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 15534/2025.

V Praze 18.2.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

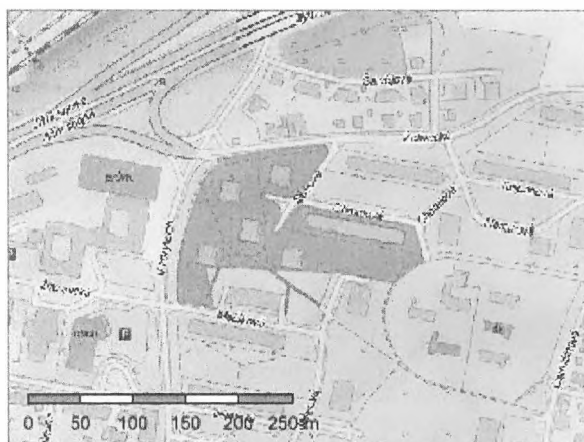
Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [2225/101](#) ↗  
Obec: [Praha \[554782\]](#) ↗  
Katastrální území: [Záběhlice \[732117\]](#)  
Číslo LV: [3214](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 14936  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: [DKM](#)  
Určení 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	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✚ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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 13.02.2025 06:00.

# 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	Způsob využití	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>						Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
												katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m <sup>2</sup>		
2225/101	1	49	36	2225/101	1	49	29				0	2225/101			3214	1	49	29
												2225/101			3214		7	
	1	49	36		1	49	36											

## GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr

Jméno, příjmení: Ing. Zdeňka Příbylová

Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů 1346/95

Dne: 13.6.2024 Číslo: 131/2024

Náležitostní a přesnost odpovídá právním předpisům.

Stojnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Zdeňka Příbylová

Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů 1346/95

Dne: 19.6.2024 Číslo: 138/2024

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

Ověření stojnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

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

Číslo plánu: 4207-76/2024

Okres:

Obec: Praha

Kat. území: Záběhlice

Mapový list: Praha 5-3/24

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

viz seznam souřadnice

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel

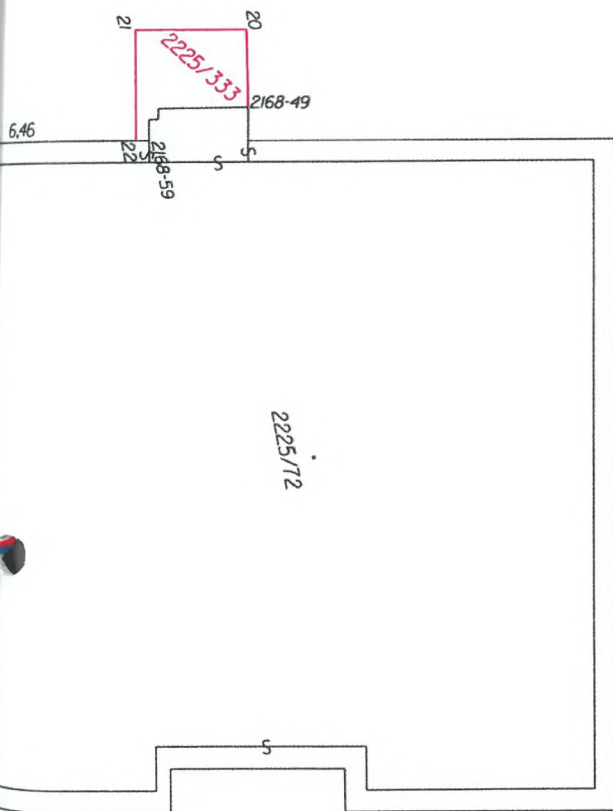
Jitka Němcová  
KÚ pro Hlavní město Prahu  
KP Praha  
PGP-3036/2024 -101  
2024.06.18 15:15:48 +02'00'



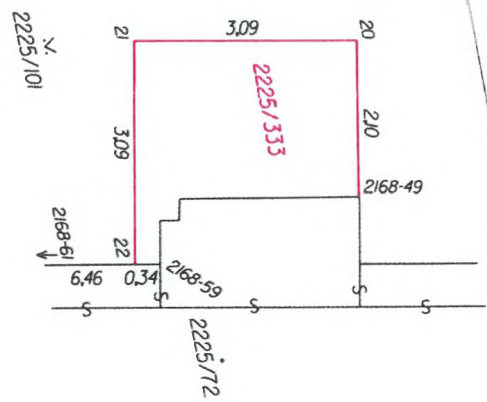
2225/308

2225/304

Det.



