

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 050028/2025

**Stanovení hodnoty pozemků  
parc. č. 4021/2, parc. č. 4021/7, parc. č. 4021/25, parc. č.  
4021/26, parc. 4021/29, parc. č. 4021/30, parc. č. 4024/1,  
parc. č. 4021/23 a parc. č. 4021/21,  
k. ú. Strašnice, obec Praha**

**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:** 13. 8. 2025

Znalecký posudek obsahuje celkem 53 stran textu včetně titulní strany a příloh. Je vyhotoven v elektronické podobě a 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 .....	9
3.4	Postup posudku a stvrzení.....	10
3.5	Obecné předpoklady a omezující podmínky .....	11
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>14</b>
4.1	Identifikace Nemovitosti 1 .....	14
4.1.1	Identifikace vlastníka .....	14
4.1.2	Majetkoprávní vztahy .....	15
4.2	Identifikace Nemovitosti 2 .....	15
4.2.1	Identifikace vlastníka .....	16
4.2.2	Majetkoprávní vztahy .....	16
4.3	Identifikace Nemovitosti 3 .....	16
4.3.1	Identifikace vlastníka .....	17
4.3.2	Majetkoprávní vztahy .....	17
4.1	Popis Předmětu ocenění.....	17
4.2	Poloha.....	18
4.3	Využití plochy dle územního plánu .....	21
4.4	Cenová mapa.....	24
4.5	Strategická analýza .....	24
4.5.1	Stavební pozemky .....	24
4.5.1.1	Vývoj cen stavebních pozemků v prvním čtvrtletí v roce 2025 .....	25
4.5.1.2	Stanovení koeficientu zdroje stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení - obytná zástavba 26	26
4.6	Metody ocenění .....	28
4.6.1	Nákladová metoda.....	28
4.6.2	Výnosová metoda .....	28
4.6.3	Porovnávací metoda .....	29
4.6.4	Volba metody .....	29
4.7	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou porovnávací .....	29
4.7.1	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění .....	30

4.7.2	Rekapitulace hodnot Předmětu ocenění .....	35
<b>5</b>	<b>ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>36</b>
5.1	Rekapitulace a formulace závěrečného výroku .....	36
5.2	Kontrola postupu znalce .....	38
<b>6</b>	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>OSTATNÍ SKUTEČNOSTI .....</b>	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>	<b>41</b>
<b>9</b>	<b>PŘÍLOHY .....</b>	<b>42</b>

### **Tabulky:**

Tabulka 1:	Identifikace Předmětu ocenění .....	4
Tabulka 2:	Přehled zkratk a pojmů .....	8
Tabulka 3:	Identifikace Nemovitosti 1 .....	14
Tabulka 4:	Identifikace Nemovitosti 2 .....	15
Tabulka 5:	Identifikace Nemovitosti 2 .....	16
Tabulka 6:	Indexy a koeficienty zdroje pro ČSOB Index bydlení stavebních pozemků .....	27
Tabulka 7:	Porovnávací analýza Předmětu ocenění .....	33
Tabulka 8:	Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti 1 .....	34
Tabulka 9:	Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti 2 .....	34
Tabulka 10:	Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti 3 .....	34
Tabulka 11:	Variabilita vzorků .....	35
Tabulka 12:	Statistická analýza souboru reprezentantů .....	35
Tabulka 13:	Rekapitulace hodnot Předmětu ocenění .....	35
Tabulka 14:	Identifikace Předmětu ocenění .....	36
Tabulka 15:	Výsledné hodnoty Předmětu ocenění .....	37

### **Grafy:**

Graf 1:	Vývoj cen stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení, Q1 2025 .....	25
Graf 2:	Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD .....	26

### **Obrázky:**

Obrázek 1:	Mapa s lokalizací Předmětu ocenění v rámci hl. města Prahy .....	18
Obrázek 2:	Mapa s lokalizací Předmětu ocenění v rámci katastrálního území .....	19
Obrázek 3:	Mapa s lokalizací Předmětu ocenění v rámci bližšího území .....	19
Obrázek 4:	Ortofoto mapa Nemovitosti 1 .....	20
Obrázek 5:	Ortofoto mapa Nemovitosti 2 .....	20
Obrázek 6:	Ortofoto mapa Nemovitosti 3 .....	21
Obrázek 7:	Výřez z územního plánu hlavního města Prahy Předmětu ocenění .....	21
Obrázek 8:	Výřez z cenové mapy hlavního města Prahy (referenční pozemek parc. č. 4021/2) .....	24

## 1 Zadání znaleckého posudku

### 1.1 Odborná otázka a předmět znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vypracován ve věci stanovení tržní hodnoty vymezených částí následujících pozemků, viz Tabulka 1.

Tabulka 1: Identifikace Předmětu ocenění

Obec	k. ú.	LV	Parc. č.	Vlastnické právo	Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Dále také jako
Praha	Strašnice	2476	4021/2	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	„Nemovitost 1“
		2476	4021/7			
		2476	4021/25			
		2476	4021/26			
		2476	4021/29			
		2476	4021/30			
		2435	4021/21	RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	-	„Nemovitost 2“
		2435	4021/23		-	
		2472	4024/1	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5	-	„Nemovitost 3“

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování.

Dohromady dále také jako „Předmět ocenění“.

Identifikace jednotlivých pozemků, jejich přiřazení k nemovitostním celkům („Nemovitost 1“ až „Nemovitost 3“) a specifikace vlastnických vztahů vycházejí z částečných výpisů z katastru nemovitostí a z výkresové dokumentace poskytnuté Zadavatelem, v níž jsou dotčené parcely graficky vyznačeny a rozděleny dle účelu majetkoprávního vypořádání. Zhotovitel se s uvedenými dokumenty seznámil a pro účely tohoto znaleckého posudku pracuje s výměrami a vymezením pozemků tak, jak jsou uvedeny v těchto podkladech. Výpisy z katastru nemovitostí jsou uvedeny viz Příloha č. 1, Příloha č. 2 a Příloha č. 3, výkresová dokumentace je součástí příloh - Příloha č. 4 a Příloha č. 5 Příloha č. 5 tohoto posudku.

### 1.2 Účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován pro účely směny.

### 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, 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 Předmětu ocenění bylo provedeno zástupcem Zhotovitele dne 6. 6. 2025. Zástupce Zhotovitele prošel oceňované nemovitosti, zjistil jejich aktuální stav a pořídil fotodokumentaci.

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

- / PDF soubor s názvem „SKA\_MAJETKOPRAVNI\_ P10\_VS\_INV\_SML-A\_ 250214\_vc\_4021-2\_ bez\_chodniku\_Vyzl-3“, jedná se o výkresovou dokumentaci - grafická situace s označením pozemků a jejich výměr, zakreslená na podkladu katastrální mapy; zpracováno pro účely majetkoprávního vypořádání, datum únor 2025 (viz Příloha č. 4);
- / PDF soubor s názvem „SKA\_MAJETKOPRAVNI\_P10\_ VS\_INV\_ SMLB\_ 250214 \_s\_ trojuhel.pod\_chodnikem (002)“, jedná se o výkresovou dokumentaci - grafická situace s označením pozemků a jejich výměr, zakreslená na podkladu katastrální mapy; zpracováno pro účely majetkoprávního vypořádání, datum únor 2025 (viz Příloha č. 5);

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

- / Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2435, katastrální území Strašnice, obec Praha vyhotovený ke dni 6. 6. 2025 (viz Příloha č. 2);
- / Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2472, katastrální území Strašnice, obec Praha vyhotovený ke dni 6. 6. 2025 (viz Příloha č. 3);
- / Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2476, katastrální území Strašnice, obec Praha vyhotovený ke dni 6. 6. 2025 viz Příloha č. 1);
- / Územní plán hl. města Prahy;
- / Kupní smlouva, číslo řízení V-67027/2024-101, prodávající: Ing. Vít Rázga a Ing. Eva Rázgová, kupující: Ing Pavel Kostrounek a Eva Kostrounková, předmětem prodeje/koupe: pozemky parc. č. 4241/7, 4241/30, 4240, 4241/1 a 4241/35, vše v podílu 1/1, a dále pozemky parc. č. 4241/31 a 4241/28, oba v podílu 3/7, zapsané na LV č. 3694, k. ú. Strašnice, obec Praha, smlouva z listopadu 2024<sup>1</sup>;
- / Kupní smlouva, číslo řízení V-32934/2025-101, prodávající: obchodní firma BRETTON ING s. r. o., sídlo: Bělčická 2841/13, Záběhllice, 141 00, Praha 4, Česká republika IČO: 246 85 658; kupující: obchodní firma PRAGOCLIMA spol. s. r. o., sídlo U trati 3134/36a, Strašnice, 100 00, Praha 10 Česká republika, předmětem prodeje/koupe: pozemky

---

<sup>1</sup> Smlouva je uložena v elektronickém archivu Zhotovitele.

parc. č. 1653/3, zapsaný na LV č. 11387, k. ú. Strašnice, obec Praha, smlouva z května 2025<sup>2</sup>;

- / Mapa hl. města Prahy;
- / Snímek katastrální mapy;
- / Fotodokumentace z místního šetření.

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/>
- / 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>

## 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. 22s.
- / 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. 790s.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s.
- / ČSOB Index bydlení, dostupné z: Tiskové zprávy | ČSOB;
- / HYPOINDEX „Ceny bytů loni vzrostly o silných sedm procent na nový rekord“ z: Ceny bytů loni vzrostly o silných sedm procent na nový rekord - Hypoindex.cz
- / Databáze časových řad ARAD, dostupné z: ČNB ARAD;

---

<sup>2</sup> Smlouva je uložena v elektronickém archivu Zhotovitele.

- / Colliers: Zpráva z 20. 01. 2025 CEE Report | Highlights 2024 and Predictions 2025
- / Colliers | CEE Highlights 2024 and Predictions 2025;

#### 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 1“	Pozemky parc. č. 4021/2, parc. č. 4021/7, parc. č. 4021/25, parc. č. 4021/26, parc. č. 4021/29 a parc. č. 4021/30, vše v katastrálním území Strašnice, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 2476, resp. jejich vymezené části.
„Nemovitost 2“	Pozemky parc. č. 4021/21 a parc. č. 4021/23, vše v katastrálním území Strašnice, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 2435, resp. jejich vymezené části.
„Nemovitost 3“	Pozemek parc. č. 4024/1 v katastrálním území Strašnice, obec Praha, zapsaný na listu vlastnictví č. 2472, resp. vymezená část.

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>3</sup>, Trend report ARTN<sup>4</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.

**Majetkoprávní výkresová dokumentace (první a druhá část)** - Výkresová dokumentace je zpracována pro účely posouzení a vypořádání majetkoprávních vztahů k pozemkům v katastrálním území Strašnice, obec Praha. Jedná se o grafické přílohy zakreslené na podkladu katastrální mapy s vyznačením parcel a jejich výměr, vyhotovené k datu únor 2025. Uvedené dokumenty měl Zhotovitel k dispozici, seznámil se s jejich obsahem a neshledal v nich nedostatky či zmatečnosti. Zhotovitel ověřil výměry jednotlivých pozemků uvedených v této dokumentaci, a to ve vztahu k položené odborné otázce a vymezenému předmětu ocenění, přičemž dále ve znaleckém posudku pracuje s výměrami tak, jak jsou v této dokumentaci uvedeny.

#### 3.3 Ověření veřejně dostupných dat

**Částečné výpisy z katastru nemovitostí** - Jedná se o částečné výpisy z katastru nemovitostí pro listy vlastnictví (LV) č. 2476, LV č. 2435 a LV č. 2472, vše pro katastrální území Strašnice, obec Praha, vyhotovené k datu 6. 6. 2025 Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu. Základní informace uvedené ve výpisech z katastru nemovitostí jsou v souladu se skutečným stavem zjištěným při místním šetření. Dále Zhotovitel výpisy z katastru nemovitostí nepřezkoumával, přičemž nezpozoroval žádné nestandardní skutečnosti, a to v souladu s rozsahem své odborné působnosti.

<sup>3</sup> Český statistický úřad.

<sup>4</sup> Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

**Kupní smlouvy** - Kupní smlouvy byly použity pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění v rámci porovnávací metody. Ze smluv byly použity především informace ohledně identifikace nemovitosti (parc. č., k. ú. a příp. výměra), kupní cena a datum realizace. Identifikaci nemovitosti a datum realizace transakce Zhotovitel vždy prověřil náhledem do evidence katastru nemovitostí. Smlouvy obsahují základní náležitosti pro uzavření smlouvy (číslování stran, označení smluvních stran, vymezení předmětu smlouvy, trvání a ukončení smlouvy, místo na podpisy atd.). Dále Zhotovitel smlouvy nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

**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 z katastru nemovitostí LV č. 2476, částečného výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2435 a částečného výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2472, vše pro katastrální území Strašnice, obec Praha, vyhotovených ke dni 6. 6. 2025.

Pro popis Předmětu ocenění budou využity informace získané na místním šetření. Při popisu polohy a dopravní dostupnosti bude Zhotovitel vycházet z veřejně dostupných informací a mapových aplikací.<sup>5</sup> Dále bude použita mapa platného územního plánu hl. města Prahy.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí vycházel Zhotovitel z odborných a veřejně dostupných datových zdrojů, zejména z analýzy trhu stavebních pozemků publikované Hypoteční bankou, dále z databáze časových řad České národní banky <sup>6</sup> (ARAD), z ukazatelů ČSOB Indexu bydlení <sup>7</sup> a z analytických výstupů společnosti Colliers<sup>8</sup>.

