

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

## **č. 029098/2025**

**Stanovení tržní hodnoty pozemků parc. č. 2239/1, parc. č. 2239/3 a parc.č. 2239/26, vše katastrální území (k. ú.) Vršovice, obec Praha, dle geometrického plánu (GP) č. 2319-130/2024 ze dne 6. 11. 2024  
a souhlasného Rozhodnutí OST ÚMČ Praha 10**

**Znalecká kancelář:** PKF APOGEO Esteem, a.s.  
Rohanské nábřeží 671/15  
186 00 Praha 8  
IČO: 261 03 451

**Znalec:** Ing. RADKA CHALOUPKOVÁ  
Týřovická 1346/6  
153 00 Praha 5  
(dále jako „Zhotovitel“)

**Zadavatel:** Městská část Praha 10  
Vinohradská 3218/169  
100 00 - Praha 10  
(dále také jako „Zadavatel“)

**Obor:** Ekonomika

**Odvětví:** Oceňování nemovitých věcí

**Datum zpracování:** 12. 5. 2025

Posudek obsahuje celkem 44 stran textu (včetně titulní strany a příloh) a je vyhotoven v elektronické podobě a zároveň uložen v elektronickém archivu Zhotovitele.



## Obsah

<b>1</b>	<b>ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>	<b>4</b>
1.1	Odborná otázka a předmět znaleckého posudku.....	4
1.2	Účel znaleckého posudku.....	4
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku .....	4
1.4	Zpracovatelé znaleckého posudku .....	5
<b>2</b>	<b>VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>6</b>
2.1	Použitá literatura.....	7
2.2	Seznam použitých zkratk a pojmů.....	8
<b>3</b>	<b>NÁLEZ .....</b>	<b>9</b>
3.1	Obecná konfrontace dat a postup.....	9
3.2	Ověření dat od Zadavatele .....	9
3.3	Ověření veřejně dostupných dat .....	10
3.4	Postup posudku a stvrzení.....	10
3.5	Obecné předpoklady a omezující podmínky .....	10
3.6	Rozhodné datum.....	11
3.7	Vymezení pojmů cena a hodnota .....	11
3.7.1	Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2025 (vlastní zpracování) .....	11
3.7.2	Cena obvyklá a tržní hodnota dle Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění .....	12
<b>4</b>	<b>POSUDEK .....</b>	<b>13</b>
4.1	Identifikace vlastníka .....	13
4.1.1	Majetkoprávní vztahy .....	13
4.2	Identifikace Nemovitosti .....	14
4.2.1	Technický stav .....	15
4.2.2	Poloha .....	15
4.2.3	Dopravní poměry .....	15
4.2.4	Využití plochy dle územního plánu.....	17
4.2.5	Cenová mapa .....	19
4.2.6	Záplavové území.....	19
4.3	Strategická analýza .....	19
4.3.1	Stavební pozemky .....	19
4.3.1.1	Předešlý vývoj cen stavebních pozemků v průběhu let 2019-2023 .....	20
4.3.1.2	Aktuální vývoj cen stavebních pozemků v roce 2024.....	20
4.3.2	Stanovení koeficientu zdroje pozemků dle ARAD - ostatní (mimo obytnou zástavbu)... ..	23
4.4	Metody ocenění .....	25
4.4.1	Nákladová metoda.....	25
4.4.2	Výnosová metoda .....	25
4.4.3	Porovnávací metoda .....	26
4.4.4	Volba metody .....	26
4.5	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou porovnávací .....	26
<b>5</b>	<b>ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>32</b>
5.1	Rekapitulace a formulace závěrečného výroku .....	32
5.2	Kontrola postupu znalce.....	34
<b>6</b>	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>OSTATNÍ SKUTEČNOSTI .....</b>	<b>36</b>

8	ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	37
9	PŘÍLOHY .....	38

### **Tabulky:**

Tabulka 1: Přehled pozemků Předmětu ocenění.....	4
Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů .....	8
Tabulka 3: Identifikace před Rozhodnutí o dělení a scelování pozemků .....	14
Tabulka 4: Identifikace po Rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.....	14
Tabulka 5: Identifikace pozemků Předmětu ocenění .....	14
Tabulka 6: Indexy cen samostatných pozemků a koeficienty zdroje dle ČNB ARAD .....	24
Tabulka 7: Porovnávací analýza Nemovitosti.....	30
Tabulka 8: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti .....	31
Tabulka 9: Variabilita vzorků .....	31
Tabulka 10: Statistická analýza souboru reprezentantů .....	31
Tabulka 11: Přehled pozemků Předmětu ocenění .....	32

### **Grafy:**

Graf 1: Vývoj cen stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení, Q4 2024 .....	22
Graf 2: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD .....	23

### **Obrázky:**

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci hl. města Prahy .....	16
Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci katastrálního území .....	16
Obrázek 3: Ortofotomapa Nemovitosti .....	17
Obrázek 4: Výřez z územního plánu hlavního města Prahy.....	17
Obrázek 5: Výřez z cenové mapy hlavního města Prahy .....	19

## 1 Zadání znaleckého posudku

### 1.1 Odborná otázka a předmět znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vypracován ve věci stanovení tržní hodnoty pozemků parc. č. 2239/1, parc. č. 2239/3 a parc. č. 2239/26, vše katastrální území (k. ú.) Vršovice, obec Praha, po úpravách dle geometrického plánu (GP) č. 2319-130/2024 ze dne 6. 11. 2024 a souhlasného Rozhodnutí OST ÚMČ Praha 10.

Uvedené pozemky byly dle geometrického plánu nově vymezeny dělením a scelováním následovně:

- / z pozemku parc. č. 2239/1 byla oddělena východní část o výměře 229 m<sup>2</sup> (nově parc. č. 2239/69) a severovýchodní část o výměře 100 m<sup>2</sup> (nově parc. č. 2239/68);
- / z pozemku parc. č. 2239/3 byla oddělena západní část o výměře 29 m<sup>2</sup>, která byla scelena s pozemkem parc. č. 2239/26. Po provedené změně má parc. č. 2239/3 výměru 42 m<sup>2</sup> a parc. č. 2239/26 výměru 39 m<sup>2</sup>.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je předmětem ocenění stav po provedeném dělení a scelování, tedy již nově vymezené pozemky. Tyto pozemky jsou dále v posudku souhrnně označovány jako „Nemovitost“, resp. „Předmět ocenění“. Přehled pozemků zobrazuje Tabulka 1.

**Tabulka 1: Přehled pozemků Předmětu ocenění**

Katastrální území	LV	Parc. č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany nemovitosti
Vršovice	1035	2239/69	229	ostatní plocha	manipulační plocha	památkově chráněné území
		2239/68	100	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
		2239/3	39	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
Celková výměra			368			

Zdroj: vlastní zpracování, katastr nemovitostí.

Dále také jako „Nemovitost“, dále také jako „Předmět ocenění“.

### 1.2 Účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vypracován za účelem stanovení hodnoty majetku pro potřeby prodeje.

### 1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil Zhotoviteli žádné specifické skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

#### 1.4 *Zpracovatelé znaleckého posudku*

Znalecký posudek sestavil následující znalec v oboru ekonomika:

- / Ing. Radka Chaloupková, znalec v odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti (dle vyhlášky č. 505/2020 Sb. odvětví oceňování nemovitých věcí), zpracovala celý znalecký posudek.

## 2 Výčet podkladů

Zhotovitel při zpracování znaleckého posudku vychází z podkladů poskytnutých Zadavatelem, z veřejně dostupných dat a z informací získaných na místním šetření.

- / Místní šetření bylo provedeno dne 04. 04. 2025 zástupcem Zhotovitele společně se zástupcem Zadavatele, panem Švejnohou. Zástupce Zhotovitele prošel oceňovanou nemovitost, zjistil aktuální stav Nemovitosti a pořídil fotodokumentaci, která je součástí příloh tohoto znaleckého posudku, konkrétně Příloha č. 3.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- / Rozhodnutí o dělení a scelování pozemků: jedná se o Rozhodnutí odboru stavebního úřadu městské části Praha 10 ve věci dělení pozemků parc. č. 2239/1 (ostatní plocha), 2239/3 (ostatní plocha) a scelování s pozemkem parc. č. 2239/26 (ostatní plocha), k. ú. Vršovice, Praha 10, při ulici K Topírně a Moskevská, ze dne 10. 03. 2025, kterou podala Městská část Praha 10, zastoupena Odborem majetkoprávním ÚMČ Praha 10, IČO: 00063941, Vinohradská č.p. 3218/169, 100 00 Praha - Strašnice;
- / Geometrický plán č. 2319-130/2024: jedná se o geometrický plán, který byl ověřen zeměměřičským inženýrem Ing. Zdeňkou Příbylovou s číslem 1346 a Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu PGP - 5265/2024-101 s vyznačením dělení pozemků parc. č. 2239/1, parc. č. 2239/3 a scelováním s pozemkem parc. č. 2239/26, vše k.ú. Vršovice obec Praha, vyhotovený 23. 10. 2024, číslo 241/2024.

Veřejně dostupné dokumenty, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- / Částečný výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha, vyhotovený ke dni 01. 04. 2025, Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním;
- / Georeport pozemku parc. č. 2239/1, 2239/3 a 2239/26, k.ú. Vršovice, vygenerovaného dne 07. 04. 2025, datová základna GIS hl. m. Prahy;
- / Cenová mapa pozemků hl. města Prahy;
- / Fotodokumentace z místního šetření;
- / Mapa hl. města Prahy;
- / Snímek katastrální mapy;
- / Územní plán hl. města Prahy.

Zhotovitel použil pouze věrohodné, běžně užívané veřejné zdroje dat, jako jsou data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), z internetových stránek realitních serverů a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu.