Det:



SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)  
=====

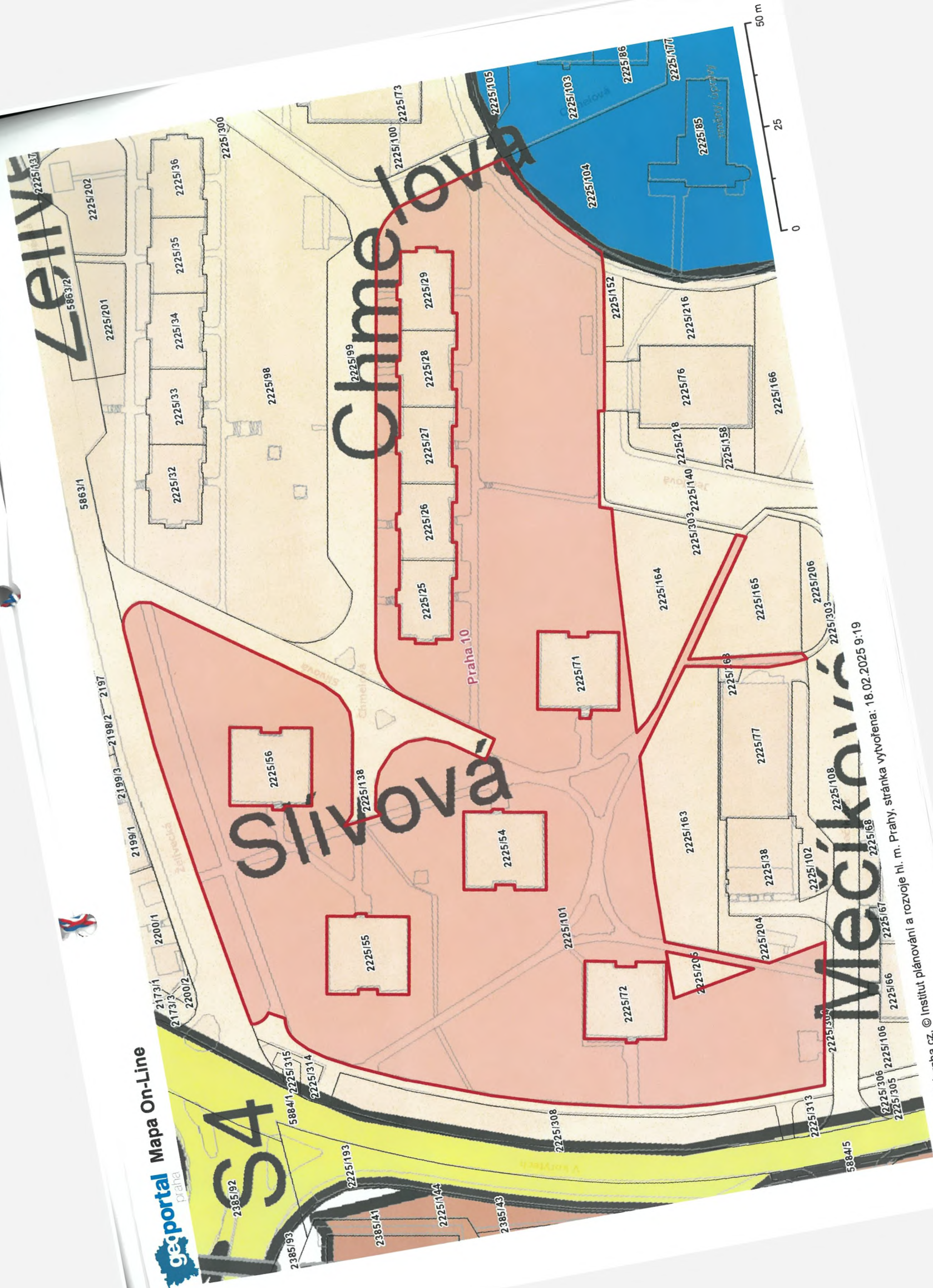
Souřadnice bodů pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kód kvality	popis
2168-49	738087.48	1046842.70	3	barva *)
2168-59	738087.08	1046845.57	3	barva *)
2168-61	738088.31	1046852.21	3	barva *)
20	738089.58	1046842.33	3	barva *)
21	738090.14	1046845.35	3	barva *)
22	738087.14	1046845.91	3	barva *)