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

<sup>5</sup> Zhotovitel ve výstupu znaleckého posudku použil primárně data z portálu [www.mapy.com](http://www.mapy.com) a [www.google.com/maps/](http://www.google.com/maps/).

<sup>6</sup> Dostupné z: <https://www.cnb.cz/docs/ARADY/HTML/index.htm>.

<sup>7</sup> Dostupné z: <https://www.csobhypotecni.cz/kontakty/csob-index-bydleni>.

<sup>8</sup> Dostupné z: <https://www.colliers.com/cs-cz>.

### 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 následovně 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.

### 3.6 *Rozhodné datum*

Za rozhodné datum stanovení hodnoty Předmětu ocenění je považováno datum 6. 6. 2025.

### 3.7 *Vymezení pojmů cena a hodnota*

Pojmem hodnota se rozumí tržní hodnota dle standardů IVS 2025<sup>9</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 nezávislymi 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,

<sup>9</sup>International Valuation Standards 2025, str. 24-25 (General Standards - IVS 102 Bases of Value).

- / „...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,
- / 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>10</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 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 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 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 porováním.“

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.

---

<sup>10</sup>Zákon o oceňování majetku.

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.

## 4 Posudek

### 4.1 Identifikace Nemovitosti 1

Nemovitost 1 tvoří pozemky parc. č. 4021/2, parc. č. 4021/7, parc. č. 4021/25, parc. č. 4021/26, parc. č. 4021/29, parc. č. 4021/30, vše k. ú. Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 2476 vyhotoveném k 6. 6. 2025. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky Nemovitosti 1 vedeny jako ostatní plocha, a to s různým způsobem využití - konkrétně jako zeleň, jiná plocha, manipulační plocha a ostatní komunikace. Celková výměra těchto pozemků dle katastru nemovitostí činí 2 980 m<sup>2</sup>, přičemž výměra zohledněná pro účely tohoto znaleckého posudku (dle zadání) činí 2 025 m<sup>2</sup>. Část pozemků se nachází v památkově chráněném území.

Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti 1

Obec	k. ú.	LV	Parc. č.	Vlastnické právo	Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Výměra dle KN (m <sup>2</sup> )	Dle zadání ZP (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Praha	Strašnice	2476	4021/2	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	1 301	836	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
		2476	4021/7			102	103	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
		2476	4021/25			492	69	ostatní plocha	zeleň	-
		2476	4021/26			450	443	ostatní plocha	manipulační plocha	-
		2476	4021/29			195	173	ostatní plocha	jiná plocha	-
		2476	4021/30			440	401	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
<b>Výměra</b>						<b>2 980</b>	<b>2 025</b>			

Zdroj: výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

#### 4.1.1 Identifikace vlastníka

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2476, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 je Nemovitost 1 ve vlastnictví:

Vlastnické právo:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 000 64 581.

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, IČO: 000 63 941.

#### 4.1.2 Majetkoprávní vztahy

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2476, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 nejsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti 1 žádná oprávnění.

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2476, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 jsou v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedena k Nemovitosti 1 následující omezení:

- / Věcné břemeno (podle listiny) s právem chůze a jízdy všemi nemotorovými i motorovými vozidly a zemními stroji oběma směry dle článku III. smlouvy;
- / Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění stavby schodiště, právo vstupu na pozemek za účelem užívání a oprav schodiště v rozsahu GP č. 3231-9/2011 dle čl. III. smlouvy;
- / Věcné břemeno (podle listiny) spočívající v právu umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení a právo přístupu k němu dle čl. 8. souhlasného prohlášení a v rozsahu GP č. 3736-20/2014;
- / Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění zařízení, vstupu a vjezdu za účelem zabezpečování provozu a provádění oprav a údržby dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 3920-009028/2015.

Částečný výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2476, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 je uveden v přílohové části tohoto znaleckého posudku, viz Příloha č. 1.

#### 4.2 Identifikace Nemovitosti 2

Nemovitost 2 tvoří pozemky parc. č. 4021/21 a parc. č. 4021/23 jehož součástí je stavba č. p. 3130 objekt k bydlení, vše k. ú. Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 2435 vyhotoveném k datu 6. 6. 2025. Celková výměra těchto pozemků dle katastru nemovitostí činí 1 641 m<sup>2</sup>, přičemž výměra zohledněná pro účely tohoto znaleckého posudku (dle zadání) činí 317 m<sup>2</sup>.

Tabulka 4: Identifikace Nemovitosti 2

Obec	Katastrální území	LV	Parc. č.	Vlastnické právo	Dále také jako	Výměra dle KN (m <sup>2</sup> )	Výměra dle zadání ZP (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Praha	Strašnice	2435	4021/21	RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	Nemovitost 2	84	18	ostatní plocha	zeleň	-
		2435	4021/23			1557	299	zastavěná plocha a nádvoří	č. p. 3130; objekt k bydlení	-
<b>Výměra</b>						<b>1 641</b>	<b>317</b>			

Zdroj: výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

#### 4.2.1 Identifikace vlastníka

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2435, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 je Nemovitost 2 ve vlastnictví:

##### Vlastnické právo:

RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 271 74 581.

#### 4.2.2 Majetkoprávní vztahy

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2435, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 jsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti 2 následující oprávnění:

- / Věcné břemeno (podle listiny) s právem chůze a jízdy všemi nemotorovými i motorovými vozidly a zemními stroji oběma směry dle článku III. smlouvy;
- / Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění stavby schodiště, právo vstupu na pozemek za účelem užívání a oprav schodiště v rozsahu GP č. 3231-9/2011 dle čl. III. smlouvy;

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2435, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 je v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedeno k Nemovitosti 2 následující omezení:

- / Zástavní právo smluvní - pohledávky ve výši 34 000 000 Kč s příslušenstvím, vzniklé do 08.04.2036, budoucí pohledávky do výše 34 000 000 Kč, vzniklé do 08.04.2036.

Částečný výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2435, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 je uveden v přílohové části tohoto znaleckého posudku, viz Příloha č. 2.

### 4.3 Identifikace Nemovitosti 3

Nemovitost 3 tvoří pozemek parc. č. 4024/1 jehož součástí je stavba č. p. 2239 obč. vybavení, k. ú. Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 2472 vyhotoveném k datu 6. 6. 2025. Celková výměra pozemku dle katastru nemovitostí činí 2 141 m<sup>2</sup>, přičemž výměra zohledněná pro účely tohoto znaleckého posudku (dle zadání) činí 129 m<sup>2</sup>.

Tabulka 5: Identifikace Nemovitosti 2

Obec	k. ú.	LV	Parc. č.	Vlastnické právo	Dále také jako	Výměra dle KN (m <sup>2</sup> )	Výměra dle zadání ZP (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Praha	Strašnice	2472	4024/1	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5	Nemovitost 3	2141	129	zastavěná plocha a nádvoří	č. p. 2239; stavba občanského vybavení	památkově chráněné území
Výměra						2141	129			

Zdroj: výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

#### 4.3.1 Identifikace vlastníka

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2472, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 je Nemovitost 2 ve vlastnictví:

##### Vlastnické právo:

Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5, IČO: 440 12 373.

#### 4.3.2 Majetkoprávní vztahy

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2472, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 nejsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti 2 žádná oprávnění.

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2472, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 nejsou v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedena k Nemovitosti 2 žádná omezení.

Částečný výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2472, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 je uveden v přílohové části tohoto znaleckého posudku, viz Příloha č. 3Příloha č. 3.

#### 4.1 Popis Předmětu ocenění

Zhotovitel provedl dne 6. 6. 2025 místní šetření za účelem ověření stavu a využití pozemků tvořících Předmět ocenění. Na základě místního šetření a dostupných podkladů Zhotovitel konstatuje, že oceňované pozemky netvoří jeden kompaktní souvislý celek, ale představují několik prostorově oddělených částí s rozdílným charakterem a způsobem využití.

- / **Nemovitost 1** (tj. pozemky s parc. č. 4021/2, 4021/7, 4021/25, 4021/26, 4021/29 a 4021/30, vše v k. ú. Strašnice) představuje soubor pozemků lokalizovaných v okolí maloobchodního areálu při ulicích Vyžlovská a Goyova. Při místním šetření provedeném dne 6. 6. 2025 a na základě ortofoto mapy bylo zjištěno, že se jedná převážně o zpevněné nebo zatravněné plochy navazující na stávající komerční zástavbu. Pozemky parc. č. 4021/2 a 4021/7 jsou travnaté plochy, které zároveň slouží pro pohyb osob v rámci areálu. Pozemek parc. č. 4021/25 slouží jako manipulační plocha a zároveň vjezd do podzemní garáže, resp. skladu, který je součástí budovy č. p. 3130; objekt k bydlení. Pozemek parc. č. 4021/26 tvoří travnatou nárožní plochu se vzrostlými stromy při křížení ulic Vyžlovská a Goyova. Pozemky parc. č. 4021/29 a 4021/30 slouží jako provozní a manipulační zázemí navazující na zásobovací prostory a vjezdy ke stavbám občanské vybavenosti. Všechny pozemky jsou nezastavěné, nejsou oploceny a jsou volně přístupné.
- / **Nemovitost 2** je tvořena pozemky parc. č. 4021/21 a 4021/23 (k. ú. Strašnice). Pozemek parc. č. 4021/21 je nezastavěný, s travnatým porostem a náletovými křovinami, bez oplocení, volně přístupný. Naopak pozemek parc. č. 4021/23 je zastavěn budovou č. p.

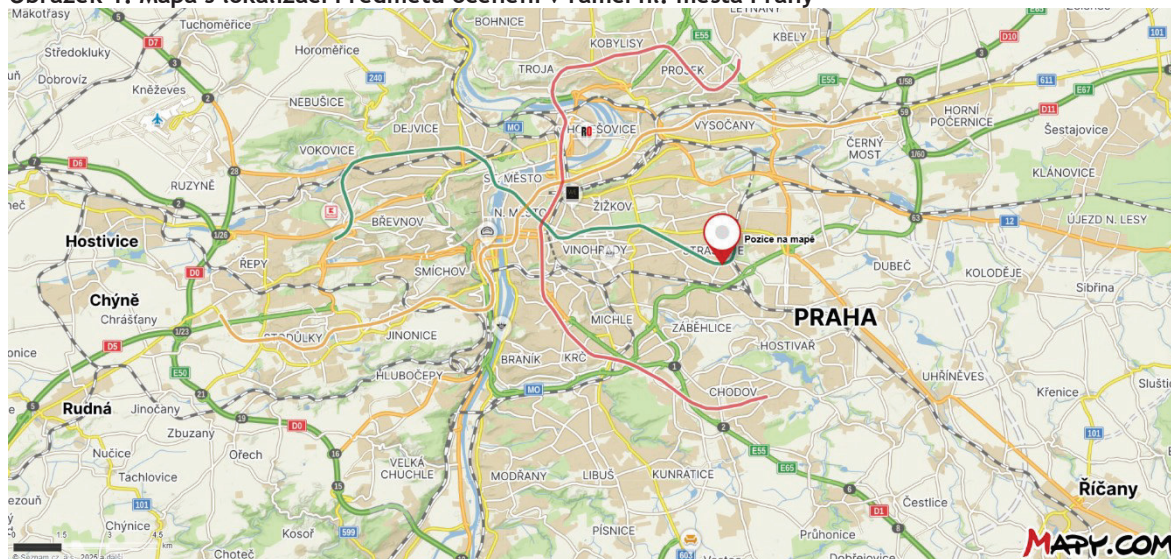
3130 objekt k bydlení, která k rozhodnému datu slouží ke komerčním účelům, přičemž při místním šetření byla v objektu identifikována provozovna JYSK.

- Nemovitost 3**, tvořená pozemkem parc. č. 4024/1 (k. ú. Strašnice), je zastavěna budovou č. p. 2239; stavba občanského vybavení, kde jsou umístěné provozovny. Dle místního šetření a veřejně dostupných podkladů se na pozemku nachází objekt občanské vybavenosti sloužící maloobchodní činnosti. Vstup a zásobování objektu je umožněno ze zpevněných ploch na navazujících parcelách.

#### 4.2 Poloha

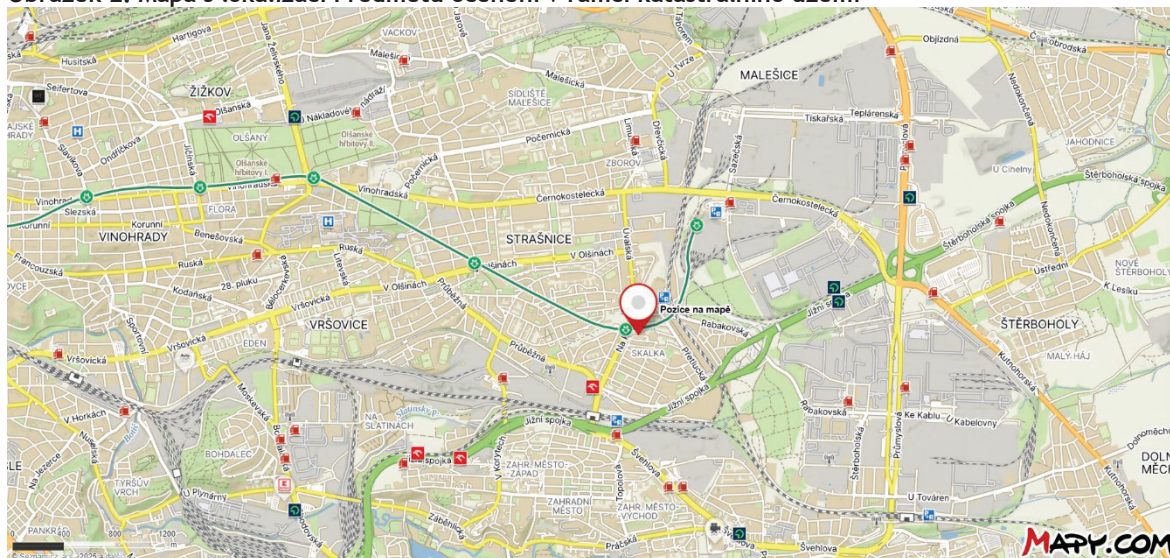
Předmět ocenění je tvořen souborem několika pozemků, které se nacházejí v městské části Praha 10 - Strašnice, konkrétně mezi ulicí Vyžlovská a ulicí Goyova. Veřejná doprava (tramvajová a autobusová zastávka i stanice metra „A“ - Skalka) je v bezprostřední blízkosti Předmětu ocenění. V obci je veškerá občanská vybavenost.