Zhotovitel čerpal zejména z následujících internetových stránek:

- / <http://www.czso.cz/>
- / <http://www.justice.cz/>
- / <https://www.mapy.cz/>
- / <https://www.sreality.cz/>
- / <https://inem.cz/>
- / HB Index, Hypoteční banka, dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>
- / Databáze časových řad ARAD, dostupné z:  
<https://www.cnb.cz/docs/ARADY/HTML/index.htm>
- / <https://www.pzmk.cz>

## 2.1 Použitá literatura

- / MALÝ, B. Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha: ČKOM, 2008. 23 s.
- / Přednášky Ing. Bedřicha Malého pro Institut oceňování majetku při VŠE.
- / Přednášky Ing. Zbyňka Zazvonila pro Institut oceňování majetku při VŠE.
- / ZAZVONIL, Z. Standard ON-1 - Oceňování nemovitostí tržní hodnotou. Praha: Institut oceňování majetku při VŠE, 2013. 22 s.
- / ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS s.r.o., Praha, 2006, 313 pp.
- / BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790 s.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155 s.
- / ČSOB Index bydlení, dostupné z: Tiskové zprávy | ČSOB;
- / Databáze časových řad ARAD, dostupné z: ČNB ARAD;
- / Colliers: Zpráva z 20. 01. 2025 CEE Report | Highlights 2024 and Predictions 2025 Colliers | CEE Highlights 2024 and Predictions 2025;
- / Hypoindex: Ceny bytů loni vzrostly o silných sedm procent na nový rekord Ceny bytů loni vzrostly o silných sedm procent na nový rekord - Hypoindex.cz.

### Legislativa:

- / Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
- / Vyhláška o výkonu znalecké činnosti č. 503/2020 Sb.
- / Vyhláška o znalečném č. 504/2020 Sb.

- ✓ Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví.

## 2.2 Seznam použitých zkratk a pojmů

Následující tabulka uvádí přehled hlavních zkratk a pojmů, použitých v rámci tohoto znaleckého posudku.

**Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů**

Zkratka	Definice
„k.ú.“	Katastrální území.
„parc. č.“	Parcelní číslo.
„LV“	List vlastnictví.
„ČNB“	Česká národní banka.
„ARAD“	Databáze časových řad ČNB.
„Nemovitost“ dále také „Předmět ocenění“	Pozemky, které jsou definovány v Kapitole 1.1
„Geometrický plán“	Geometrický plán č. 2319-130/2024, který byl ověřen zeměměřičským inženýrem Ing. Zdeňkou Příbylovou s číslem 1346 a Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu GGP - 5265/2024-101 s vyznačením dělení pozemků parc. č. 2239/1, parc. č. 2239/3 a scelováním s pozemkem parc. č. 2239/26, vše k.ú. Vršovice obec Praha, vyhotovený 23. 10. 2024, číslo 241/2024.
„Rozhodnutí o dělení a scelování pozemků“	Rozhodnutí odboru stavebního úřadu městské části Praha 10 ve věci dělení pozemků parc. č. 2239/1 (ostatní plocha), 2239/3 (ostatní plocha) a scelování s pozemkem parc. č. 2239/26 (ostatní plocha), k. ú. Vršovice, Praha 10, při ulici K Topírně a Moskevská, ze dne 10. 03. 2025, kterou podala Městská část Praha 10, zastoupena Odborem majetkoprávním ÚMČ Praha 10, IČO: 00063941, Vinohradská č.p. 3218/169, 100 00 Praha - Strašnice.

Zdroj: vlastní zpracování.



### 3 Nález

#### 3.1 Obecná konfrontace dat a postup

Zhotovitel pro zpracování znaleckého posudku shromažďuje data z veřejně dostupných zdrojů. Zdrojem pro veřejná data jsou vlastní archivy zdrojů Zhotovitele, historické posudky, veřejně dostupné analýzy ministerstev či ČSÚ<sup>1</sup>, Trend report ARTN<sup>2</sup> a další veřejně dostupné analýzy trhu nemovitostí zveřejňované jednotlivými profesními organizacemi, které jsou pravidelně aktualizovány na základě vývoje trhu. Tato data jsou vždy konfrontována další rešerší v době zpracování konkrétního znaleckého posudku.

V případě spornosti veřejných dat s daty předanými Zadavatelem dojde k dotazování zdroje veřejné informace, je-li to možné. Pokud se potvrdí správnost veřejného zdroje, případně pokud není pochyb o jeho spornosti, je dále konfrontován Zadavatel. Pokud nadále existuje spornost mezi daty Zadavatele a veřejnými daty, podléhá výběr vyhodnocení znalcem zpracujícím znalecký posudek. Znalec zpravidla dává přednost, s ohledem na definici tržní hodnoty, veřejně dostupným datům.

#### 3.2 Ověření dat od Zadavatele

Zhotovitel za účelem stanovení hodnoty Předmětu ocenění vyžádal od Zadavatele potřebné podklady, u nichž provedl ověření jejich věrohodnosti. Kompletní výčet podkladů je uveden v kapitole 2 Výčet podkladů.

**Rozhodnutí o dělení a scelování pozemků** - jedná se o Rozhodnutí odboru stavebního úřadu městské části Praha 10 ze dne 10. 03. 2025, ve věci dělení pozemků parc. č. 2239/1 (ostatní plocha), 2239/3 (ostatní plocha) a scelování s pozemkem parc. č. 2239/26 (ostatní plocha), vše v k. ú. Vršovice, obec Praha. Předmětné rozhodnutí bylo vydáno na základě žádosti Městské části Praha 10, zastoupené Odborem majetkoprávním ÚMČ Praha 10, IČO: 00063941, se sídlem Vinohradská č.p. 3218/169, 100 00 Praha - Strašnice. Zhotovitel převzal z Rozhodnutí o dělení a scelování pozemků identifikaci dotčených pozemků, tj. parcelní čísla a jejich výměry. Zároveň vychází z předpokladu, že Český úřad zeměměřický a katastrální provede příslušný zápis do katastru nemovitostí v souladu s tímto geometrickým plánem. Dále Zhotovitel Rozhodnutí o dělení a scelování pozemků nepřezkoumával, nepozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

**Geometrický plán č. 2319-130/2024** - Jedná se o Geometrický plán č. 2319-130/2024, vyhotovený dne 23. 10. 2024 pod číslem 241/2024, s vyznačením dělení pozemků parc. č. 2239/1, parc. č. 2239/3 a scelováním s pozemkem parc. č. 2239/26, vše v k. ú. Vršovice, obec Praha. Geometrický plán byl ověřen zeměměřickým inženýrem Ing. Zdeňkou Příbylovou, č. 1346, a potvrzen Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu pod č. PGP - 5265/2024-101. Zhotovitel Geometrický plán nepřezkoumával, nepozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

---

<sup>1</sup> Český statistický úřad.

<sup>2</sup> Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

### 3.3 *Ověření veřejně dostupných dat*

**Georeport** - Jedná se o veřejně dostupný podklad z datové základny GIS hl. města Prahy. V reportu se nacházejí základní informace ohledně pozemků, týkající se například dopravy, míry hluku, ovzduší, urbanismu, územního plánu atd. Zhotovitel měl tento podklad k dispozici, informace obsažené v reportu ověřil konfrontací s jinými veřejně dostupnými podklady (územní plán hl. města Prahy) a rámcově rovněž podklad ověřil v rámci místního šetření.

**Mapa hl. města Prahy** - Mapa hl. města Prahy byla Zhotovitelem převzata z internetových stránek mapy.cz. Zhotovitel mapu nerozporoval, koresponduje se skutečným stavem zjištěným při místním šetření.

**Územní plán hl. města Prahy** - Zhotovitel čerpal informace z územního plánu hl. města Prahy a neshledal v územním plánu hl. města Prahy nedostatky či zmatečnosti v souladu s jeho kompetencemi.

### 3.4 *Postup posudku a stvrzení*

Nejprve bude provedena identifikace vlastníka Předmětu ocenění a budou popsány majetkoprávní vztahy. Informace o vlastnictví a majetkoprávních vztazích budou čerpány z částečného výpisu listu vlastnictví (LV) č. 1035, katastrální území Vršovice, obec Praha vyhotoveného ke dni 01. 04. 2025.

Pro popis Nemovitosti budou využity informace získané na místním šetření. Při popisu polohy a dopravní dostupnosti bude Zhotovitel vycházet z veřejně dostupných informací a mapových aplikací mapy.cz, resp. Google maps. Dále bude použita mapa platného územního plánu hl. města Prahy.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí bude Zhotovitel vycházet především z databáze časových řad České národní banky (ČNB) - ARAD a dále z analýzy trhu stavebních pozemků zpracované Hypoteční bankou.

Na základě popisu přístupů používaných při oceňování nemovitého majetku bude stanovena metoda ocenění a bude stanovena hodnota nemovitého majetku.

### 3.5 *Obecné předpoklady a omezující podmínky*

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole 1.2 Účel znaleckého posudku a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
2. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následně po datu ocenění.

3. Zhotovitel konstatuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledným oceněním.
4. Pokud Zhotovitel využívá informace vydané po datu ocenění, jsou relevantní ve vztahu ke stanovení hodnoty Předmětu ocenění a pouze tak zpřesňují realie dané k rozhodnému datu.
5. Zhotovitel měl k dispozici částečný výpis z katastru nemovitostí k Nemovitosti k datu 01. 04. 2025, Zhotovitel předpokládá, že mezi tímto datem a datem ocenění, tj. 04. 04. 2025 nedošlo u Nemovitosti k žádné změně a stav uvedený na LV je shodný se stavem ke dni ocenění.

### 3.6 Rozhodné datum

Za rozhodné datum stanovení hodnoty Předmětu ocenění je považováno datum **04. 04. 2025**.

### 3.7 Vymezení pojmů cena a hodnota

Pojmem hodnota se rozumí tržní hodnota dle standardů IVS 2025 <sup>3</sup>, kde:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.“

#### 3.7.1 Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2025 (vlastní zpracování)

- / „...odhadovaná částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- / „...by měly být majetek nebo služba směněny...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku nebo služby je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- / slovy „...ke dni ocenění...“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu,
- / „...ochotným kupujícím...“ - kupující je ke koupi motivován, ale nikoliv nucen,
- / „...ochotný prodávající...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- / „...v souladu s principem tržního odstupu...“ - určuje transakci mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah (např. mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce),
- / slovy „...po náležitém marketingu...“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty,

<sup>3</sup> International Valuation Standards 2025, str. 24-25 (General Standards - IVS 102 Bases of Value).