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

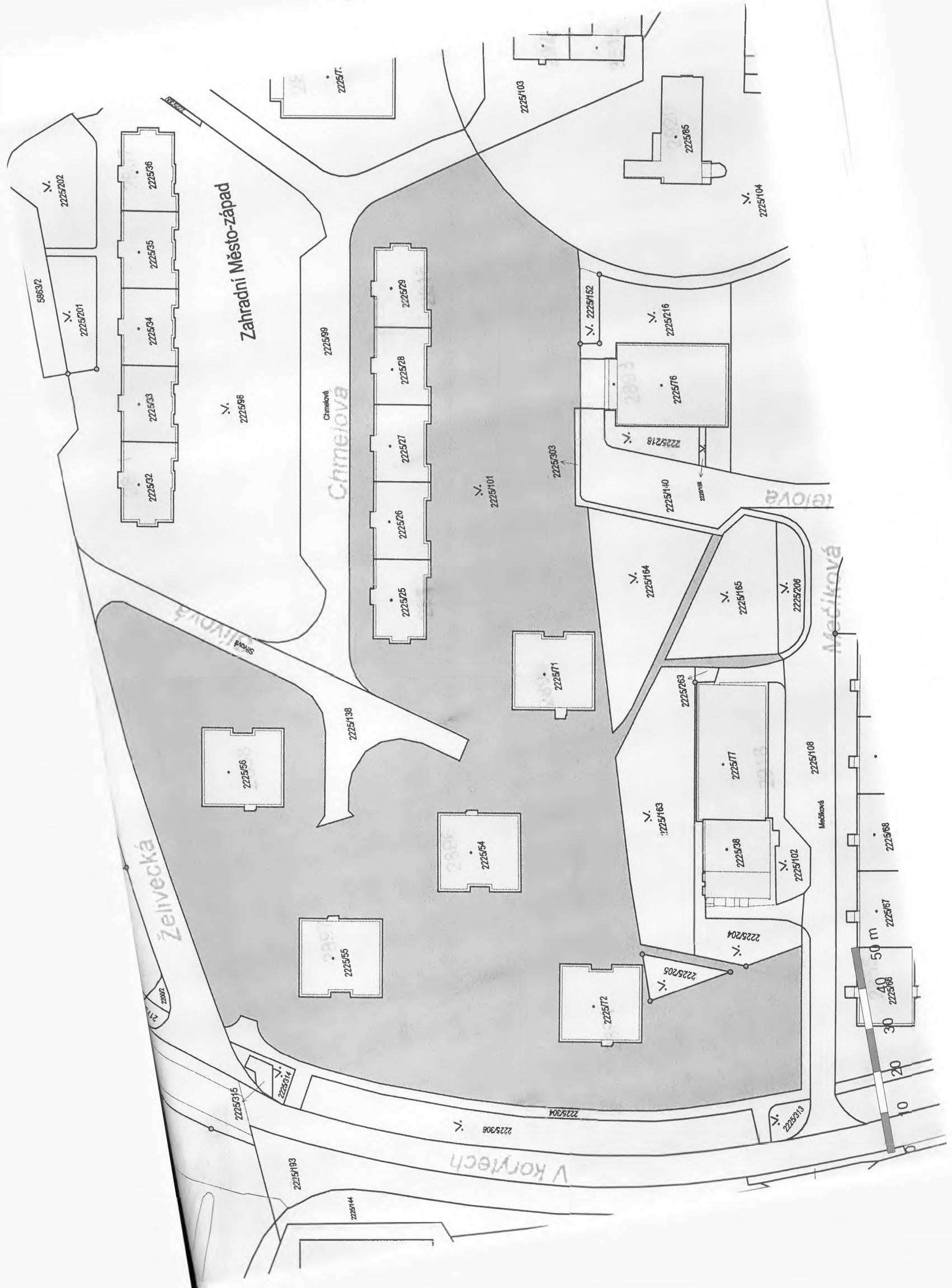















**Katastrální území**

Název: Záběhlice

**Parcela**

Číslo parcely: 2225/101

**Cena 2025**

Mapový list: 74

Cena: 6000 Kč/m<sup>2</sup>

Skupina: 5353

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