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



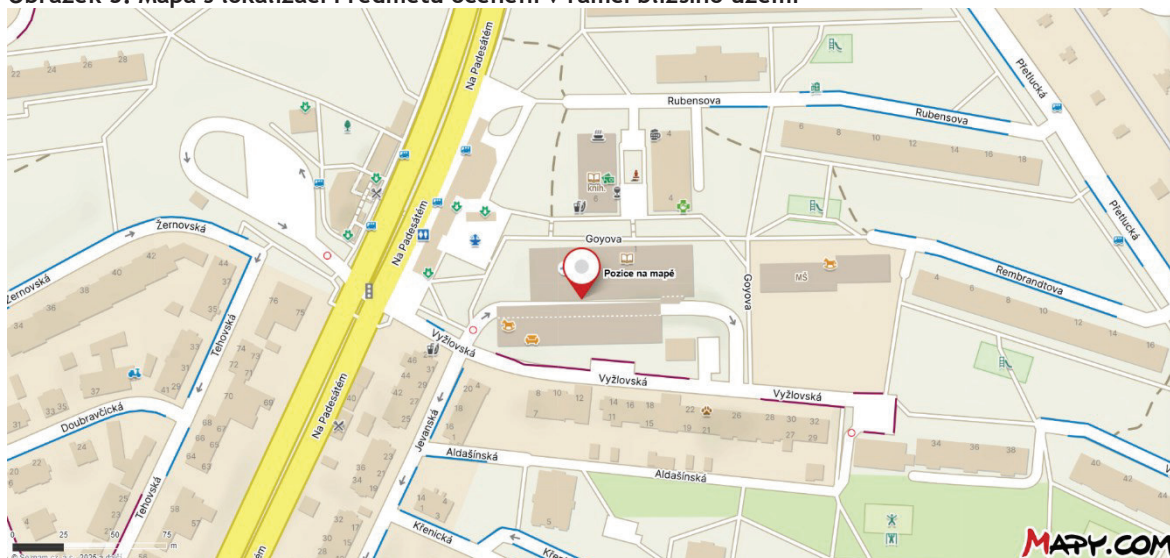
Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz).

**Obrázek 2: Mapa s lokalizací Předmětu ocenění v rámci katastrálního území**



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

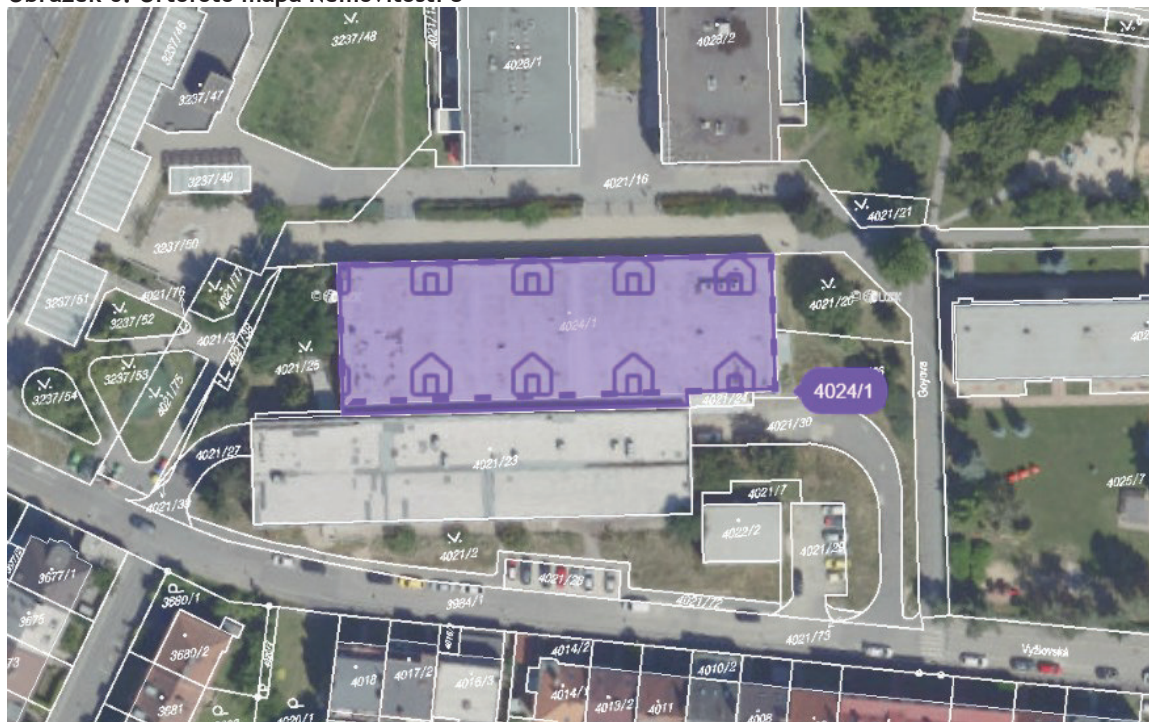
**Obrázek 3: Mapa s lokalizací Předmětu ocenění v rámci bližšího území**



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



Obrázek 6: Ortofoto mapa Nemovitosti 3<sup>13</sup>

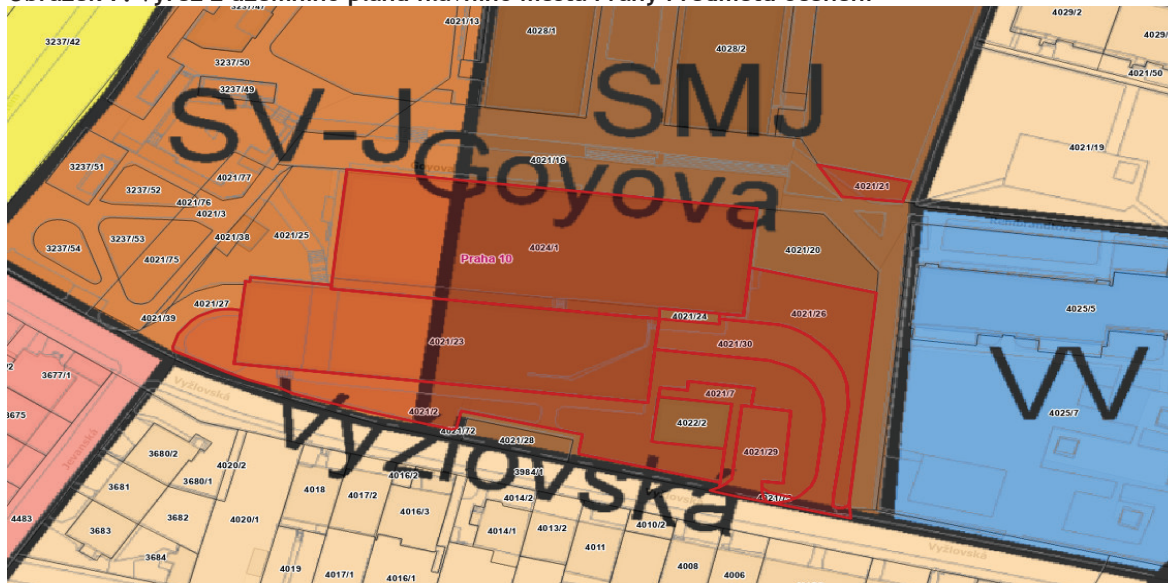


Zdroj: www.pzmk.cz.

### 4.3 Využití plochy dle územního plánu

Předmět ocenění se dle územního plánu hlavního města Prahy nachází na ploše SV - J - všeobecně smíšené a SMJ - smíšené městského jádra.

Obrázek 7: Výřez z územního plánu hlavního města Prahy Předmětu ocenění



Zdroj: Územní plán hl. města Prahy.

<sup>13</sup> Pozemky zapsané na částečném LV č. 2472, k. ú. Strašnice vyhotoveném ke datu 6. 6. 2025.

## 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.

#### **SMJ - smíšené městského jádra**

##### **Hlavní využití:**

- / Smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení.

##### **Přípustné využití:**

- / Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociálních služeb, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID.
- / 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 pro osobní automobily.

##### **Podmíněně přípustné využití:**

- / Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou nepřevyšující 80 000 m<sup>2</sup>, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů.
- / Veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory v případě, že posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí s plochou SV a že nebude narušena struktura souvisejícího území.
- / 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.

## 4.4 Cenová mapa

Dle cenové mapy<sup>14</sup> hl. města Prahy k datu 1.1. 2025 činí jednotková cena Předmětu ocenění 11 010 Kč/m<sup>2</sup>.

Obrázek 8: Výřez z cenové mapy hlavního města Prahy (referenční pozemek parc. č. 4021/2)



Zdroj: Cenová mapa hl. města Prahy.

## 4.5 Strategická analýza

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

### 4.5.1 Stavební pozemky

Vývoj cen stavebních pozemků mezi 2. čtvrtletím 2010 a 1. čtvrtletím 2025 nejlépe zobrazuje tzv. „ČSOB Index bydlení“ od ČSOB hypoteční banky. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si klienti skupiny ČSOB pořídili prostřednictvím hypotečního úvěru. ČSOB INDEX BYDLENÍ je vytvářen pomocí hédonického modelu, který sleduje více než 30 různých parametrů nemovitostí, a je sledován pro celou Českou republiku. Index je od svého vzniku v roce 2011 jedním z klíčových nástrojů pro sledování vývoje cen nemovitostí, a to včetně stavebních pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, a od té doby index sleduje vývoj tržních cen s ohledem na změny poptávky, nabídky, infrastruktury a dalších faktorů, které ovlivňují ceny na realitním trhu.

<sup>14</sup> Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>

V následujících odstavcích bude popsán vývoj cen stavebních pozemcích, a to od roku 2019 do prvního čtvrtletí roku 2025.

#### 4.5.1.1 Vývoj cen stavebních pozemků v prvním čtvrtletí v roce 2025

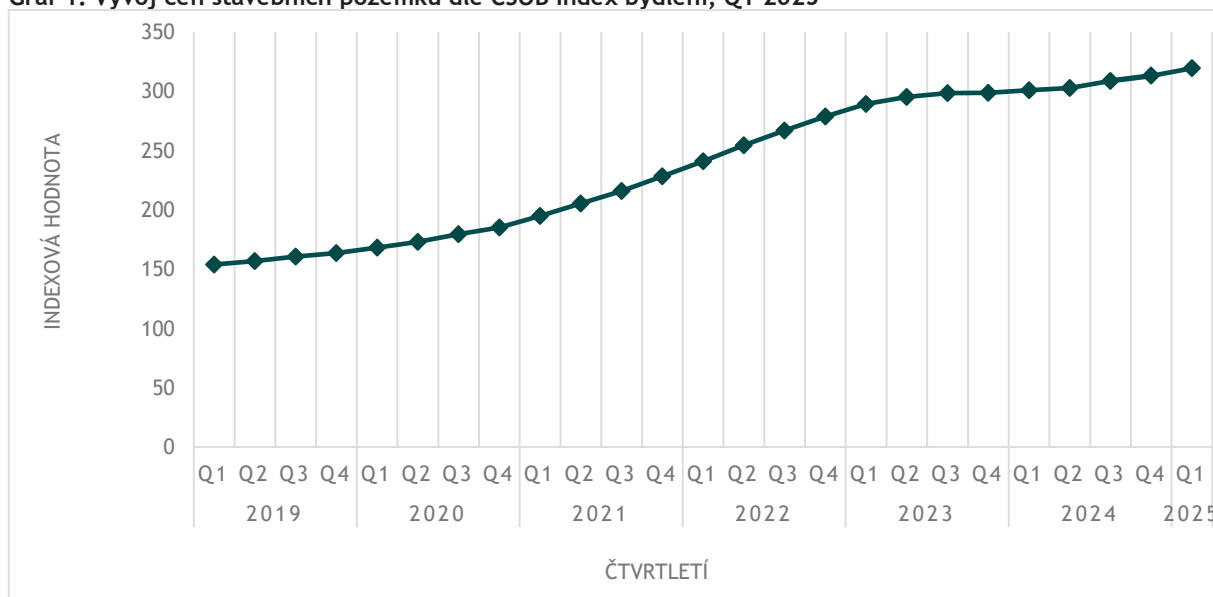
V prvním čtvrtletí 2025 podle ČSOB Indexu bydlení ceny stavebních pozemků vzrostly mezičtvrtletně o 2,0 % a meziročně o 5,5 %. Tento nárůst cen odráží trvalý převis poptávky nad nabídkou, který je i nadále podpořen rostoucím zájmem o pozemky, především v lokalitách vzdálenějších od hlavních měst. Klíčovými faktory ovlivňujícími cenu pozemků jsou jejich velikost, tvar, dostupnost inženýrských sítí, dopravní dostupnost a občanská vybavenost.