- / formulace „...kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě...“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění,
- / „...a nikoli v tísní...“ - obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná ze stran není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

### **3.7.2 Cena obvyklá a tržní hodnota dle Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění<sup>4</sup>**

Pojmem cena obvyklá se rozumí cena definovaná dle §2, odst. 2 Zák. č. 151/1997 Sb. následovně:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou 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.“

Dle §2, odst. 3 Zák. č. 151/1997 Sb. 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.

Tržní hodnotou dle §2, odst. 4 Zák. č. 151/1997 Sb. se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

---

<sup>4</sup> Zákon o oceňování majetku.

## 4 Posudek

### 4.1 Identifikace vlastníka

Předmětem ocenění jsou pozemky, které jsou evidovány na částečném výpisu listu vlastnictví (LV), tedy LV č. 1035, konkrétně pozemek s parc. č. 2239/1, s parc. č. 2239/3 a parc. č. 2239/26, resp. jejich části vymezené dle zmíněného geometrického plánu, vše k.ú. Vršovice, obec Praha.

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, k.ú. Vršovice, obec Praha ze dne 01. 04. 2025 je Nemovitost ve vlastnictví a dále ve svěřené správě:

#### Vlastnické právo:

- / HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, Identifikátor: 00064581

#### Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce:

- / Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 100 00 Praha 10 Identifikátor: 00063941

#### 4.1.1 Majetkoprávní vztahy

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, k.ú. Vršovice, obec Praha ze dne 01. 04. 2025 nejsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti žádná oprávnění.

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, k.ú. Vršovice, obec Praha ze dne 01. 04. 2025 nejsou v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedena k Nemovitosti žádná omezení.

Částečný výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, k.ú. Vršovice, obec Praha ze dne 01. 04. 2025 je uveden v přílohové části tohoto znaleckého posudku, viz Příloha č. 1.

## 4.2 Identifikace Nemovitosti

Předmětem Nemovitosti jsou pozemky, konkrétně pozemek parc. č. 2239/1, parc. č. 2239/3 a parc. č. 2239/26, k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 1035, které byly k datu ocenění předmětem dělení a scelování dle Geometrického plánu č. 2319-130/2024 a Rozhodnutí o dělení a scelování pozemků ze dne 10. 03. 2025.

Na základě výše uvedeného geometrického plánu bude provedena úprava hranic pozemků. Z pozemku parc. č. 2239/1, k. ú. Vršovice, bude oddělena východní část o výměře 229 m<sup>2</sup>, označená jako nový pozemek parc. č. 2239/69 (ostatní plocha), a dále severovýchodní část o výměře 100 m<sup>2</sup>, označená jako nový pozemek parc. č. 2239/68 (ostatní plocha). Zbývající výměra tohoto pozemku po oddělení bude činit 2 518 m<sup>2</sup>. Z pozemku parc. č. 2239/3, k. ú. Vršovice, bude oddělena západní část o výměře 29 m<sup>2</sup> (v geometrickém plánu označená jako část „a“), která bude následně scelena s pozemkem parc. č. 2239/26. Po oddělení bude mít pozemek parc. č. 2239/3 výměru 42 m<sup>2</sup>, přičemž výměra pozemku parc. č. 2239/26 po scelení bude činit 39 m<sup>2</sup>.<sup>5</sup> V tabulkách dále je uveden stav před a po Rozhodnutí o dělení a scelování pozemků, Tabulka 5 obsahuje Předmět ocenění.

**Tabulka 3: Identifikace před Rozhodnutí o dělení a scelování pozemků**

Katastrální území	LV	Parc. č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany nemovitosti
Vršovice	1035	2239/1	2 847	ostatní plocha	manipulační plocha	památkově chráněné území
		2239/3	71	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
		2239/26	10	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
Celková výměra			2 928			

Zdroj: Částečný výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

**Tabulka 4: Identifikace po Rozhodnutí o dělení a scelování pozemků**

Katastrální území	LV	Parc. č.	Výměra (m²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany nemovitosti
Vršovice	1035	2239/1	2 518	ostatní plocha	manipulační plocha	památkově chráněné území
		2239/69	229	-	-	-
		2239/68	100	-	-	-
		2239/3	42	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
		2239/26	39	-	-	-
Celková výměra			2 928			

Zdroj: Částečný výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

**Tabulka 5: Identifikace pozemků Předmětu ocenění**

Katastrální území	LV	Parc. č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany nemovitosti
Vršovice	1035	2239/69	229	ostatní plocha	manipulační plocha	památkově chráněné území
		2239/68	100	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
		2239/3	39	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
Celková výměra			368			

Zdroj: vlastní zpracování, katastr nemovitostí.

<sup>5</sup> Převzato z dokumentu Rozhodnutí o dělení a scelování pozemků, které poskytl Zadavatel.



Pozemky se nacházejí v areálu Vršovice Park s.r.o., kde se vyskytují výrobní, skladové a kancelářské stavby a zpevněné plochy, dále jsou na pozemcích částečně náletové křoviny. Dle místního šetření jsou pozemky částečně zpevněné, využívané k provozním a skladovacím účelům, oplocené a z části zastavěné provozními objekty. Přístup k areálu je přes obecní zpevněnou komunikaci z ulice Křeslická, po změně na základě Rozhodnutí o dělení a scelování pozemků bude umožněn přístup i z ulice K Topírně.

#### **4.2.1 Technický stav**

Na dotčených pozemcích se nenacházejí žádné nadzemní stavby. Území je tvořeno převážně zpevněnými plochami s asfaltovým nebo betonovým povrchem, které jsou využívány k manipulačním nebo provozním účelům. Zbývající části pozemků tvoří nezpevněné travnaté plochy s výskytem náletových křovin, bez známek soustavné údržby.

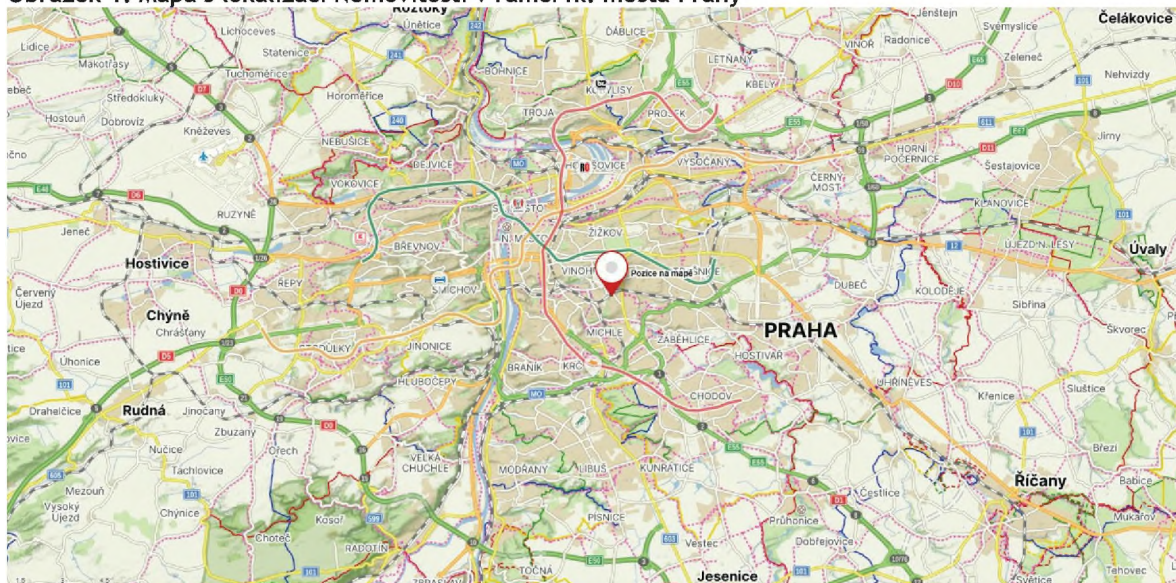
#### **4.2.2 Poloha**

Nemovitost se nachází v městské části Praha 10 - Vršovice, v ulici Křeslická. Lokalita je charakterizována převážně průmyslovou zástavbou, sklady a provozními budovami. V okolí je veškerá občanská vybavenost.

#### **4.2.3 Dopravní poměry**

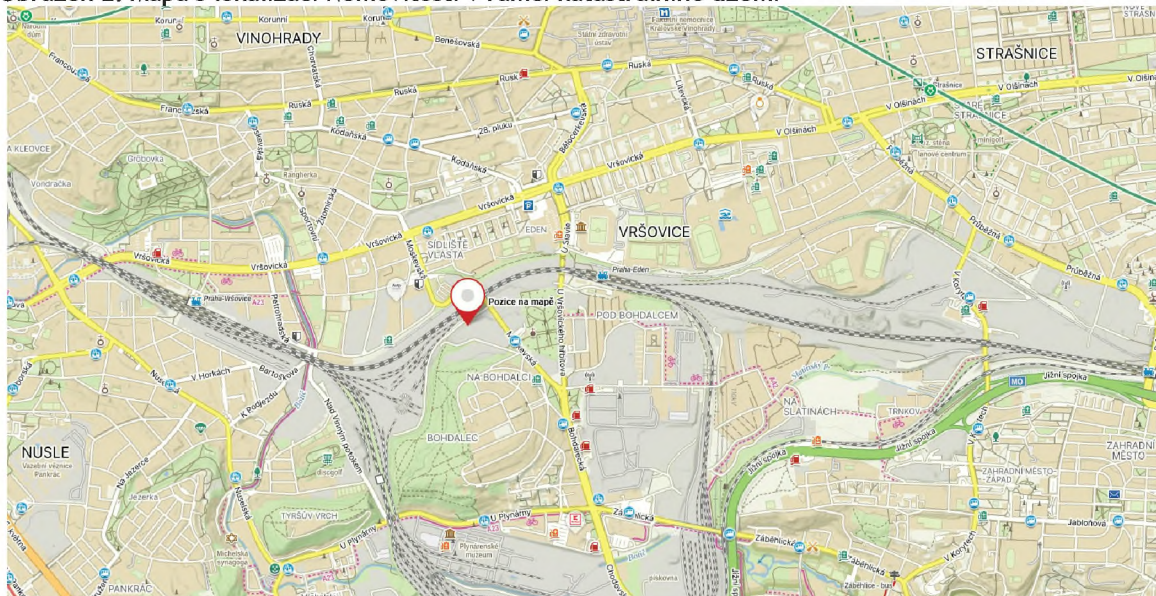
Dopravní dostupnost je zajištěna městskou hromadnou dopravou, nejbližší zastávka je autobusová zastávka „Vršovický hřbitov“. Další možností hromadné dopravy v okolí je vlaková nebo tramvajová doprava. Vlaková stanice Praha-Eden je vzdálená 1,2 km a tramvajová stanice Slavia - Nádraží Eden je vzdálená 1,4 km. Individuální doprava k nemovitosti je vedena přes ulici Křeslická, která navazuje na ulici Moskevskou a dále na Chodovskou. Ulice Chodovská je součástí hlavní komunikační sítě v dané lokalitě a umožňuje přímý přístup na Jižní spojku a Městský okruh.

**Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci hl. města Prahy**



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz).

**Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci katastrálního území**



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz).



Obrázek 3: Ortofotomapa Nemovitosti



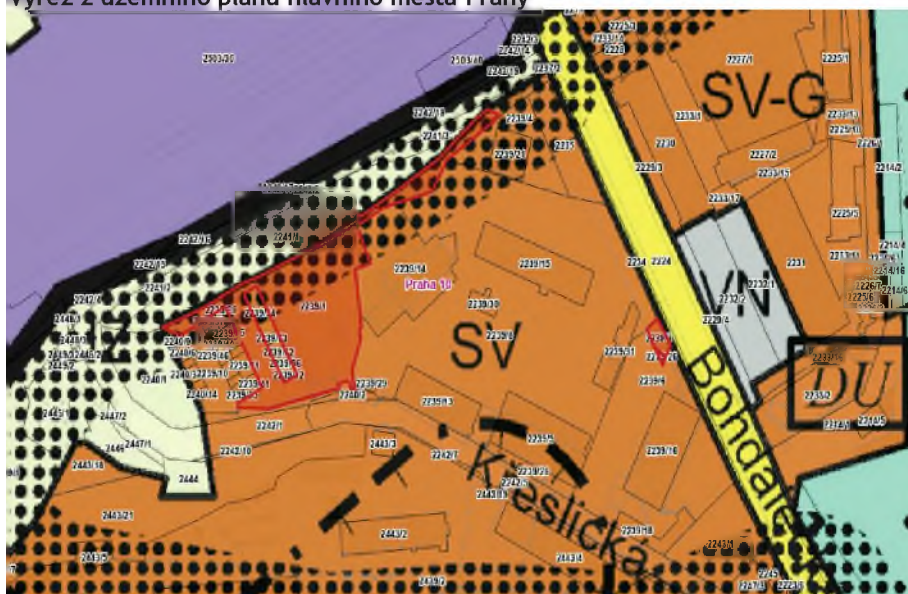
Zdroj: [www.pzmk.cz](http://www.pzmk.cz).

Podrobná identifikace nemovitosti na mapovém podkladu je doložena Geometrickým plánem č. 2319-130/2024 ze dne 23. 10. 2024 (vyhotovení č. 241/2024), ověřeným Ing. Zdeňkou Příbylovou, autorizovanou osobou č. 1346, a potvrzeným Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu pod č. PGP-5265/2024-101 - viz Příloha č. 2.

#### 4.2.4 Využití plochy dle územního plánu

Nemovitost je dle územního plánu hlavního města Prahy situována na plochách SV - všeobecně smíšené. Níže jsou popsány možné využití jako hlavní, přípustné apod.

Obrázek 4: Výřez z územního plánu hlavního města Prahy<sup>6</sup>



Zdroj: Územní plán hl. města Prahy.

<sup>6</sup> Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

## 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.

### 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.

#### 4.2.5 Cenová mapa

Dle cenové mapy<sup>7</sup> hl. města Prahy k datu 1.1. 2025 činí jednotková cena Nemovitosti 5 550 Kč/m<sup>2</sup>.

Obrázek 5: Výřez z cenové mapy hlavního města Prahy



Zdroj: Cenová mapa hl. města Prahy.

#### 4.2.6 Záplavové území

Nemovitost se nenachází v záplavovém území dle vodohospodářského informačního portálu VODA, který je spravován Ministerstvem zemědělství a Ministerstvem životního prostředí.<sup>8</sup>

### 4.3 Strategická analýza

V následujících kapitolách Zhotovitel provede analýzu relevantního segmentu trhu, konkrétně segmentu stavebních pozemků.

#### 4.3.1 Stavební pozemky

Vývoj cen stavebních pozemků mezi 2. čtvrtletím 2010 a 4. čtvrtletím 2024 nejlépe zobrazuje tzv. „ČSOB Index bydlení“ od ČSOB hypoteční banky. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB Hypoteční banky. ČSOB INDEX BYDLENÍ je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Samotný ČSOB INDEX BYDLENÍ je sledován za celou Českou republiku. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

V následujících odstavcích bude popsán vývoj cen stavebních pozemků, a to od roku 2019 do čtvrtého čtvrtletí roku 2024.

<sup>7</sup> Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>

<sup>8</sup> Dostupné z: <https://voda.gov.cz/?page=zaplavova-uzemi-mapa>



#### **4.3.1.1 Předěšlý vývoj cen stavebních pozemků v průběhu let 2019-2023**

Ke konci roku 2019 dochází k trvalému mírnému růstu cen stavebních pozemků. Meziroční nárůst cenové hladiny stavebních pozemků činí cca 8,35 %. Poptávka po pozemcích dlouhodobě přesahuje nabídku, nejdražším typem jsou pak malé pozemky do 500 m<sup>2</sup> ve městech a přilehlých lokalitách. Přetrvává i zájem o pozemky ve vzdálenějším okolí krajských měst. Cenu pozemku nejvíce ovlivňuje dopravní dostupnost, dosah služeb a přístup k veřejným inženýrským sítím. Zájem je ale i o pozemky bez možnosti připojení k inženýrským sítím, které jsou alternativně řešeny studnami, čističkami vod a dalšími technickými možnostmi.

V roce 2020 pokračuje u stavebních pozemků dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou, čímž roste i jejich cenová hladina. Meziroční růst stavebních pozemků činí cca 9,29 %. Nabídku stavebních pozemků brzdí pomalý proces změny územních plánů. Stejně jako u rodinných domů je vyšší zájem i o pozemky ve větších vzdálenostech od krajských měst a roste poptávka o ty pro rekreaci. Je zaznamenán trend obcházení regulačních plánů obcí na velikost pozemků prostřednictvím stavění

Pozemky zaznamenaly v roce 2021 největší růst ze všech tří segmentů nemovitostí, a to o cca 23,22 %. Za nárůstem stojí dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou, kterou zpomalují zastaralé územní plány i nedostatečné kapacity inženýrských sítí, jejichž náklady na zavedení navíc také zdražují. S rostoucí cenou roste zájem o pozemky i v lokalitách vzdálených od velkých měst. Díky převisu poptávky se i více prodávají pozemky, které nejsou primárně určeny pro výstavbu, především pro spekulace.

V roce 2022 si stavební pozemky vlivem nedostatku pozemků a stabilní poptávce udržují stejnou růstovou dynamiku. Meziročně stavební pozemky zaznamenaly nárůst o 22,2 %. Vlivem růstu cenové hladiny stavebních pozemků je zaznamenán rostoucí zájem o lokality hůře dostupné a vzdálenější od velkých měst. Růst nabídky stále brzdí zastaralé územní plány, nedostatečná infrastruktura a rostoucí náklady na zasítování. Projevuje se zájem i o pozemky, které mají určitá omezení pro klasickou stavbu rodinného domu, ale umožňují výstavbu „mobilheimu“ nebo objektu pro přechodné bydlení (objekt s číslem evidenčním).

Růst cen pozemků dle analýzy ČSOB Index bydlení pokračuje nadále i v roce 2023, tempo růstu nicméně výrazně zpomalilo. Meziroční růst cen pozemků činí 7,2 %. Nestále platí fakt, že poptávka po pozemcích převyšuje nabídku, a to i kvůli nepružnému územnímu plánování a nepřipravené infrastruktuře. Pokračuje rovněž trend vyššího zájmu o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst, i v tomto případě hraje roli hlavně jejich obecně rostoucí cena.

#### **4.3.1.2 Aktuální vývoj cen stavebních pozemků v roce 2024**

V prvním čtvrtletí roku 2024 dle ČSOB Indexu bydlení pokračoval růst cen stavebních pozemků, a to mezičtvrtletně o 0,7 % a meziročně o 4 %. Důvodem byl dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou, který se projevoval zvýšeným zájmem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách. Klíčovými faktory ovlivňujícími cenu zůstaly velikost, tvar, vybavenost inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost. V druhém čtvrtletí roku 2024 ceny pozemků dál rostly, i když

mírnějším tempem, s mezičtvrtletním nárůstem 0,6 % a meziročním růstem 2,5 %. Stále platilo, že nabídka brzdí zastaralé územní plány a nedostatečná infrastruktura. Kupující se proto častěji zaměřovali i na pozemky bez připojení k inženýrským sítím, přičemž moderní technologie, jako solární energie či domácí čistírny, umožňovaly jejich plnohodnotné využití. V třetím čtvrtletí roku 2024 dle ČSOB Indexu bydlení poptávka po stavebních pozemcích nadále převyšovala nabídku. Mezičtvrtletní růst dosáhl 2 %, meziročně ceny vzrostly o 3,5 %. Zájem kupujících se nadále posouval do vzdálenějších oblastí, přičemž dostupnost inženýrských sítí už nehrála tak zásadní roli jako dříve díky rostoucí oblibě energeticky soběstačných domů.

Podle dat ČSOB Indexu bydlení<sup>9</sup> ve čtvrtém čtvrtletí 2024 tržní hodnota stavebních pozemků dále vzrostla - mezikvartálně o 1,4 % a meziročně o 4,8 %. Ceny pozemků tak koncem roku 2024 opět dosáhly rekordní úrovně, podobně jako celé odvětví nemovitostí zaznamenávající plošný růst cen. Dle Hypoindex<sup>10</sup> se situace na trhu stavebních pozemků zásadně nemění - poptávka dlouhodobě výrazně převyšuje nabídku a ceny neustále stoupají. Nabídku navíc tlumí zastaralé územní plány a nedostatečná kapacita inženýrských sítí, kupující proto hledají parcely i ve vzdálenějších lokalitách mimo velká města. Na odbyt jdou dokonce i stavební pozemky bez možnosti připojení na síť, protože díky moderním technologiím jako fotovoltaika, domácí čističky vody či ostrovní systémy to již není nezbytně nutné.