Zájem o pozemky, které nejsou připojeny na veřejné sítě, se i nadále zvyšuje, což podporují nové technologie, jako jsou fotovoltaické systémy a domácí čističky vody, které umožňují plnohodnotné využití takových pozemků. Tento trend je v souladu s vývojem v předchozích letech, kdy se poptávka soustředila na pozemky s menšími požadavky na připojení k veřejným inženýrským sítím.

Zpráva „CEE Report - Highlights 2024 and Predictions 2025“ od společnosti Colliers potvrzuje, že rezidenční trh zůstává i nadále robustní, přičemž poptávka v roce 2024 výrazně vzrostla, a to i přes vyšší úrokové sazby. Tento trend pokračuje i v roce 2025, přičemž developři stále připravují nové projekty. Další rozsah výstavby však bude záviset na urychlení stavebního řízení a zlepšení infrastruktury. Na základě těchto trendů je očekáván i v roce 2025 pokračující růst cen stavebních pozemků, pokud nedojde k výraznému navýšení nabídky a zrychlení procesu povolování výstavby.

Následující graf znázorňuje vývoj indexové hodnoty dle ČSOB Index bydlení stavebních pozemků od prvního čtvrtletí roku 2019 do prvního čtvrtletí roku 2025.

Graf 1: Vývoj cen stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení, Q1 2025



Zdroj: vlastní zpracování dle ČSOB Hypoteční banka<sup>15</sup>.

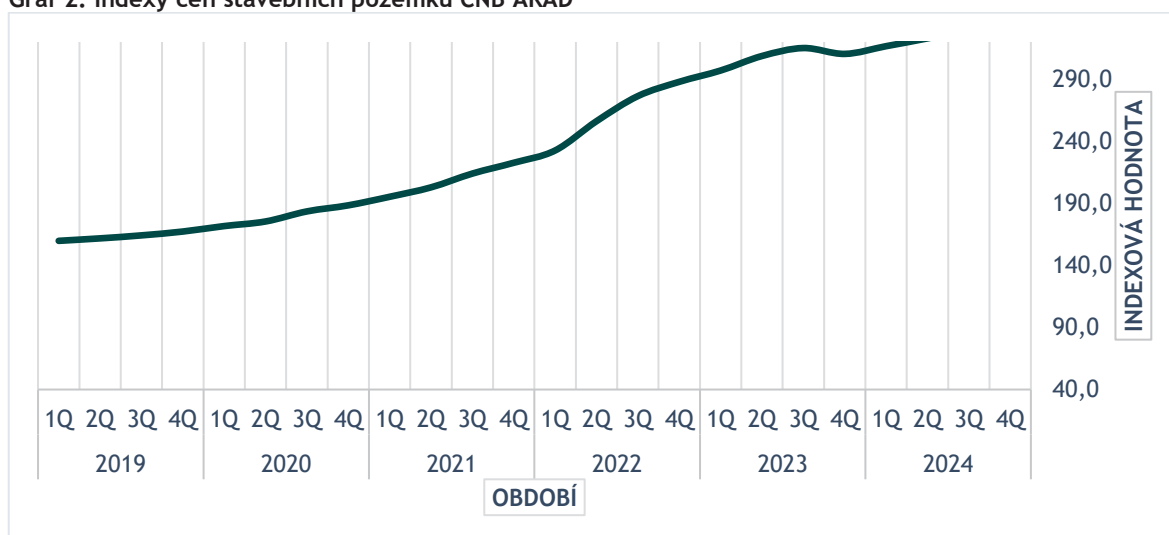
<sup>15</sup> Dostupné z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240819>

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 ze 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 roce 2024 rostou ceny stavebních pozemků meziročním tempem ve výši 9 %.

Indexy cen stavebních pozemků za období od roku 2019 do čtvrtého čtvrtletí roku 2024 dle databáze ARAD jsou znázorněny v následujícím grafu.

Graf 2: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD



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

#### 4.5.1.2 Stanovení koeficientu zdroje stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení - obytná zástavba

Pro stanovení hodnoty Nemovitosti byly využity transakce, proto zde Zhotovitel uvádí přepočtené ceny realizovaných prodejů na cenovou úroveň k datu ocenění, tj. k datu 6. 6. 2025, tj. Q2 2025. Zhotovitel pro přepočtení na cenovou úroveň k datu ocenění použil ČSOB Index bydlení, jelikož dle Zhotovitele nejlépe popisují vývoj cen stavebních pozemků.

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 Q2 2025 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný odhadem jako průměr posledních čtyř mezičtvrtletních změn cen pozemků dle ČSOB Index bydlení, tj. průměr za období Q2/2024 až Q1/2025, aby s ohledem na datum ocenění výsledná hodnota reflektovala aktuální růst cen pozemků.

**Tabulka 6: Indexy a koeficienty zdroje pro ČSOB Index bydlení stavebních pozemků**

Období		Index	Koeficient přepočtu
2025	Q2	324,2	1,00
	Q1	319,4	1,02
2024	Q4	313,1	1,04
	Q3	308,8	1,05
	Q2	302,7	1,07
	Q1	300,9	1,08
2023	Q4	298,8	1,08
	Q3	298,5	1,09
	Q2	295,2	1,10
	Q1	289,4	1,12
2022	Q4	278,8	1,16
	Q3	266,8	1,22
	Q2	254,6	1,27
	Q1	240,9	1,35
2021	Q4	228,2	1,42
	Q3	215,9	1,50
	Q2	205,5	1,58
	Q1	194,8	1,66
2020	Q4	185,2	1,75
	Q3	179,5	1,81
	Q2	173,1	1,87
	Q1	168,2	1,93

Zdroj: vlastní zpracování dle ČSOB Index bydlení.

## 4.6 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.

### 4.6.1 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, 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.

### 4.6.2 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.

Základem pro výpočet je stanovení předpokládaných provozních výnosů, které vlastník nemovitosti očekává. Je důležité zvážit, zda hrozí možný výpadek nájemného a zohlednit tuto skutečnost do předpokládaných výnosů. Předpokládané výnosy se sníží o fixní i variabilní náklady související s provozem nemovitosti. U fixních nákladů se jedná zejména o daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, u variabilních nákladů jsou to náklady na správu nemovitostí, drobné opravy a údržbu.

Kromě nákladů na drobné opravy je nutné zohlednit obnovovací investice na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebovávají a zastarávají rychleji než stavba sama (např. střešní krytina, podlahové krytiny, povrchové úpravy, zařizovací předměty, aj.)

Výslednou hodnotu (čistý provozní výnos) nemovitosti získáme diskontováním rozdílu mezi výnosy a náklady. Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu čistého provozního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

#### **4.6.3 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.

#### **4.6.4 Volba metody**

Za účelem stanovení tržní hodnoty Předmětu ocenění byla použita metoda porovnávací, jelikož dle názoru Zhotovitele porovnávací metoda nejlépe reflektuje aktuální situaci na trhu nemovitostí.

### **4.7 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou porovnávací**

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

U porovnávaných nemovitostí se při porovnání uvažuje s mnoha faktory (např. poloha, tvar, využití dle územního plánu, velikost 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 princip, že jednotková cena

s nižší výměrou roste, a naopak s vyšší výměrou klesá<sup>16</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. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i koeficientem zdroje (resp. stářím dané transakce), který zohledňuje vývoj cen transakcí v čase. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku. Obecně platí, že při sudém počtu vzorků pro porovnání je pro stanovení výsledné jednotkové ceny vhodné použít medián z upravených jednotkových cen vzorů pro porovnání, naopak u lichého počtu vzorků pro porovnání je vhodné pro stanovení výsledné jednotkové ceny použít průměr.

#### 4.7.1 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění

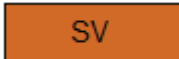
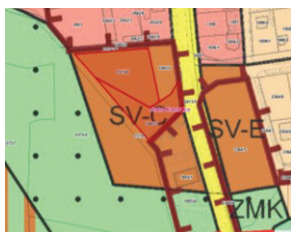
V této kapitole bude Zhotovitelem stanovena tržní hodnota Předmětu ocenění v souladu s vymezením uvedeným v předchozích částech znaleckého posudku. Nejprve budou představeny vybrané vzorky, které sloužily jako podklad pro ocenění. V závěru kapitoly bude určena výsledná tržní hodnota jednotlivých oceňovaných nemovitostí, označených jako Nemovitost 1, Nemovitost 2 a Nemovitost 3, které tvoří Předmět ocenění, jak je uvedeno v kapitole 1.1.

##### Vzorek 1

Jedná se o prodej stavebního pozemku o celkové výměře 3 852 m<sup>2</sup>, který se nachází v městské části Praha - Nusle, okres Hlavní město Praha. Pozemek je rovinatý a přístupný z asfaltové komunikace. V územním plánu je určen k využití jako stavební pro komerční účely. K pozemku je přivedena přípojka na elektřinu, plyn, kanalizaci a vodu. Nachází se v blízkosti městské zástavby a nedaleko tramvajové a autobusové zastávky. Nabídková cena činí 49 498 200 Kč.



<sup>16</sup> S výjimkou zemědělských pozemků, u kterých princip funguje zpravidla obráceně.

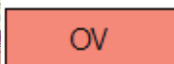
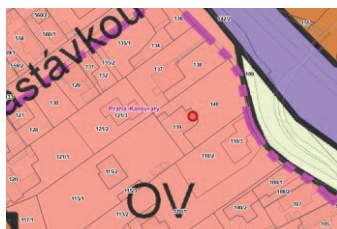
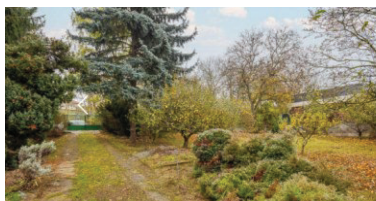


VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

Zdroj: www.inem.cz, územní plán hl. města Praha.

### Vzorek 2

Jedná se o prodej stavebního pozemku o celkové výměře 1 058 m<sup>2</sup>, který se nachází v klidné části obce Praha - Kolovraty, okres Hlavní město Praha. Pozemek je rovinatý a je přístupný z místní komunikace. Na pozemku je k dispozici přípojka elektřiny (230 V). V územním plánu je veden jako stavební, v současnosti je částečně zatravněn a osázen vzrostlými stromy. Pozemek se nachází v zastavěném území městské části, v okolí je dostupná občanská vybavenost a veřejná doprava. Nabídková cena činí 14 283 000 Kč.

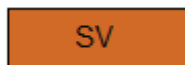


VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

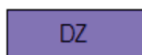
Zdroj: www.inem.cz, územní plán hl. města Praha.

### Vzorek 3

Jedná se o realizovaný prodej souboru pozemků o celkové výměře 2 715 m<sup>2</sup>, nacházejících se v katastrálním území Strašnice, okres Hlavní město Praha. Předmětem převodu byly pozemky parc. č. 4241/7 (642 m<sup>2</sup>), 4241/30 (95 m<sup>2</sup>), 4240 (116 m<sup>2</sup>), 4241/1 (706 m<sup>2</sup>), 4241/35 (706 m<sup>2</sup>) a dva ideální spoluvlastnické podíly ve výši 3/7 na pozemcích parc. č. 4241/31 (odpovídající výměře 412,29 m<sup>2</sup>) a parc. č. 4241/28 (odpovídající výměře 37,29 m<sup>2</sup>). Pozemky jsou vedeny jako ostatní plocha a tvoří kompaktní funkční celek. Dle územního plánu hlavního města Prahy se nacházejí v ploše s funkčním využitím SV - všeobecně smíšené. Transakce byla realizována dne 12. 11. 2024 pod číslem řízení V-67027/2024-101 za kupní cenu 30 539 650 Kč bez DPH.



VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

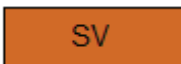
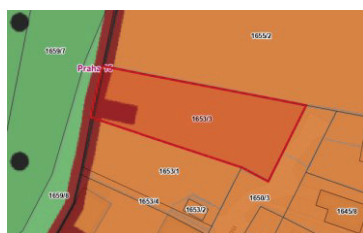


TRATĚ A ZAŘÍZENÍ ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY, VLEČKY A NÁKLADOVÉ TERMINÁLY

Zdroj: katastr nemovitostí, územní plán hl. města Praha.

#### Vzorek 4

Jedná se o realizovaný prodej pozemku parc. č. 1653/3 o výměře 1 022 m<sup>2</sup>, nacházejícího se v katastrálním území Hostivař, okres Hlavní město Praha. Pozemek je veden v katastru nemovitostí jako zahrada a dle územního plánu je zařazen do ploch s funkčním využitím SV - všeobecně smíšené. Pozemek je evidován na listu vlastnictví č. 11387 a je součástí zemědělského půdního fondu. Transakce byla realizována dne 14. 05. 2025 pod číslem řízení V-32934/2025-101. Kupní cena bez DPH činila 12 247 107 Kč.



VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

Zdroj: katastr nemovitostí, územní plán hl. města Praha.