Zpráva „CEE Report - Highlights 2024 and Predictions 2025“<sup>11</sup> od společnosti Colliers potvrzuje, že rezidenční trh zůstal v roce 2024 robustní navzdory vysokým úrokovým sazbám - počet realitních transakcí výrazně vzrostl a objevily se rekordně vysoké záměry k nákupu nemovitostí. Trvajících silná poptávka ze strany kupujících tak přetrvává i v podmínkách dražších hypoték. Developeři reagují přípravou nových projektů, avšak další rozsah výstavby bude záviset na urychlení stavebního řízení a zlepšení infrastrukturní vybavenosti území.

ČSOB Hypoteční banka již na začátku roku 2024 signalizovala, že období poklesu cen nemovitostí definitivně skončilo, a zájemcům o koupi nemovitosti by nedoporučovala další odkládání rozhodnutí o pořízení bydlení. Podmínky financování se totiž postupně zlepšují a realitní trh na jaře tradičně ožívá, takže poptávka (a tím i ceny) budou nadále spíše růst než klesat. Pokud nedojde k výraznému navýšení nabídky (například zrychlením povolování nové výstavby), lze očekávat pokračování pozvolného růstu cen stavebních pozemků i v roce 2025.

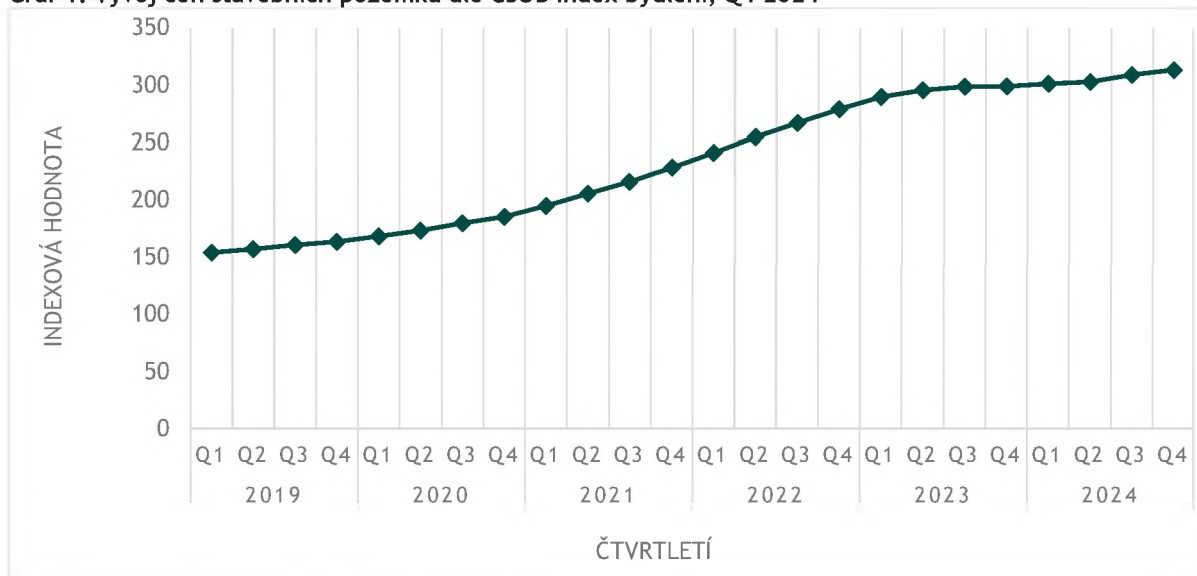
Následující graf znázorňuje vývoj indexové hodnoty dle ČSOB Index bydlení stavebních pozemků od prvního čtvrtletí roku 2019 do čtvrtého čtvrtletí roku 2024.

<sup>9</sup> Dostupné z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ250303>

<sup>10</sup> Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/ceny-bytu-loni-vzrostly-o-silnych-sedm-procent-na-novy-rekord/#:~:text=Na%20trhu%20s%C2%A0pozemky%20se%20situace,sv%C4%9Btov%C3%BDm%20stran%C3%A1m%20a%20sklonu%20svahu>

<sup>11</sup> Dostupné z: <https://www.colliers.com/cs-cz/research/highlights-and-predictions-2025#:~:text=,ovliv%C5%88ovat%20po%C5%BEadvky%20n%C3%A1jemc%C5%AF%20a>

Graf 1: Vývoj cen stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení, Q4 2024



Zdroj: vlastní zpracování dle ČSOB Hypoteční banka<sup>12</sup>.

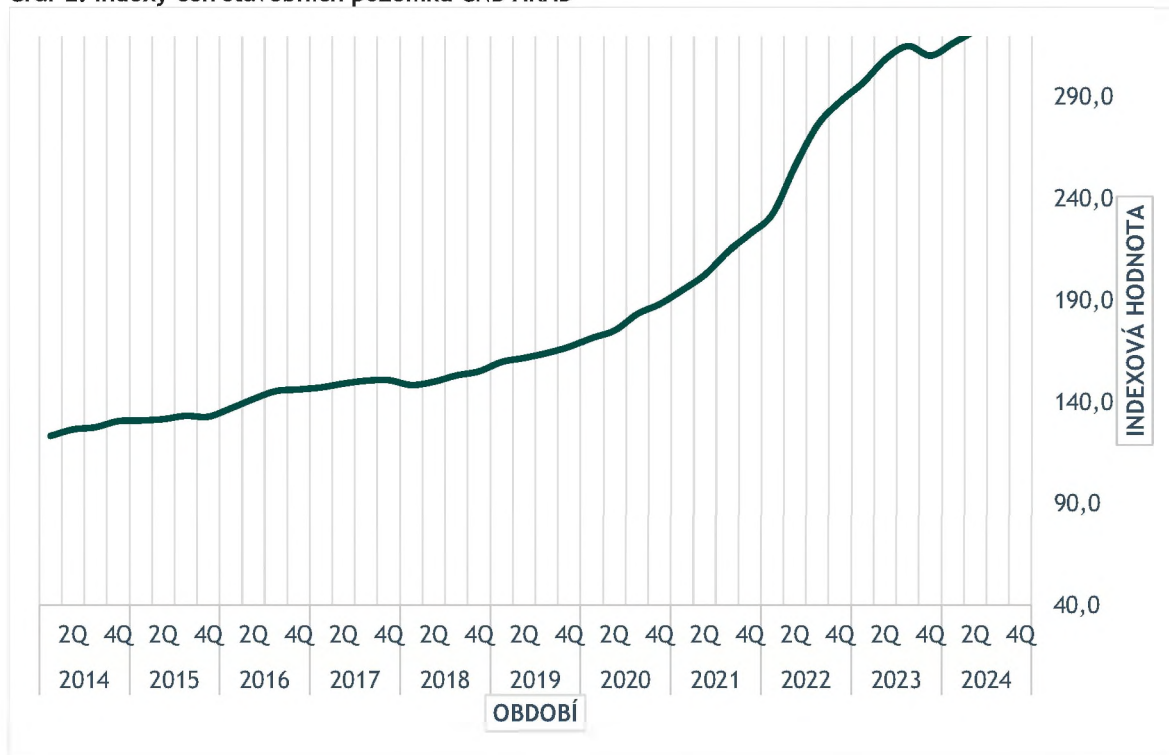
Alternativně sleduje vývoj cen samostatných pozemků česká národní banka (ČNB) na základě indexů cen stavebních pozemků. Zdrojem dat je v tomto případě Český statistický úřad vycházející z daňových přiznání a z údajů realitních kanceláří, developerů, katastrálních a stavebních úřadů. Tato data vycházejí z veškerých realizovaných transakcí ve sledovaném období. Extrémní hodnoty jsou vyloučeny. Cenové indexy jsou kalkulovány na bázi Laspeyresova vzorce. V některých případech může tento index poskytovat vyšší přesnost vývoje cen, jelikož je zde více diverzifikovaná datová základna.

Vývoj cen samostatných stavebních pozemků je dle databáze ARAD vykazuje rostoucí tendenci. V roce 2022 vrostly meziročně ceny samostatných stavebních pozemků o 29,28 %, v roce 2023 o 8 %. V prvních třech čtvrtletích roku 2024 rostou ceny stavebních pozemků průměrným mezičtvrtletním tempem ve výši 2,06 %.

Indexy cen stavebních pozemků za období od roku 2014 do třetího čtvrtletí roku 2024 dle databáze ARAD jsou znázorněny v následujícím grafu.

<sup>12</sup>Dostupné z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240819>

Graf 2: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD



Zdroj: vlastní zpracování dle databáze časových řad ARAD, ČNB.

#### 4.3.2 Stanovení koeficientu zdroje pozemků dle ARAD - ostatní (mimo obytnou zástavbu)

Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění byly využity starší transakce, proto zde Zhotovitel uvádí přepočtené cen realizovaných prodejů na cenovou úroveň k datu ocenění, tj. k datu 04. 04. 2025, tj. Q1 2025. Zhotovitel pro přepočtení na cenovou úroveň k datu ocenění použil databázi časových řad ČNB ARAD, jelikož dle Zhotovitele nejlépe popisuje vývoj cen stavebních pozemků (ostatních, mimo obytnou zástavbu). Databáze časových řad ČNB ARAD je vztažena k 1. lednu 2010, tj. hodnota indexu cen samostatných stavebních pozemků k 1. lednu 2010 je 100.

Přepočtenou cenu Zhotovitel stanovil vynásobením realizované ceny a koeficientem zdroje vypočteným pro jednotlivé kvartály příslušného roku, kdy došlo ke transakci. Koeficient zdroje Zhotovitel stanovil pomocí následujícího vzorce:

$$\text{Koeficient zdroje} = \frac{\text{Index období, pro které je cena zjišťována}}{\text{Index období, pro které je cena známa}}$$

Pro období Q1 2025 a Q4 2024 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný odhadem jako index předchozího období navýšený o průměrný růst posledních deseti mezičtvrtletních změn cen pozemků dle databáze časových řad ČNB ARAD, tj. průměrný růst za období Q3/2022 až Q3/2024, aby s ohledem na datum ocenění výsledná hodnota reflektovala aktuální růst cen pozemků.

Tabulka 6: Indexy cen samostatných pozemků a koeficienty zdroje dle ČNB ARAD

Období		Index	Koeficient přepočtu
2025	Q1	349,5	1,00
2024	4Q	339,7	1,03
	3Q	330,0	1,06
	2Q	322,9	1,08
	1Q	316,6	1,10
2023	4Q	310,4	1,13
	3Q	315,1	1,11
	2Q	308,7	1,13
	1Q	297	1,18
2022	4Q	287,9	1,21
	3Q	276,4	1,26
	2Q	256,2	1,36
	1Q	232,6	1,50
2021	4Q	222,7	1,57
	3Q	214	1,63
	2Q	202,9	1,72
	1Q	195,3	1,79
2020	4Q	188,4	1,85
	3Q	183,5	1,90
	2Q	175,4	1,99
	1Q	171,7	2,04

Zdroj: vlastní zpracování dle databáze časových řad ARAD, ČNB.



## 4.4 Metody ocenění

Hodnotu nemovitosti lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlédnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

V následujícím textu je uveden stručný popis základních charakteristik jednotlivých metod ocenění nemovitostí.

### 4.4.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebení, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko - hospodářských ukazatelů (THU), nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

### 4.4.2 Výnosová metoda

Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitekem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.

#### 4.4.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány nebo k prodeji nabízeny. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.

#### 4.4.4 Volba metody

Za účelem stanovení tržní hodnoty Nemovitosti byla použita metoda porovnávací, jelikož dle názoru Zhotovitele porovnávací metoda nejlépe reflektuje aktuální situaci na trhu nemovitostí. Pro ocenění se Zhotovitel rozhodl použít jak transakce, tak i realitní nabídky. Výsledkem je tedy ve smyslu legislativy tržní hodnota (vysvětleno v kapitole 3.7 Vymezení pojmů cena a hodnota).

### 4.5 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou porovnávací

Porovnávací metoda je založena na porovnání nemovitosti s nabídkami v obdobných lokalitách. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna.

U porovnávaných nemovitostí se při porovnání uvažuje s mnoha faktory (např. poloha, tvar, využití dle územního plánu, velikost, dopravní dostupnost atd.). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň kritéria porovnávané nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je kritérium porovnávané nemovitosti horší než u oceňované nemovitosti. A naopak, pokud je hodnota koeficientu nižší než jedna, je v tomto kritériu porovnávaná nemovitost hodnocena jako lepší než oceňovaná nemovitost. V případě hodnocení velikosti nemovitosti platí zpravidla princip, že jednotková cena s nižší výměrou roste, a naopak s vyšší výměrou klesá<sup>13</sup>. V případě rozlehlejší/větší výměry porovnávané nemovitosti, než je oceňovaná nemovitost, bude koeficient větší než jedna, a naopak, je-li porovnávaná nemovitost menší, než oceňovaná nemovitost bude koeficient velikosti menší než jedna.

Porovnávané nemovitosti byly analyzovány, v porovnání byly vzorky upraveny korelačními koeficienty tak, aby byla zohledněna specifika a rozdílnost oceňované nemovitosti. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku.

Pro porovnání čerpal Zhotovitel údaje především z realizovaných transakcí, dále z inzerčního portálu [www.inem.cz](http://www.inem.cz). Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita a způsob využití nemovitosti dle územního plánu. Rozdílnost ve způsobu využití dle územního plánu, resp. rozdílnost funkční plochy, kam dané území spadá, Zhotovitel zohlednil

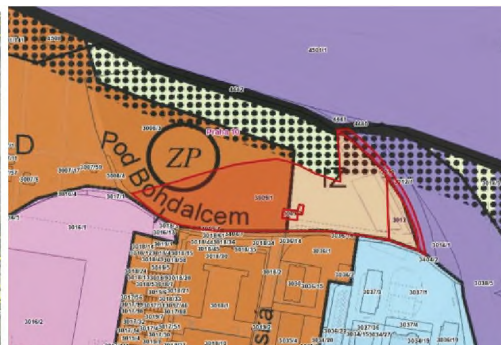
<sup>13</sup> S výjimkou např. zemědělských pozemků, u kterých princip funguje obráceně.

vhodným koeficientem. Celkem byly pro účely porovnání využity čtyři vzorky, z nichž tři představují realizované transakce. Základní údaje o těchto vzorcích jsou uvedeny v následující části.

Při výběru vzorků byl zohledněn faktický vztah porovnávaných pozemků k širšímu funkčnímu celku. Pozemky oceňované vykazují nižší výměru a nižší tržní atraktivitu než vybrané vzorky, avšak na základě jejich polohy a rozmístění lze dovodit jejich potenciální funkční provázanost s okolními plochami obdobného charakteru. Tento aspekt byl zohledněn v rámci celkové úvahy při stanovení jednotkové ceny oceňované nemovitosti.

#### Vzorek č. 1

Jedná se o prodej pozemků evidovaných pod č. řízení 71503/2024-101, nacházejících se v katastrálním území Michle. Předmětem prodeje jsou pozemky parc. č. 3009/1, 3009/2, 3010 a 3013 o celkové výměře 11 891 m<sup>2</sup>. Dotčené území se nachází v zástavbě komerčního charakteru s přímou návazností na železniční koridor. Podle územního plánu je 47 % plochy vedeno jako SV - všeobecně smíšené nízkopodlažní zástavby, 47 % IZ - izolační zeleň a 6 % DZ - tratě a zařízení železniční dopravy. Transakce proběhla dne 26. 11. 2024, resp. Q4 2024, kupní cena činila 100 000 000 Kč.



SV	VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ
IZ	IZOLAČNÍ ZELEŇ
DZ	TRATĚ A ZAŘÍZENÍ ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY, VLEČKY A NÁKLADOVÉ TERMINÁLY

Zdroj: katastr nemovitostí, územní plán hl. m. Prahy.

#### Vzorek č. 2

Jedná se o prodej pozemků evidovaných pod č. řízení V-25093/2024-101, nacházejících se v katastrálním území Michle. Předmětem převodu jsou pozemky parc. č. 875/2, 875/4, 875/5, 877, 878/1, 878/2, 879, 880, 881, 885/1, 886 a 887 o celkové výměře 6 118 m<sup>2</sup>. Dle územního plánu je převážná část území vedena jako čistě obytné plochy a městská zeleň, konkrétně ZMK - zeleň městská a krajinná. Pozemky se nacházejí v jižní části městské části Praha 4, v blízkosti obytné a



smíšené zástavby. Transakce proběhla dne 18. 4. 2024, resp. Q2 2024, kupní cena činila 82 000 000 Kč.



OB

ČISTĚ OBYTNÉ

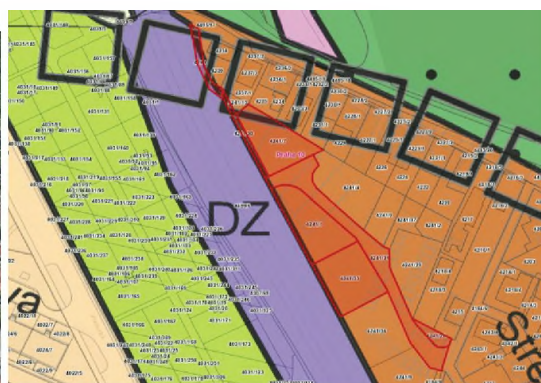
ZMK

ZELEŇ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ

Zdroj: katastr nemovitostí, územní plán hl. m. Prahy.

#### Vzorek č. 3

Jedná se o prodej pozemků evidovaných pod č. řízení V-67027/2024-101, nacházejících se v katastrálním území Strašnice. Transakce proběhla dne 12. 11. 2024. Předmětem převodu jsou pozemky parc. č. 4241/7, 4241/30, 4240, 4241/1, 4241/35 a dále ideální spoluvlastnické podíly ve výši 3/7 na pozemcích parc. č. 4241/31 a 4241/28. Celková upravená výměra činí 2 714,57 m<sup>2</sup>. Dle územního plánu jsou pozemky zařazeny převážně do ploch SV - všeobecně smíšené nízkopodlažní zástavby a DZ - tratě a zařízení železniční dopravy. Území se nachází v blízkosti železniční tratě a zástavby převážně obytného charakteru. Transakce proběhla dne 12. 11. 2024, kupní cena činila 30 539 650 Kč.



SV

VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

DZ

TRATĚ A ZAŘÍZENÍ ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY, VLEČKY A NÁKLADOVÉ TERMINÁLY

Zdroj: katastr nemovitostí, územní plán hl. m. Prahy.

#### Vzorek č. 4

Jedná se o prodej pozemků o celkové výměře 3 852 m<sup>2</sup>, nacházejících se v katastrálním území Nusle, hlavní město Praha. Pozemky tvoří funkční celek evidovaný pod parcelními čísly 2375/5 a 1895/5 a dle platného územního plánu jsou zařazeny do ploch SV-C, tedy ploch všeobecně smíšených. Nabídková cena činí 49 490 200 Kč, jednotková cena odpovídá 12 850 Kč/m<sup>2</sup>.



VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

Zdroj: [www.inem.cz](http://www.inem.cz), územní plán hl. m. Prahy.