Tabulka 7: Porovnávací analýza Předmětu ocenění<sup>17</sup>

Oceňovaná nemovitost: Části pozemků v ulici Vyzlovská a Goyova, Praha 10 - Strašnice		x	x	Vyzlovská / Goyova, Praha 10 - Strašnice	Soubor pozemků nepravidelného tvaru a sklon, který je mírného až středního svahu	Bezproblémový, v bezprostřední blízkosti veřejných komunikací	2 469 m <sup>2</sup>	Velmi dobrá, v místě MHD - tram, dobré napojení na pražský okruh	Všechny	Předpoklad částečně zastavěno, probíhá majetkoprávní vypořádání, stavbní přípravenost omezená, částečně náletové křoviny	SMJ - smíšené městského jádra SV - všeobecně smíšené	11 126 Kč/m <sup>2</sup>
VZORKY		Nabídková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Nabídka / Realizace <sup>18</sup>	Poloha	Tvar a sklon	Přístup k pozemku	Velikost pozemku	Dopravní dostupnost	Inženýrské sítě	Omezení a stavbní přípravenost	Využití dle ÚP	Celkem (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Nusle, Praha, okres Hlavní město Praha	12 850	Nabídka	Lepší	Lepší (nepravidelný tvar, rovinný)	Obdobný	Větší (3 852 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Obdobné	Obdobné	Obdobné (SV - všeobecně smíšené)	11 568
<b>Koef.</b>			0,95	0,95	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>0,90</b>
2	Strašnice, Praha, okres Hlavní město Praha	13 500	Nabídka	Obdobné	Lepší (nepravidelný tvar, rovinný)	Obdobný	Menší (1 058 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Obdobné	Lepší	Mírně horší (OV - všeobecně obytné)	11 546
<b>Koef.</b>			0,95	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1,05	<b>0,86</b>
3	Strašnice, Praha, okres Hlavní město Praha	11 250	Realizace (Q4 2024)	Obdobné	Lepší (nepravidelný tvar, rovinný)	Obdobný	Obdobný (2 715 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Obdobné	Lepší	Obdobné (SV - všeobecně smíšené)	10 513
<b>Koef.</b>			1,04	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	<b>0,93</b>
4	Hostivař, Praha, okres Hlavní město Praha	11 983	Realizace (Q2 2025)	Horší	Lepší (pravidelný tvar, rovinný)	Obdobný	Menší (1 022 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Obdobné	Lepší	Obdobné (SV - všeobecně smíšené)	10 707
<b>Koef.</b>			1,00	1,10	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	<b>0,89</b>

Zdroj: Vlastní výpočty dle jednotlivých kupních smluv, www.inem.cz.

<sup>17</sup> Při výpočtech není použito zaokrouhlování. Zaokrouhlení na celé číslo je použito pouze při výpočtu mediánu jednotkové ceny parku a sportu Nemovitosti 1.

<sup>18</sup> Rozdíl cen nemovitosti mezi datem ocenění a datem realizace porovnávaných transakcí byl zohledněn pomocí koeficientu vývoje cen stavebních pozemků. Zhotovitel použil ČSOB Index bydlení - obytná zástavba, viz kapitola 4.5.1.2 Stanovení koeficientu zdroje stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení - obytná zástavba. Pro období Q2/2025 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný jako průměr posledních čtyř mezikvartálních změn cen pozemků dle ČSOB Index bydlení, tj. průměr za období Q2/2024 až Q1/2025, aby výsledná hodnota reflektovala aktuální vývoj trhu s ohledem na datum ocenění. Koeficient přepočtu byl stanoven jako podíl indexu za období ocenění a indexu za období realizace transakce.

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu Předmětu ocenění ve výši 11 126 Kč/m<sup>2</sup>.

**Tabulka 8: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti 1**

Vlastnické právo	Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	LV č.	Parc. č.	Jednotková cena	Výměra dle zadání ZP	Celková hodnota
(-)	(-)	(-)	(-)	(Kč/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(Kč)
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	2476	4021/2	11 126	836	9 301 336
			4021/7		103	1 145 978
			4021/25		69	767 694
			4021/26		443	4 928 818
			4021/29		173	1 924 798
			4021/30		401	4 461 526
Celkem pro LV č. 2476					2 025	22 530 150

Zdroj: vlastní zpracování.

**Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti 1 k datu ocenění, tj. 6. 6. 2025 činí 22 530 tis. Kč.**

**Tabulka 9: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti 2**

Vlastnické právo	LV č.	Parc. č.	Jednotková cena	Výměra dle zadání ZP	Celková hodnota
(-)	(-)	(-)	(Kč/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(Kč)
RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	2435	4021/21	11 126	18	200 268
		4021/23		299	3 326 674
Celkem pro LV č. 2435				317	3 526 942

Zdroj: vlastní zpracování.

**Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti 2 k datu ocenění, tj. 6. 6. 2025 činí 3 527 tis. Kč.**

**Tabulka 10: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti 3**

Vlastnické právo	LV č.	Parc. č.	Jednotková cena	Výměra dle zadání ZP	Celková hodnota
(-)	(-)	(-)	(Kč/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(Kč)
Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5	2472	4024/1	11 126	129	1 435 254
Celkem pro LV č. 2472				129	1 435 254

Zdroj: vlastní zpracování.

**Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti 3 k datu ocenění, tj. 6. 6. 2025 činí 1 435 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 11: Variabilita vzorků**

Ukazatelé variability vzorků	Pro nabídkovou cenu	Pro upravenou cenu
Směrodatná odchylka	852,62	478,43
Aritmetický průměr	12 395,93	11 083,45
Variační koeficient	6,88 %	4,32 %

Zdroj: vlastní zpracování.

Následující tabulka zobrazuje statistickou analýzu vhodnosti výběru vzorků. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou upravených cen vybraných vzorků činí 1,10. Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1 směrodatné odchylky se nachází 50 % vzorků a +/- 1,5 směrodatné odchylky se nachází 100 % upravených cen vybraných vzorků, blíže ukazuje Tabulka 12.

**Tabulka 12: Statistická analýza souboru reprezentantů**

Statistické ukazatele	Hodnota
Střední hodnota (medián)	11 126
Aritmetický průměr	11 083
Minimum	10 513
Maximum	11 568
Počet prvků	4
Relace max. a min. hodnoty (relace nesmí být větší než 2)	1,10
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1 směr odch.	50 %
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1,5 směr odch.	100 %

Zdroj: vlastní zpracování.

#### 4.7.2 Rekapitulace hodnot Předmětu ocenění

Následující tabulka znázorňuje výsledné hodnoty Předmětu ocenění, tj. hodnoty Nemovitosti 1, hodnoty Nemovitosti 2 a hodnoty Nemovitosti 3.

**Tabulka 13: Rekapitulace hodnot Předmětu ocenění**

Vlastnické právo	Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Předmět ocenění	Celková hodnota (tis. Kč)
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	Nemovitost 1	22 530
RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	-	Nemovitost 2	3 527
Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5	-	Nemovitost 3	1 435

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 vymezených částí následujících pozemků, viz Tabulka 14.

Tabulka 14: Identifikace Předmětu ocenění<sup>19</sup>

Obec	k. ú.	LV	Parc. č.	Vlastnické právo	Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Dále také jako
Praha	Strašnice	2476	4021/2	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	„Nemovitost 1“
		2476	4021/7			
		2476	4021/25			
		2476	4021/26			
		2476	4021/29			
		2476	4021/30			
		2435	4021/21	RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	-	„Nemovitost 2“
		2435	4021/23		-	
		2472	4024/1	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5	-	„Nemovitost 3“

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování.

#### Účel ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován pro účely směny.

#### Použitý způsob ocenění

Hodnota Předmětu ocenění byla k datu 6. 6. 2025 stanovena metodou porovnávací.

<sup>19</sup> Identifikace jednotlivých pozemků, jejich přiřazení k nemovitostním celkům („Nemovitost 1“ až „Nemovitost 3“) a specifikace vlastnických vztahů vycházejí z částečných výpisů z katastru nemovitostí a z výkresové dokumentace poskytnuté Zadavatelem, v níž jsou dotčené parcely graficky vyznačeny a rozděleny dle účelu směny. Zhotovitel se s uvedenými dokumenty seznámil a pro účely tohoto znaleckého posudku pracuje s výměrami a vymezením pozemků tak, jak jsou uvedeny v těchto podkladech. Výpisy z katastru nemovitostí jsou uvedeny v Příloha č. 1, Příloha č. 2 a Příloha č. 3, výkresová dokumentace je součástí Příloha č. 4 a Příloha č. 5 tohoto posudku.

### Výsledek ocenění

Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti 1 k datu ocenění, tj. k 6. 6. 2025, činí 22 530 tis. Kč.

Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti 2 k datu ocenění, tj. k 6. 6. 2025, činí 3 527 tis. Kč.

Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti 3 k datu ocenění, tj. k 6. 6. 2025, činí 1 435 tis. Kč.

**Tabulka 15: Výsledné hodnoty Předmětu ocenění**

Vlastnické právo	Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Předmět ocenění	Celková hodnota (tis. Kč)
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	Nemovitost 1	22 530
RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	-	Nemovitost 2	3 527
Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5	-	Nemovitost 3	1 435

Zdroj: vlastní zpracování.

## 5.2 *Kontrola postupu znalce*

V rámci postupu zpracování znaleckého posudku byl nejprve vypracován přehled vlastnických a majetkoprávních vztahů k Předmětu ocenění, uvedeno v kapitole 4.1.1, 4.2.1 a 4.3.1. Tyto informace byly Zhotovitelem čerpány z částečných výpisů z katastru nemovitostí, konkrétně z LV č. 2476, LV č. 2435 a LV č. 2472, vše pro katastrální území Strašnice, obec Praha. Zmíněné listy vlastnictví byly vyhotoveny ke dni 6. 6. 2025.

Pro účely popisu Předmětu ocenění byly využity poznatky získané při místním šetření. Poloha a dopravní dostupnost byly posouzeny na základě veřejně dostupných mapových podkladů.<sup>20</sup> Dále byla využita platná dokumentace územního plánu hlavního města Prahy.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí byly zpracovány a vyhodnoceny odborné a veřejně dostupné zdroje, zejména analýza trhu stavebních pozemků publikovaná Hypoteční bankou, databáze časových řad České národní banky<sup>21</sup> (ARAD), ukazatele ČSOB Indexu bydlení<sup>22</sup> a analytické výstupy společnosti Colliers<sup>23</sup>.

Na základě popisu standardních přístupů používaných při oceňování nemovitého majetku byla následně zvolena vhodná metoda tržního ocenění. Touto metodou byla stanovena výsledná tržní hodnota nemovitého majetku, která je uvedena v závěru znaleckého posudku.

Stanovení hodnoty Předmětu ocenění bylo rozděleno na samostatné ocenění Nemovitosti 1, Nemovitosti 2 a Nemovitosti 3, a to na základě jejich majetkoprávního vymezení, tj. dle jednotlivých vlastníků evidovaných v katastru nemovitostí.

Porovnávací metodou byla stanovena jednotková cena pozemků tvořících Předmět ocenění na základě analýzy cen obdobných nemovitostí v dané lokalitě. Vzorek porovnatelných jednotek sestával ze dvou realizovaných transakcí a dvou aktuálních nabídek. Informace o realizovaných prodejkách byly čerpány z veřejně dostupných údajů katastru nemovitostí, přičemž příslušné kupní smlouvy byly získány a ověřeny postupem popsáním v kapitole 3.3 tohoto znaleckého posudku. Nabídkové ceny byly dohledány prostřednictvím databáze nemovitostí INEM<sup>24</sup>. Získané údaje byly následně podrobeny odbornému posouzení s ohledem na lokalitu, funkční využití, výměru, přístup a další relevantní parametry. Výsledná jednotková cena byla stanovena na základě vyhodnocení těchto podkladů v rámci aplikace porovnávací metody. Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti 1, Nemovitosti 2 a Nemovitostí 3 byla stanovena vynásobením příslušné výměry stanovenou jednotkovou cenou.

---

<sup>20</sup> Zhotovitel ve výstupu znaleckého posudku použil primárně data z portálu [www.mapy.com](http://www.mapy.com) a [www.google.com/maps/](http://www.google.com/maps/).

<sup>21</sup> Dostupné z: <https://www.cnb.cz/docs/ARADY/HTML/index.htm>.

<sup>22</sup> Dostupné z: <https://www.csobhypotecni.cz/kontakty/csob-index-bydleni>.

<sup>23</sup> Dostupné z: <https://www.colliers.com/cs-cz>.

<sup>24</sup> <https://inem.cz/estate-database/>.

## 6 Závěr

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto znaleckém posudku dospěl Zhotovitel k následujícímu:

- a) Hodnota Nemovitosti 1, resp. vymezených částí pozemků parc. č. parc. č. 4021/2, parc. č. 4021/7, parc. č. 4021/25, parc. č. 4021/26, parc. č. 4021/29, parc. č. 4021/30, vše k. ú. Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 2476, ve vlastnictví HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 a ve svěřené správě Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, činí k datu ocenění, tj. 6. 6. 2025:

**22 530 tis. Kč**

(Slovy: dvacet dva milionů pět set třicet tisíc korun českých)

- b) Hodnota Nemovitosti 2, resp. vymezených částí pozemků parc. č. 4021/21 a parc. č. 4021/23 jehož součástí je stavba č. p. 3130 objekt k bydlení, vše k. ú. Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 2435, ve vlastnictví RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1, činí k datu ocenění 6. 6. 2025:

**3 527 tis. Kč**

(Slovy: tři miliony pět set dvacet sedm tisíc korun českých)

- c) Hodnota Nemovitosti 3 resp. vymezené části pozemku parc. č. 4024/1 jehož součástí je stavba č. p. 2239 občanské vybavení, k. ú. Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 2472, ve vlastnictví Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5, činí k datu ocenění 6. 6. 2025:

**1 435 tis. Kč**

(Slovy: jeden milion čtyři sta třicet 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 050028/2025.