Tabulka 7: Porovnávací analýza Nemovitosti<sup>14</sup>

Oceňovaná nemovitost	x	x	x	Praha - Vršovice	V zastavěném území	Rovina, v některých částech svah, nepravidelný tvar	Připojení na veškeré IS	Z obecní komunikace přes pozemek obce	368 m <sup>2</sup>	Na pozemcích náletové křoviny, oplocené výrobní / skladovací haly a manipulační plocha	SV - všeobecně smíšené	10 720 Kč/m <sup>2</sup>
VZORKY	Nabídková / realizovaná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zdroj	Upravená cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Poloha		Tvar a sklon	Inženýrské sítě	Přístup k nemovitosti	Velikost pozemku	Stavební připravenost	Využití dle ÚP	Celkem (Kč/m <sup>2</sup> )
				městské části	v rámci městské části							
Praha - Michle	8 410	Realizace Q4 2024	8 612	Obdobná	Obdobné	Lepší (rovina)	Obdobné	Obdobný (z obecní komunikace)	Větší (11 891 m <sup>2</sup> )	Obdobná (náletové křoviny, stavba)	Horší (SV - všeobecně smíšené, IZ - izolační zeleň, DZ - tratě a zařízení žel. dopravy)	10 546
		1,02		1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,20	1,00	1,10	1,25
Praha - Michle	13 403	Realizace Q2 2024	14 351	Obdobná	Obdobné	Lepší (rovina, pravidelný tvar)	Obdobné	Obdobný (z obecní komunikace)	Větší (6 118 m <sup>2</sup> )	Lepší (náletové křoviny, bez stavby)	Obdobné (OB - čistě obytné, ZMK - zeleň městská a krajinná)	11 905
Koef.		1,07		1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	0,89
Praha - Strašnice	11 250	Realizace Q2 2024	11 522	Obdobná	Obdobné	Lepší (rovina, pravidelný tvar)	Obdobné	Obdobný (z obecní komunikace)	Větší (2 715 m <sup>2</sup> )	Lepší (připraveno na stavbu)	Obdobné (SV - všeobecně smíšené)	9 568
Koef.		1,02		1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,05	0,90	1,00	0,85
Praha - Nusle	12 850	Nabídka	12 208	Obdobná	Obdobné	Lepší (rovina, pravidelný tvar)	Obdobné	Obdobný (z obecní komunikace)	Větší (3 852 m <sup>2</sup> )	Lepší (náletové křoviny, bez stavby)	Obdobné (SV - všeobecně smíšené)	10 895
Koef.		0,95		1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	0,85

Zdroj: katastr nemovitostí, www.inem.cz, vlastní zpracování.

<sup>14</sup>Při výpočtech není použito zaokrouhlování. Zaokrouhlení na celé číslo je použito pouze při výpočtu průměru jednotkové ceny Nemovitosti.

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu Nemovitosti ve výši **10 720 Kč/m<sup>2</sup>**. Tabulka 8 obsahuje stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti zapsané na částečném listu vlastnictví (LV) č. 1035, k.ú. Vršovice, obec Praha.

**Tabulka 8: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti**

Jednotková cena	Plocha	Celková hodnota
(Kč/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(Kč)
10 720	368	3 944 960

Zdroj: vlastní zpracování.

**Výsledná hodnota Nemovitosti k datu ocenění, tj. k 04. 04. 2025, činí 3 945 tis. Kč.**

Zhotovitel provedl následně statistickou analýzu vhodnosti výběru vzorků pro porovnání. Následující tabulka ukazuje variabilitu vzorků v podobě směrodatné odchylky, aritmetického průměru a variačního koeficientu. Výsledky variačního koeficientu potvrzují, že Zhotovitel vybral pro porovnávací analýzu vhodné vzorky.

**Tabulka 9: Variabilita vzorků**

Ukazatelé variability vzorků	Pro nabídkovou cenu	Pro upravenou cenu
Směrodatná odchylka	2 052	835
Aritmetický průměr	11 673	10 729
Variační koeficient	17,58 %	7,79 %

Zdroj: vlastní zpracování.

Následující tabulka zobrazuje statistickou analýzu vhodnosti výběru vzorků. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou upravených cen vybraných vzorků činí 1,24. Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1 a +/- 1,5 směrodatné odchylky se nachází 75 % upravených cen vybraných vzorků, blíže ukazuje Tabulka 10.

**Tabulka 10: Statistická analýza souboru reprezentantů**

Statistické ukazatele	Hodnota
Střední hodnota (medián)	10 720
Aritmetický průměr	10 729
Minimum	9 568
Maximum	11 905
Počet prvků	4
Relace max. a min. hodnoty (relace nesmí být větší než 2)	1,24
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1 směr odch.	75 %
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1,5 směr odch.	75 %

Zdroj: vlastní zpracování.



## 5 Odůvodnění

### 5.1 Rekapitulace a formulace závěrečného výroku

Při vypracování tohoto znaleckého posudku vzal Zhotovitel v úvahu všechny podstatné faktory a rizika, která ovlivňují či mohou ovlivňovat výslednou hodnotu.

#### Předmět ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován ve věci stanovení tržní hodnoty pozemků parc. č. 2239/1, parc. č. 2239/3 a pozemek 2239/26, vše katastrální území (k. ú.) Vršovice, obec Praha, dle geometrického plánu (GP) č. 2319-130/2024 ze dne 6. 11. 2024 a souhlasného Rozhodnutí OST ÚMČ Praha 10.

Uvedené pozemky byly dle geometrického plánu nově vymezeny dělením a scelováním následovně:

- / z pozemku parc. č. 2239/1 byla oddělena východní část o výměře 229 m<sup>2</sup> (nově parc. č. 2239/69) a severovýchodní část o výměře 100 m<sup>2</sup> (nově parc. č. 2239/68);
- / z pozemku parc. č. 2239/3 byla oddělena západní část o výměře 29 m<sup>2</sup>, která byla scelena s pozemkem parc. č. 2239/26. Po provedené změně má parc. č. 2239/3 výměru 42 m<sup>2</sup> a parc. č. 2239/26 výměru 39 m<sup>2</sup>.

Předmětem ocenění je stav po provedeném dělení a scelování, tedy již nově vymezené pozemky, viz Tabulka 1.

**Tabulka 11: Přehled pozemků Předmětu ocenění**

Katastrální území	LV	Parc. č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany nemovitosti
Vršovice	1035	2239/69	229	ostatní plocha	manipulační plocha	památkově chráněné území
		2239/68	100	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
		2239/3	39	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
Celková výměra			368			

Zdroj: vlastní zpracování, katastr nemovitostí.



#### Účel ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení hodnoty majetku pro potřeby prodeje.

#### Použitý způsob ocenění

Hodnota Nemovitosti byla k datu 04. 04. 2025 stanovena metodou porovnávací.

#### Výsledek ocenění

Hodnota Předmětu ocenění stanovena metodou porovnávací k datu ocenění, tj. k 04. 04. 2025, činí **3 945** tis. Kč.

**Výsledná hodnota Předmětu ocenění stanovena metodou porovnávací k datu ocenění, tj. k 04. 04. 2025, činí 3 945 tis. Kč.**

## 5.2 *Kontrola postupu znalce*

V rámci stanovení hodnoty nemovitého majetku byl nejprve vypracován popis nemovitosti. Pro popis aktuálního stavu byly využity informace získané na místním šetření. Popis polohy a dopravní dostupnosti vychází z veřejně dostupných informací, především mapových aplikací mapy.cz, resp. Google maps. Pro popis využití ploch čerpal Zhotovitel z informací z platného územního plánu hl. města Prahy. Dále byly popsány majetkoprávní vztahy z částečného výpisu listu vlastnictví získaného z portálu katastru nemovitostí.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí Zhotovitel vycházel především z databáze časových řad České národní banky (ČNB) - ARAD a dále z analýzy trhu stavebních pozemků zpracované Hypoteční bankou.

Hodnota Nemovitosti byla stanovena pomocí porovnávací metody. Zhotovitel použil 4 vzorky pro porovnání (tři realizované transakce a jednu nabídku), stanovil jednotkovou cenu, přičemž rozdíly v poloze, velikosti, přístupu k pozemku, využití dle územního plánu atd. byly zohledněny korekčními koeficienty tak, aby byla zachycena specifická oceňovaného nemovitého majetku. Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti byla stanovena vynásobením celkové výměry stanovenou jednotkovou cenou.

## 6 Závěr

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto znaleckém posudku dospěl Zhotovitel k závěru, že tržní hodnota Předmětu ocenění, tj. pozemků parc. č. 2239/1, parc. č. 2239/3 a parc. č. 2239/26, vše katastrální území (k. ú.) Vršovice, obec Praha, po úpravách dle geometrického plánu (GP) č. 2319-130/2024 ze dne 6. 11. 2024 a souhlasného Rozhodnutí OST ÚMČ Praha 10 k datu ocenění, tj. 04. 04. 2025 činí:

**3 945 tis. Kč**

(Slovy: tři miliony devět set čtyřicet pět tisíc korun českých)

## ***7 Ostatní skutečnosti***

Zhotovitel k vypracování tohoto znaleckého posudku nepřibral konzultanta.

Odměna Zhotovitele byla stanovena na základě smluvního ujednání.

## 8 Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Ing. Radkou Chaloupkovou znalcem zapsaným v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti. Znalec vykonává svoji činnost v rámci znalecké kanceláře PKF APOGEO Esteem, a.s., která je zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

oceňování movitých věcí (včetně strojů, přístrojů, zařízení, motorových vozidel, výpočetní techniky), oceňování nemovitostí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, stanovení výše nájemného) a práv k nemovitostem (zástav, břemen), oceňování podniků (včetně práv podniků, práv k podnikům, veškerých položek aktiv a pasiv podniků, prodeje a nájmu podniků), oceňování obchodního jmění při přeměnách (fúze, převod jmění na společníka, rozdělení, změna právní formy), včetně přezkoumání a posuzování přeměn obchodních společností z ekonomického hlediska, vyhotovení znaleckých zpráv o fúzi, výpočtu výměnných poměrů, oceňování podnikatelských rizik, škod.

Znalecký úkon je zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky 029098/2025.

Znalecký posudek zpracovala a případná vysvětlení podá:

**Ing. Radka  
Chaloupková, Znalec**

Digitálně podepsal  
Ing. Radka  
Chaloupková,  
Znalec  
Datum: 2025.05.12  
15:53:10 +02'00'

Ing. Radka Chaloupková  
znalec v oboru ekonomika

Otisk znalecké pečeti znalce:



Podpis za znaleckou kancelář:

**Ing. Pavel  
Tůma,  
Ph.D.**

Digitálně  
podepsal Ing.  
Pavel Tůma, Ph.D.  
Datum: 2025.05.12  
16:37:54 +02'00'

Ing. Pavel Tůma, Ph. D.  
předseda představenstva

Otisk znalecké pečeti znalecké kanceláře:



V Praze dne 12. 5. 2025

PKF APOGEO  
Esteem, a.s.  
Znalecká  
kancelář

Digitálně podepsal  
PKF APOGEO Esteem,  
a.s. Znalecká kancelář  
Datum: 2025.05.12  
16:37:22 +02'00'

## 9 Přílohy

Příloha č. 1: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha ze dne 01. 04. 2025

Příloha č. 2: Geometrický plán č. 2319-130/2024, k. ú. Vršovice, obec Praha

Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti k datu místního šetření 04. 04. 2025


Příloha č. 1: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha ze dne 01. 04. 2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 01.04.2025 00:00:00				
Okres:		Obec: 554782 Praha		
Kat.území: 732257 Vršovice		List vlastnictví: 1035		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1		00064581		
Svěření správa nemovitostí ve vlastnictví obce				
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10		00063941		
<b>ČÁSTEČNÝ VÝPIS</b>				
B Nemovitosti				
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
	2239/1	2847	ostatní plocha	manipulační plocha
	2239/3	71	ostatní plocha	jiná plocha
	2239/26	10	ostatní plocha	ostatní komunikace
Způsob ochrany				
památkově chráněné území				
památkově chráněné území				
památkově chráněné území				
E1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění				
Číslo řízení		Vztah k		
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení				
ZDŘ-1008/2020-101		Parcela: 2239/1		
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.				
POLVZ:283/2001		Z-5500283/2001-101		
Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1				
RČ/IČO: 00064581				
o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.				
POLVZ:563/2001		Z-5500563/2001-101		
Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1				
RČ/IČO: 00064581				
o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 28.05.2002.				
Z-22156/2002-101				
Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1				
RČ/IČO: 00064581				
o Ohlášení města o svěření majetku městské části OÚR KS-211/2004 ze dne 15.10.2004.				
Z-81656/2004-101				
Pro:				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.				
strana 1				


VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 01.04.2025 00:00:00	
Okres:	Obec: 554702 Praha
Kat.území: 732257 Vršovice	Líst vlastnictví: 1035
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
<b>Lístina</b> Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941 Praha 10 o Ohlášení města o svěřeni majetku městské části OÚR KS-217/2004 ze dne 15.10.2004. Z-81663/2004-101 Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941 Praha 10 o Ohlášení města o svěřeni majetku městské části OÚR/KS -210/2004 ze dne 15.10.2004. Z-81655/2004-101 Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941 Praha 10	
<b>F</b> Vztah konitovaných půdně ekologických jednotek (SPEJ) k parcelám - Bez zápisu	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.	
Vyhotovil: Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD Vyhотовeno dálkovým přístupem	Vyhотовeno: 02.04.2025 14:14:07 Řízení PÚ: .....
Podpis, razítko:	
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <a href="https://cuzk.gov.cz/">https://cuzk.gov.cz/</a> .	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101. strana 2	

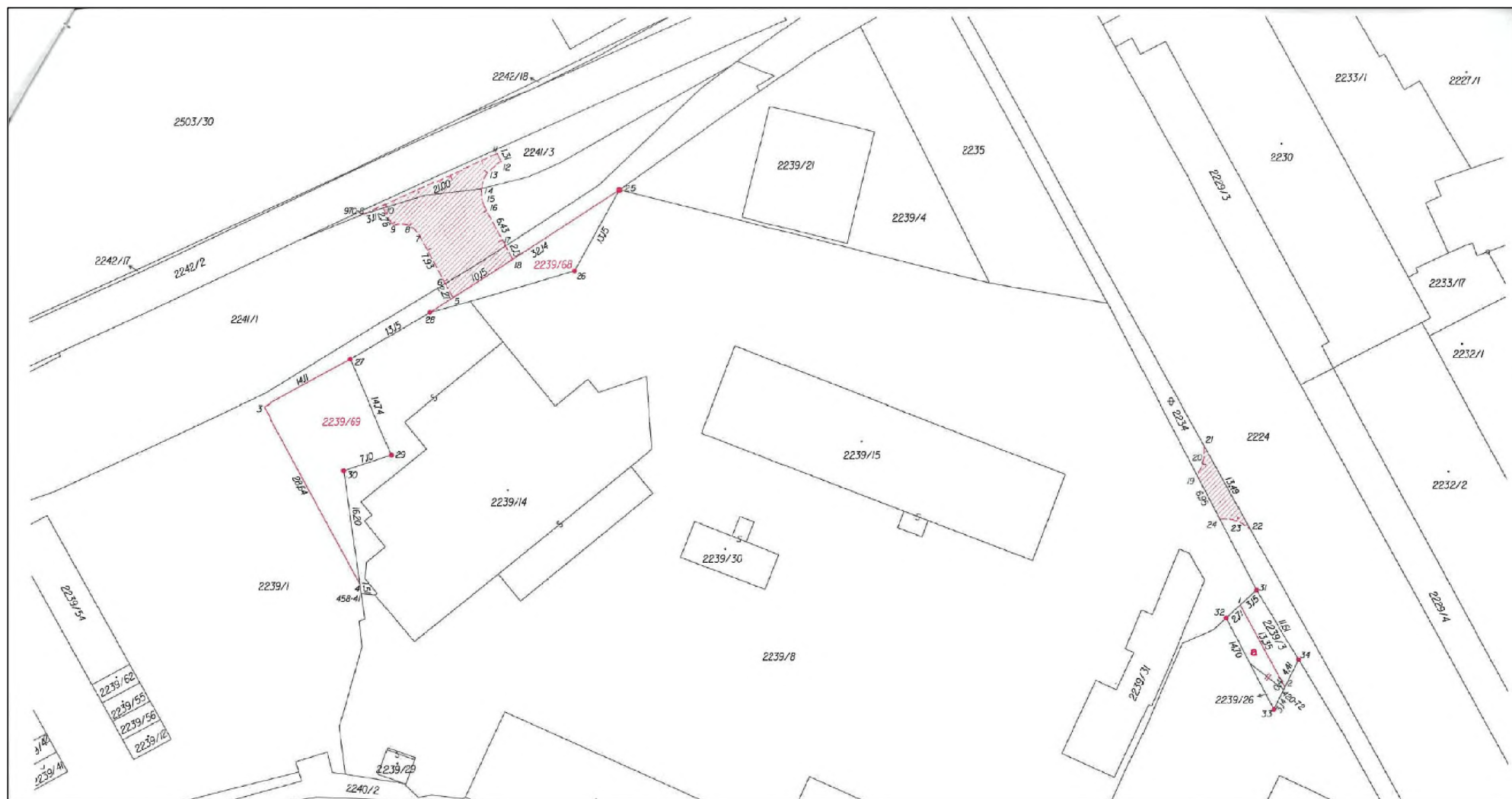


Příloha č. 2: Geometrický plán č. 2319-130/2024, k. ú. Vršovice, obec Praha



Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle § 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona  
navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b> redělení pozemků, průběh výtvarné nebo vlastky katastrálních hranic pozemků, včetně vztahů k ostatním částem pozemků	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení Ing. Zdeňka Přibylův Číslo poštovního rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů 1346 Dne 23.10.2024 číslo 241/2024 Náležitosti s přesností odpovídá právnímu předpisu	Stejná osoba ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení Ing. Zdeňka Přibylův Číslo poštovního rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů 1346 Dne 8.11.2024 číslo 256/2024 Tento výpis je odpověď geometrickému plánu v síťovém čísle podle zápisu v katastru nemovitostí
Vypracoval: GEOline spol. s r.o. V Planinách 183 109 00 Praha 10	Katastrální úřad souhlasí s označením parcel:  Jilka Němcová KÚ pro Hlavní město Prahu KP Praha PGP-5285/2024 -101 2024.11.04 13:38:50 +0100	Ověření souhlasu geometrického plánu v síťovém čísle: 
Číslo plánu: 2319-130/2024 Obec: Praha Číslo: Vršovice Katastrální úřad: Praha 5-3/11, 6-2/44. Mapový list: 6-3/22 Doplnění: Doplňujícími vztahy k pozemkům byla poskytnuta možnost zaznamenat se v katastru a polohovém určení hranic nových hranic, které byly součástí předmětného zprůvodění  viz seznam souřadnic		



SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)

\*\*\*\*\*

Souřadnice pro zápis do KČ

Číslo bodu	Y	X	Kód kvality	popis
420-72	739996.89	1046072.81	3	barva *)
458-41	740127.93	1046058.60	3	barva *)
970- 8	740127.29	1046004.59	3	barva *)
1	740002.98	1046060.71	3	barva *)
2	739996.71	1046072.47	3	barva *)
3	740141.60	1046031.79	3	barva *)
4	740128.13	1046057.11	3	barva *)
5	740114.57	1046016.45	3	barva *)
6	740115.03	1046014.45	4	barva *)
7	740119.32	1046007.47	3	barva *)
8	740120.06	1046006.09	3	barva *)
9	740123.11	1046006.35	3	barva *)
10	740124.32	1046003.68	3	barva *)
11	740108.12	1045995.92	3	barva *)
12	740107.51	1045997.07	3	barva *)
13	740109.50	1045998.61	3	barva *)
14	740110.40	1046000.94	3	barva *)
15	740110.33	1046002.19	3	barva *)
16	740110.01	1046003.39	3	barva *)
17	740107.00	1046009.09	6	barva *)
18	740106.00	1046010.98	3	barva *)
19	740008.97	1046042.16	6	barva *)
20	740008.06	1046040.20	3	barva *)
21	740007.90	1046038.05	6	barva *)
22	740001.48	1046049.87	6	barva *)
23	740003.47	1046048.61	3	barva *)
24	740003.81	1046048.38	6	barva *)
25	740090.73	1046001.23	3	původní plastový mezník
26	740097.19	1046012.69	3	barva *)
27	740129.17	1046025.18	3	barva *)
28	740117.84	1046018.54	3	barva *)
29	740123.49	1046038.82	3	barva *)
30	740130.26	1046041.03	3	barva *)
31	740000.64	1046058.58	3	barva *)
32	740005.00	1046062.55	3	barva *)
33	739998.31	1046075.66	3	barva *)
34	739994.74	1046068.54	3	barva *)

pozn.: \*) dočasná stabilizace podle §93 písmeno 2 katastrální vyhlášky č.357/2013 Sb. v platném znění.

**Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti k datu místního šetření 04. 04. 2025**

	
<p>Okolí Nemovitosti (areál)</p>	<p>Okolí Nemovitosti (areál)</p>
	
<p>Okolí Nemovitosti (areál)</p>	