Znalecký posudek zpracovala a případná vysvětlení podá:



Otisk znalecké pečeti znalce:

Podpis za znaleckou kancelář:

Ing. Radka  
Chaloupková, Znalec

Digitálně podepsal  
Ing. Radka  
Chaloupková,  
Znalec  
Datum: 2025.08.13  
21:05:08 +02'00'

Ing. Radka Chaloupková  
znalec v oboru ekonomika

Ing. Pavel  
Tůma,  
Ph.D.

Digitálně  
podepsal Ing.  
Pavel Tůma, Ph.D.  
Datum:  
2025.08.14  
17:32:28 +02'00'

Ing. Pavel Tůma, Ph. D.  
předseda představenstva

Otisk znalecké pečeti znalecké kanceláře:



V Praze dne 13. 8. 2025

PKF APOGEO  
Esteem, a.s.  
Znalecká  
kancelář

Digitálně podepsal  
PKF APOGEO  
Esteem, a.s.  
Znalecká kancelář  
Datum: 2025.08.14  
17:32:01 +02'00'

## 9 Přílohy

Příloha č. 1: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2476, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025

Příloha č. 2: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2435, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025

Příloha č. 3: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2472, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025

Příloha č. 4: Výkres majetkoprávních vztahů k pozemkům, únor 2025 - první část

Příloha č. 5: Výkres majetkoprávních vztahů k pozemkům, únor 2025 - druhá část

Příloha č. 6: Fotodokumentace Předmětu ocenění k datu místního šetření 6. 6. 2025

Příloha č. 1: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2476, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 00:00:00					
Okres:		Obec: 554782 Praha			
Kat.území: 731943 Strašnice		List vlastnictví: 2476			
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			
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce					
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10		00063941			
ČÁSTEČNÝ VÝPIS					
B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Epůsob využití	Epůsob ochrany
	4021/2	1301	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
	4021/7	102	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
	4021/25	492	ostatní plocha	zeleň	
	4021/26	450	ostatní plocha	manipulační plocha	
	4021/29	195	ostatní plocha	jiná plocha	
	4021/30	440	ostatní plocha	ostatní komunikace	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů					
Typ vztahu					
o Věcné břemeno (podle listiny)					
s právem chůze a jízdy všemi nemotorovými i motorovými vozidly a zemními stroji oběma směry dle článku III. smlouvy.					
Oprávnění pro					
Parcela: 4021/23					
Povinnost k					
Parcela: 4021/30					
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.08.2010.					
V-40238/2010-101					
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva					
o Věcné břemeno (podle listiny)					
právo umístění stavby schodiště					
právo vstupu na pozemek za účelem užívání a oprav schodiště					
v rozsahu GP č. 3231-9/2011 dle čl. III. smlouvy					
Oprávnění pro					
Parcela: 4021/23					
Povinnost k					
Parcela: 4021/25					
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.06.2011.					
V-27057/2011-101					
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 06.06.2025 00:00:00	
Okres:	Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731943 Strašnice	List vlastnictví: 2476
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
<b>Typ vztahu</b>	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Věcné břemeno (podle listiny)               <ul style="list-style-type: none"> <li>spočívající v právu umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení a právo přístupu k němu dle čl. 8. souhlasného prohlášení a v rozsahu GP č. 3736-20/2014</li> <li>Oprávnění pro                   <ul style="list-style-type: none"> <li>Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600</li> </ul> </li> <li>Povinnost k                   <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcela: 4021/2, Parcela: 4021/25, Parcela: 4021/26, Parcela: 4021/29, Parcela: 4021/30, Parcela: 4021/7</li> </ul> </li> <li>Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona č.sml. 4400002718 (zákon č. 79/1957 Sb.) ze dne 09.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2014 10:34:15. Zápis proveden dne 11.11.2014.</li> </ul> </li> </ul>	
	V-66112/2014-101
Pořadí k 13.10.2014 10:34	
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Věcné břemeno (podle listiny)               <ul style="list-style-type: none"> <li>právo umístění zařízení, vstupu a vjezdu za účelem zabezpečování provozu a provádění oprav a údržby dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 3920-009028/2015</li> <li>Oprávnění pro                   <ul style="list-style-type: none"> <li>T-Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681</li> </ul> </li> <li>Povinnost k                   <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcela: 4021/26, Parcela: 4021/30</li> </ul> </li> <li>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. ZVB/83/12/023617/2016 ze dne 20.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2016 11:54:40. Zápis proveden dne 16.06.2016.</li> </ul> </li> </ul>	
	V-36641/2016-101
Pořadí k 25.05.2016 11:54	
<b>D Poznámky a další obdobné údaje</b>	
<b>Typ vztahu</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Změna výměr obnovou operátu               <ul style="list-style-type: none"> <li>Povinnost k                   <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcela: 4021/26, Parcela: 4021/30, Parcela: 4021/7</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	
<b>Plomby a upozornění - Bez zápisu</b>	
<b>E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu</b>	
<b>Listina</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Opatření nadřízeného orgánu 64685/1992 ROZH.MIN.FIN.C.R PODLE PAR.5 ODST.1 PISM.B) ZAK. CNR C.172/1991. CJ.124/64 685/1992.</li> </ul>	
	POLVZ:655/1995      Z-4300655/1995-101
Pro:	
<small>Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR          Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.</small>	
strana 2	

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 00:00:00

Okres: Obec: 554782 Praha  
 Kat.území: 731943 Strašnice List vlastnictví: 2476  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581  
 Praha 1
- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 5 a rozh.min Fin.ČR čj.124/26 463/1993.  
POLVZ:1429/1998      Z-4301429/1998-101  
 Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581  
 Praha 1
  - o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §5 a rozh.min Fin.ČR čj.124/26 463/1993  
 KN 4021/25 - přísloučená část cizí parcely:  
 jako díl "h" o výměře 54 m<sup>2</sup> a díl "i" o výměře 10 m<sup>2</sup> dle  
 geom.pl.773-12/93.  
POLVZ:1429/1998      Z-4301429/1998-101  
 Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581  
 Praha 1
  - o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §5 a rozh.min Fin.ČR čj.124/26 463/1993  
 KN 4021/27 - přísloučená část cizí parcely:  
 jako díl "a" o výměře 4 m<sup>2</sup> dle geom.pl.773-12/93.  
POLVZ:1429/1998      Z-4301429/1998-101  
 Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581  
 Praha 1
  - o Jiná listina ze dne LV nedigitalizován ze dne 07.06.2001.  
POLVZ:989/2001      Z-4300989/2001-101  
 Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581  
 Praha 1
  - o Rozhodnutí o přechodu věci z vlastnictví ČR 124/26-463/1993 ze dne 21.06.1993.  
Z-26493/2002-101  
 Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581  
 Praha 1
  - o Rozhodnutí o přechodu věci z vlastnictví ČR čj. 124/26-463/1993 ze dne 21.06.1993.  
Z-52323/2003-101  
 Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581  
 Praha 1
  - o Ohlášení města o svěření majetku městské části ze dne 30.11.2021. Právní účinky zápisu k  
 okamžiku 02.12.2021 11:40:48. Zápis proveden dne 08.12.2021.  
Z-43316/2021-101  
 Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941  
 Praha 10
  - o Ohlášení města o svěření majetku městské části ze dne 17.06.2022. Právní účinky zápisu k  
 okamžiku 21.06.2022 11:30:24. Zápis proveden dne 27.06.2022.  
Z-25337/2022-101  
 Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941  
 Praha 10

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

---

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 00:00:00

Okres: ..... Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 731943 Strašnice List vlastnictví: 2476  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: ..... Vyhotoveno: 14.07.2025 08:23:10  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko: ..... Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit 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 <https://cuzk.gov.cz/>.

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 4

Příloha č. 2: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2435, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 00:00:00				
Okres:		Obec: 554782 Praha		
Kat.území: 731943 Strašnice		List vlastnictví: 2435		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1		27174581		
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
B	Nemovitosti			
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
4021/21	84	ostatní plocha	zeleň	
4021/23	1557	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Strašnice, č.p. 3130, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4021/23				
B1	Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B			
Typ vztahu				
o Věcné břemeno (podle listiny)				
s právem chůze a jízdy všemi nemotorovými i motorovými vozidly a zemními stroji oběma směry dle článku III. smlouvy.				
Oprávnění pro				
Parcela: 4021/23				
Povinnost k				
Parcela: 4021/27, Parcela: 4021/30				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.08.2010.				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
V-40238/2010-101				
o Věcné břemeno (podle listiny)				
právo umístění stavby schodiště				
právo vstupu na pozemek za účelem užívání a oprav schodiště v rozsahu GP č. 3231-9/2011 dle čl. III. smlouvy				
Oprávnění pro				
Parcela: 4021/23				
Povinnost k				
Parcela: 4021/25				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.06.2011.				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
V-27057/2011-101				
C	Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů			
Typ vztahu				
o Zástavní právo smluvní				
pohledávky ve výši 34 000 000,- Kč s příslušenstvím, vzniklé do 08.04.2036				
budoucí pohledávky do výše 34 000 000,- Kč, vzniklé do 08.04.2036				
Oprávnění pro				
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, ŘČ/IČO: 00001350				
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 06.06.2025 00:00:00	
Okres:	Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731943 Strašnice	List vlastnictví: 2435
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
<b>Typ vztahu</b>	
Povinnost k Parcela: 4021/23	
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0499/16/5664 ze dne 08.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2016 16:48:23. Zápis proveden dne 09.05.2016.	
Pořadí k 13.04.2016 16:48	V-25655/2016-101
<b>D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu</b>	
<b>Plomby a upozornění - Bez zápisu</b>	
<b>E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu</b>	
<b>Listina</b>	
o Usnesení soudu o udělení příklepu v exekučním řízení 20 1523/1996 ( Obv. soud pro Prahu 8 ) ze dne 21.10.2004. Právní moc ke dni 16.11.2004.	
E-89460/2004-101	RČ/IČO: 27174581
Pro: RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	
o Smlouva směnná ze dne 06.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2008.	
V-62757/2008-101	RČ/IČO: 27174581
Pro: RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	
o Smlouva kupní ze dne 08.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.02.2010.	
V-8423/2010-101	RČ/IČO: 27174581
Pro: RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	
o Smlouva kupní ze dne 15.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2023 12:09:49. Zápis proveden dne 18.10.2023.	
V-50476/2023-101	RČ/IČO: 27174581
Pro: RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	
<b>F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu</b>	
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	

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 00:00:00

Okres: ..... Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 731943 Strašnice List vlastnictví: 2435  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

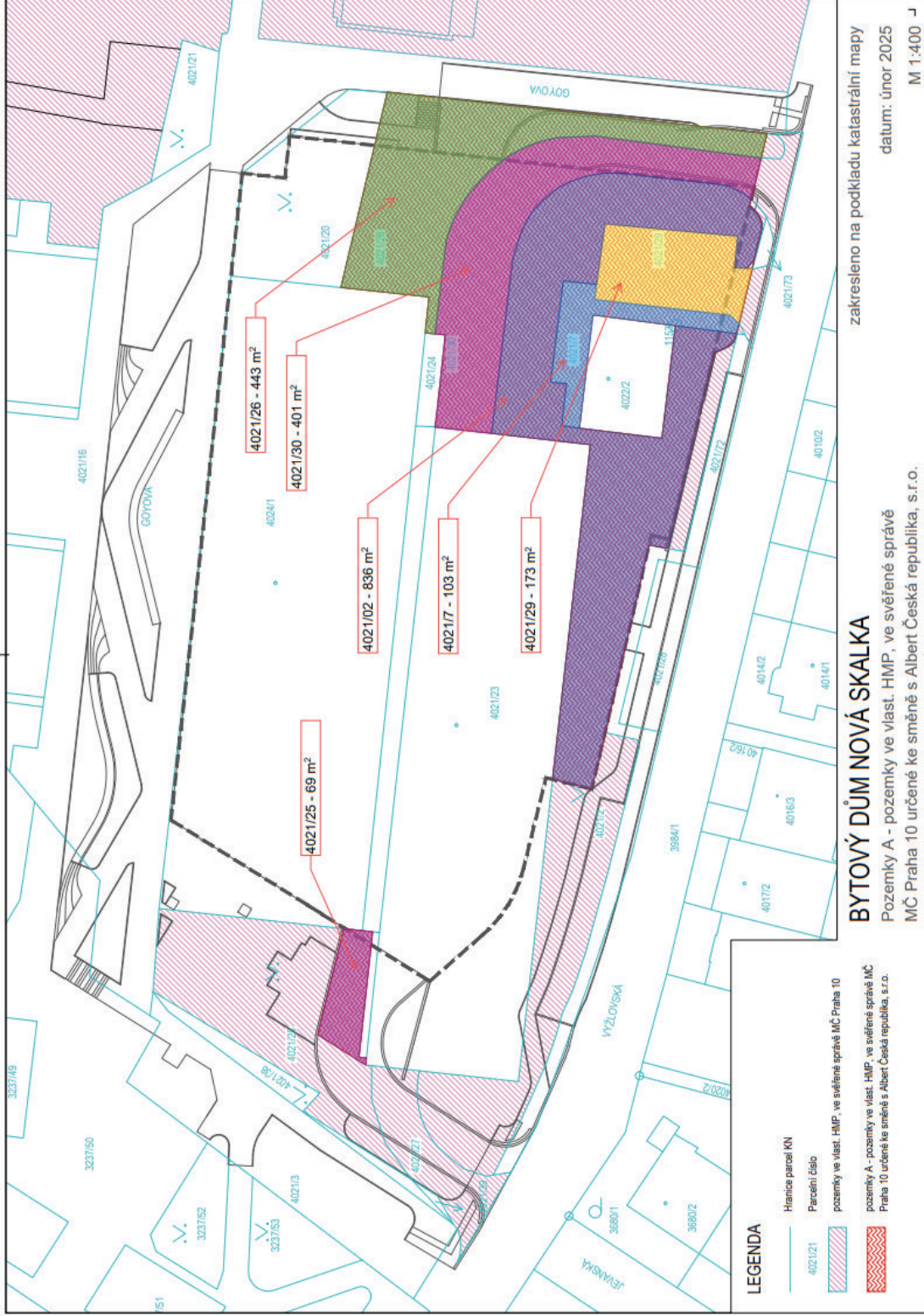
Vyhotovil: ..... Vyhotoveno: 14.07.2025 08:25:13  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem  
Podpis, razítko: ..... Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit 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 <https://cuzk.gov.cz/>.

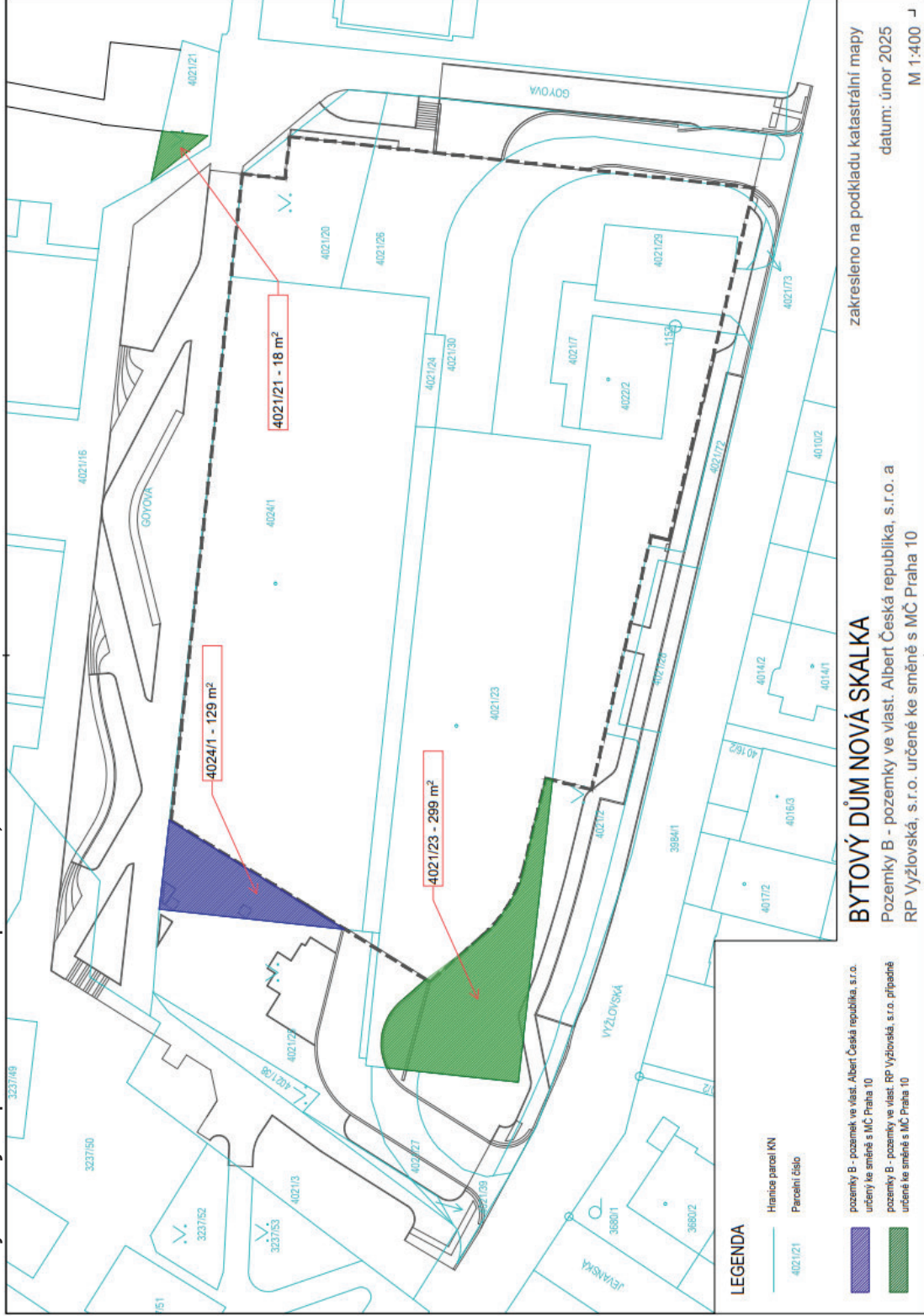
Příloha č. 3: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2472, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 00:00:00					
Okres:		Obec: 554782 Praha			
Kat.území: 731943 Strašnice		List vlastnictví: 2472			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor		Podíl		
Vlastnické právo					
Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5		44012373			
B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	4024/1	2141	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Strašnice, č.p. 2239, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 4024/1					
B1 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 - Bez zápisu					
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu					
Listina					
o Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 08.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2018 16:13:45. Zápis proveden dne 17.07.2018.					
Pro: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5				V-39856/2018-101	RČ/IČO: 44012373
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) 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.					
Vyhotožil:		Vyhотовeno: 14.07.2025 08:25:13			
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD					
Vyhotoženo dálkovým přístupem					
Podpis, razítko:		Řízení PÚ: .....			
Poučení: Údaje katastru lze užit 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 1					

Příloha č. 4: Výkres majetkoprávních vztahů k pozemkům, únor 2025 - první část



Příloha č. 5: Výkres majetkoprávních vztahů k pozemkům, únor 2025 - druhá část



**Příloha č. 6: Fotodokumentace Předmětu ocenění k datu místního šetření 6. 6. 2025**

<p>Pozemek parc. č. 4021/2 a 4021/23 (budova č. p. 3130; objekt k bydlení)</p>	<p>Pozemek parc. č. 4021/2 a 4021/23 (budova č. p. 3130; objekt k bydlení)</p>
<p>Pozemek parcel. Č. 4021/27 a 4021/23 (budova č. p. 3130; objekt k bydlení)</p>	<p>Pozemek parc. č. 4021/2 a 4021/23 (budova č. p. 3130; objekt k bydlení)</p>
<p>Pozemek par. č. 4024/1</p>	<p>Pozemek parc. č. 4021/21</p>
<p>Pohled na pozemek parc. č. 4024/1 z komunikace pro pěší</p>	<p>Pohled na soubor pozemků parc. č. 4021/7, 4021/26, 4021/27, 4021/29 a 4021/30</p>

# DODATEK Č. 1

zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky 066855/2025  
evidovaný u znalecké kanceláře PKF APOGEO Esteem, a.s.

## ke ZNALECKÉMU POSUDKU

č. 050028/2025 znalecké kanceláře PKF APOGEO Esteem, a.s.  
Stanovení hodnoty pozemků parc. č. 4021/2, parc. č. 4021/7, parc. č.  
4021/25, parc. č. 4021/26, parc. 4021/29, parc. č. 4021/30, parc. č.  
4024/1, parc. č. 4021/23 a parc. č. 4021/21,  
k. ú. Strašnice, obec Praha

**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:** 01. 09. 2025

Dodatek obsahuje celkem 54 stran textu včetně titulní strany a příloh. Je vyhotoven v elektronické podobě a uložen v elektronickém archivu Zhotovitele.

## Obsah

<b>1</b>	<b>ZADÁNÍ DODATKU Č. 1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU .....</b>	<b>4</b>
1.1	Odborná otázka a předmět Dodatku č. 1 .....	4
1.2	Účel Dodatku č. 1 .....	5
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru Dodatku č. 1 .....	5
1.4	Zpracovatel Dodatku č. 1 .....	5
<b>1</b>	<b>VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>6</b>
1.1	Použitá literatura .....	7
1.2	Seznam použitých zkratk a pojmů .....	8
<b>2</b>	<b>NÁLEZ .....</b>	<b>9</b>
2.1	Obecná konfrontace dat a postup .....	9
2.2	Ověření dat od Zadavatele .....	9
2.3	Ověření veřejně dostupných dat .....	9
2.4	Postup Dodatku č. 1 a stvrzení .....	10
2.5	Obecné předpoklady a omezující podmínky .....	11
2.6	Rozhodné datum .....	11
2.7	Vymezení pojmů cena a hodnota .....	12
2.7.1	Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2025 (vlastní zpracování) .....	12
2.7.2	Cena obvyklá a tržní hodnota dle Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění .....	12
<b>3</b>	<b>POSUDEK .....</b>	<b>14</b>
3.1	Identifikace Nemovitosti 1 .....	14
3.1.1	Identifikace vlastníka .....	14
3.1.2	Majetkoprávní vztahy .....	15
3.2	Identifikace Nemovitosti 2 .....	15
3.2.1	Identifikace vlastníka .....	16
3.2.2	Majetkoprávní vztahy .....	16
3.3	Identifikace Nemovitosti 3 .....	16
3.3.1	Identifikace vlastníka .....	17
3.3.2	Majetkoprávní vztahy .....	17
3.1	Popis Předmětu ocenění .....	17
3.2	Poloha .....	18
3.3	Využití plochy dle územního plánu .....	21
3.4	Cenová mapa .....	24
3.5	Strategická analýza .....	24
3.5.1	Stavební pozemky .....	24
3.5.1.1	Vývoj cen stavebních pozemků v prvním čtvrtletí v roce 2025 .....	25
3.5.1.2	Stanovení koeficientu zdroje stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení - obytná zástavba 26	
3.6	Metody ocenění .....	28
3.6.1	Nákladová metoda .....	28
3.6.2	Výnosová metoda .....	28
3.6.3	Porovnávací metoda .....	29
3.6.4	Volba metody .....	29
3.7	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou porovnávací .....	29
3.7.1	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění .....	30

3.7.2	Rekapitulace hodnot Předmětu ocenění .....	35
4	<b>ODŮVODNĚNÍ</b> .....	<b>36</b>
4.1	Rekapitulace a formulace závěrečného výroku .....	36
4.2	Kontrola postupu znalce .....	38
5	<b>ZÁVĚR</b> .....	<b>39</b>
6	<b>OSTATNÍ SKUTEČNOSTI</b> .....	<b>40</b>
7	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b> .....	<b>41</b>
8	<b>PŘÍLOHY</b> .....	<b>42</b>

### **Tabulky:**

Tabulka 1:	Identifikace Předmětu ocenění .....	4
Tabulka 2:	Přehled zkratk a pojmů .....	8
Tabulka 3:	Identifikace Nemovitosti 1 .....	14
Tabulka 4:	Identifikace Nemovitosti 2 .....	15
Tabulka 5:	Identifikace Nemovitosti 2 .....	16
Tabulka 6:	Indexy a koeficienty zdroje pro ČSOB Index bydlení stavebních pozemků .....	27
Tabulka 7:	Porovnávací analýza Předmětu ocenění .....	33
Tabulka 8:	Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti 1 .....	34
Tabulka 9:	Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti 2 .....	34
Tabulka 10:	Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti 3 .....	34
Tabulka 11:	Variabilita vzorků .....	35
Tabulka 12:	Statistická analýza souboru reprezentantů .....	35
Tabulka 13:	Rekapitulace hodnot Předmětu ocenění .....	35
Tabulka 14:	Identifikace Předmětu ocenění .....	36
Tabulka 15:	Výsledné hodnoty Předmětu ocenění .....	37

### **Grafy:**

Graf 1:	Vývoj cen stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení, Q1 2025 .....	25
Graf 2:	Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD .....	26

### **Obrázky:**

Obrázek 1:	Mapa s lokalizací Předmětu ocenění v rámci hl. města Prahy .....	18
Obrázek 2:	Mapa s lokalizací Předmětu ocenění v rámci katastrálního území .....	19
Obrázek 3:	Mapa s lokalizací Předmětu ocenění v rámci bližšího území .....	19
Obrázek 4:	Ortofoto mapa Nemovitosti 1 .....	20
Obrázek 5:	Ortofoto mapa Nemovitosti 2 .....	20
Obrázek 6:	Ortofoto mapa Nemovitosti 3 .....	21
Obrázek 7:	Výřez z územního plánu hlavního města Prahy Předmětu ocenění .....	21
Obrázek 8:	Výřez z cenové mapy hlavního města Prahy (referenční pozemek parc. č. 4021/2) .....	24

## 1 Zadání Dodatku č. 1 ke znaleckému posudku

### 1.1 Odborná otázka a předmět Dodatku č. 1

Předmětem tohoto dodatku ke znaleckému posudku (dále také jako „*Dodatek č.1*“) je korekce výměry<sup>1</sup> ve znaleckém posudku č. 050028/2025 vydaném znaleckou kanceláří PKF APOGEO Esteem, a.s. IČO: 26103451, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15572, dne 7. 7. 2025 v Praze, jehož předmětem bylo stanovení tržní hodnoty vymezených částí následujících pozemků, viz Tabulka 1.

Tabulka 1: Identifikace Předmětu ocenění

Obec	k. ú.	LV	Parc. č.	Vlastnické právo	Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Dále také jako
Praha	Strašnice	2476	4021/2	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	„Nemovitost 1“
		2476	4021/7			
		2476	4021/25			
		2476	4021/26			
		2476	4021/29			
		2476	4021/30			
		2435	4021/21	RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	-	„Nemovitost 2“
		2435	4021/23		-	
				2472	4024/1	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování.

Dohromady dále také jako „*Předmět ocenění*“.

Identifikace jednotlivých pozemků, jejich přiřazení k nemovitostním celkům („Nemovitost 1“ až „Nemovitost 3“) a specifikace vlastnických vztahů vycházejí z částečných výpisů z katastru nemovitostí a z výkresové dokumentace poskytnuté Zadavatelem, v níž jsou dotčené parcely graficky vyznačeny a rozděleny dle účelu majetkoprávního vypořádání. Zhotovitel se s uvedenými dokumenty seznámil a pro účely Dodatku č. 1 pracuje s výměrami a vymezením pozemků tak, jak jsou uvedeny v těchto podkladech. Výpisy z katastru nemovitostí jsou uvedeny viz Příloha č. 1, Příloha č. 2 a Příloha č. 3, výkresová dokumentace je součástí příloh (viz Příloha č. 4, Příloha č. 5 a Příloha č. 6).

Tento dodatek je vyhotoven tak, že obsahuje zcela kompletní znění původního znaleckého posudku v plném rozsahu, přičemž oproti původnímu vyhotovení je opraven účel (viz kapitola 1.2), provedena korekce výměry dotčeného pozemku a doplnění nového podkladu.

<sup>1</sup> Korekce se týká konkrétně pozemku s parc. č. 4021/7, zapsaném na částečném listu vlastnictví (LV) č. 2476, k. ú. Strašnice, obec Praha, vyhotovenému ke dni 6. 6. 2025; aktualizovaná výměra tohoto pozemku je podložena novým podkladem v přílohové části.

## 1.2 Účel Dodatku č. 1

Dodatek č. 1 byl vypracován pro účely směny a odkupu.<sup>2</sup>

## 1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru Dodatku č. 1

Zadavatel nesdělil Zhotoviteli žádné specifické skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost Dodatku č. 1.

## 1.4 Zpracovatel Dodatku č. 1

Dodatku č. 1 sestavil následující znalec v oboru ekonomika:

- / Ing. Radka Chaloupková, znalec v odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, zpracovala celý Dodatek č. 1.

---

<sup>2</sup> Pod pojmem směna se rozumí plánovaná směna částí pozemků mezi Hlavním městem Praha – Městskou částí Praha 10 a společností Albert ČR s.r.o., pod pojmem odkup se rozumí přímé nabytí (koupě) vybraných pozemků vlastněných společností RP Vyžlovská, s.r.o., které by měly být Městskou částí Praha 10 odkoupeny, dotčené pozemky jsou uvedeny viz kapitola 1.2.

## 1 Výčet podkladů

Zhotovitel při zpracování Dodatku č. 1 vychází z podkladů poskytnutých Zadavatelem, z veřejně dostupných dat a z informací získaných na místním šetření.

Místní šetření Předmětu ocenění bylo provedeno zástupcem Zhotovitele dne 6. 6. 2025. Zástupce Zhotovitele prošel oceňované nemovitosti, zjistil jejich aktuální stav a pořídil fotodokumentaci.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, které byly použity v rámci Dodatku č. 1, jsou následující:

- / PDF soubor s názvem „SKA\_MAJETKOPRAVNI\_P10\_VS\_INV\_SML-A\_250214\_vc\_4021-2\_bez\_chodniku\_Vyzl-3“, jedná se o výkresovou dokumentaci - grafická situace s označením pozemků a jejich výměr, zakreslená na podkladu katastrální mapy; zpracováno pro účely majetkoprávního vypořádání, datum únor 2025 - starý podklad;
- / PDF soubor s názvem „SKA\_MAJETKOPRAVNI\_P10\_a\_ACR“, jedná se o výkresovou dokumentaci - grafická situace s označením pozemků a jejich výměr, zakreslená na podkladu katastrální mapy; zpracováno pro účely majetkoprávního vypořádání, datum srpen 2025 - nový podklad;
- / PDF soubor s názvem „SKA\_MAJETKOPRAVNI\_P10\_VS\_INV\_SMLB\_250214\_s\_trojuhel.pod\_chodnikem (002)“, jedná se o výkresovou dokumentaci - grafická situace s označením pozemků a jejich výměr, zakreslená na podkladu katastrální mapy; zpracováno pro účely majetkoprávního vypořádání, datum únor 2025.

Veřejně dostupné dokumenty, které byly použity v rámci Dodatku č. 1, jsou následující:

- / Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2435, katastrální území Strašnice, obec Praha vyhotovený ke dni 6. 6. 2025 (viz Příloha č. 2);
- / Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2472, katastrální území Strašnice, obec Praha vyhotovený ke dni 6. 6. 2025 (viz Příloha č. 3);
- / Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2476, katastrální území Strašnice, obec Praha vyhotovený ke dni 6. 6. 2025 viz Příloha č. 1);
- / Územní plán hl. města Prahy;
- / Kupní smlouva, číslo řízení V-67027/2024-101, prodávající: Ing. Vít Rázga a Ing. Eva Rázgová, kupující: Ing Pavel Kostrounek a Eva Kostrounková, předmětem prodeje/koupe: pozemky parc. č. 4241/7, 4241/30, 4240, 4241/1 a 4241/35, vše v podílu 1/1, a dále pozemky parc. č. 4241/31 a 4241/28, oba v podílu 3/7, zapsané na LV č. 3694, k. ú. Strašnice, obec Praha, smlouva z listopadu 2024<sup>3</sup>;
- / Kupní smlouva, číslo řízení V-32934/2025-101, prodávající: obchodní firma BRETTON ING s. r. o., sídlo: Bělčická 2841/13, Záběhlice, 141 00, Praha 4, Česká republika IČO: 246 85 658; kupující: obchodní firma PRAGOCLIMA spol. s. r. o., sídlo U trati 3134/36a, Strašnice, 100 00, Praha 10 Česká republika, předmětem prodeje/koupe: pozemky

<sup>3</sup> Smlouva je uložena v elektronickém archivu Zhotovitele.

parc. č. 1653/3, zapsaný na LV č. 11387, k. ú. Strašnice, obec Praha, smlouva z května 2025<sup>4</sup>;

- / Mapa hl. města Prahy;
- / Snímek katastrální mapy;
- / Fotodokumentace z místního šetření.

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/>
- / 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>

## 1.1 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. 22s.
- / 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. 790s.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s.
- / ČSOB Index bydlení, dostupné z: Tiskové zprávy | ČSOB;
- / HYPOINDEX „Ceny bytů loni vzrostly o silných sedm procent na nový rekord“ z: Ceny bytů loni vzrostly o silných sedm procent na nový rekord - Hypoindex.cz
- / Databáze časových řad ARAD, dostupné z: ČNB ARAD;

---

<sup>4</sup> Smlouva je uložena v elektronickém archivu Zhotovitele.

- / Colliers: Zpráva z 20. 01. 2025 CEE Report | Highlights 2024 and Predictions 2025
- / Colliers | CEE Highlights 2024 and Predictions 2025;

#### 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.

## 1.2 Seznam použitých zkratk a pojmů

Následující tabulka uvádí přehled hlavních zkratk a pojmů, použitých v rámci Dodatku č. 1.

**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 1“	Pozemky parc. č. 4021/2, parc. č. 4021/7, parc. č. 4021/25, parc. č. 4021/26, parc. č. 4021/29 a parc. č. 4021/30, vše v katastrálním území Strašnice, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 2476, resp. jejich vymezené části.
„Nemovitost 2“	Pozemky parc. č. 4021/21 a parc. č. 4021/23, vše v katastrálním území Strašnice, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 2435, resp. jejich vymezené části.
„Nemovitost 3“	Pozemek parc. č. 4024/1 v katastrálním území Strašnice, obec Praha, zapsaný na listu vlastnictví č. 2472, resp. vymezená část.

Zdroj: vlastní zpracování.

## 2 Nález

### 2.1 Obecná konfrontace dat a postup

Zhotovitel pro zpracování Dodatku č. 1 shromažďuje data z veřejně dostupných zdrojů. Zdrojem pro veřejná data jsou vlastní archivy zdrojů Zhotovitele, historické posudky, veřejně dostupné analýzy ministerstev či ČSÚ<sup>5</sup>, Trend report ARTN<sup>6</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 / Dodatku č. 1.

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 znaleckého posudku / Dodatku č. 1. Znalec zpravidla dává přednost, s ohledem na definici tržní hodnoty, veřejně dostupným datům.

### 2.2 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 1 Výčet podkladů.

**Majetkoprávní výkresová dokumentace** - Výkresová dokumentace je zpracována pro účely posouzení a vypořádání majetkoprávních vztahů k pozemkům v katastrálním území Strašnice, obec Praha. Jedná se o grafické přílohy zakreslené na podkladu katastrální mapy s vyznačením parcel a jejich výměr, vyhotovené k datu únor 2025 (viz Příloha č. 6) a srpen 2025 (viz Příloha č. 5). Uvedené dokumenty měl Zhotovitel k dispozici, seznámil se s jejich obsahem a neshledal v nich nedostatky či zmatečnosti. Zhotovitel ověřil výměry jednotlivých pozemků uvedených v této dokumentaci, a to ve vztahu k položené odborné otázce a vymezenému předmětu ocenění, přičemž dále v Dodatku č. 1 pracuje s výměrami tak, jak jsou v této dokumentaci uvedeny.

### 2.3 Ověření veřejně dostupných dat

**Částečné výpisy z katastru nemovitostí** - Jedná se o částečné výpisy z katastru nemovitostí pro listy vlastnictví (LV) č. 2476, LV č. 2435 a LV č. 2472, vše pro katastrální území Strašnice, obec Praha, vyhotovené k datu 6. 6. 2025 Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu. Základní informace uvedené ve výpisech z katastru nemovitostí jsou v souladu se skutečným stavem zjištěným při místním

---

<sup>5</sup> Český statistický úřad.

<sup>6</sup> Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

šetření. Dále Zhotovitel výpisy z katastru nemovitostí nepřezkoumával, přičemž nezpozoroval žádné nestandardní skutečnosti, a to v souladu s rozsahem své odborné působnosti.

**Kupní smlouvy** - Kupní smlouvy byly použity pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění v rámci porovnávací metody. Ze smluv byly použity především informace ohledně identifikace nemovitosti (parc. č., k. ú. a příp. výměra), kupní cena a datum realizace. Identifikaci nemovitosti a datum realizace transakce Zhotovitel vždy prověřil náhledem do evidence katastru nemovitostí. Smlouvy obsahují základní náležitosti pro uzavření smlouvy (číslování stran, označení smluvních stran, vymezení předmětu smlouvy, trvání a ukončení smlouvy, místo na podpisy atd.). Dále Zhotovitel smlouvy nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

**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.

## 2.4 Postup Dodatku č. 1 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 z katastru nemovitostí LV č. 2476, částečného výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2435 a částečného výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2472, vše pro katastrální území Strašnice, obec Praha, vyhotovených ke dni 6. 6. 2025.

Pro popis Předmětu ocenění budou využity informace získané na místním šetření. Při popisu polohy a dopravní dostupnosti bude Zhotovitel vycházet z veřejně dostupných informací a mapových aplikací.<sup>7</sup> Dále bude použita mapa platného územního plánu hl. města Prahy.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí vycházel Zhotovitel z odborných a veřejně dostupných datových zdrojů, zejména z analýzy trhu stavebních pozemků publikované Hypoteční bankou, dále z databáze časových řad České národní banky<sup>8</sup> (ARAD), z ukazatelů ČSOB Indexu bydlení<sup>9</sup> a z analytických výstupů společnosti Colliers<sup>10</sup>.

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

<sup>7</sup> Zhotovitel ve výstupu Dodatku č. 1 použil primárně data z portálu [www.mapy.com](http://www.mapy.com) a [www.google.com/maps/](http://www.google.com/maps/).

<sup>8</sup> Dostupné z: <https://www.cnb.cz/docs/ARADY/HTML/index.htm>.

<sup>9</sup> Dostupné z: <https://www.csobhypotecni.cz/kontakty/csob-index-bydleni>.

<sup>10</sup> Dostupné z: <https://www.colliers.com/cs-cz>.

## 2.5 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento Dodatek č. 1 je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Dodatek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole 1.2 Účel Dodatku č. 1 a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
2. Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto Dodatku č. 1 jsou platné jen za omezujících podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto Dodatku č. 1 a jsou osobními, nezaujatými analýzami, názory a závěry Zhotovitele.
3. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto dodatku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
4. Zhotovitel konstatuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto dodatku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledným oceněním.
5. 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.

## 2.6 Rozhodné datum

Za rozhodné datum stanovení hodnoty Předmětu ocenění je považováno datum 6. 6. 2025.

## 2.7 Vymezení pojmů cena a hodnota

Pojmem hodnota se rozumí tržní hodnota dle standardů IVS 2025<sup>11</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.“

### 2.7.1 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 nezávislymi 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,
- / 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.

### 2.7.2 Cena obvyklá a tržní hodnota dle Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění<sup>12</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 prodejkách 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

<sup>11</sup>International Valuation Standards 2025, str. 24-25 (General Standards - IVS 102 Bases of Value).

<sup>12</sup>Zákon o oceňování majetku.

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 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.“

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 jednájí vzájemně nezávisle.

### 3 Posudek

#### 3.1 Identifikace Nemovitosti 1

Nemovitost 1 tvoří pozemky parc. č. 4021/2, parc. č. 4021/7, parc. č. 4021/25, parc. č. 4021/26, parc. č. 4021/29, parc. č. 4021/30, vše k. ú. Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 2476 vyhotoveném k 6. 6. 2025. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky Nemovitosti 1 vedeny jako ostatní plocha, a to s různým způsobem využití - konkrétně jako zeleň, jiná plocha, manipulační plocha a ostatní komunikace. Celková výměra těchto pozemků dle katastru nemovitostí činí 2 980 m<sup>2</sup>, přičemž výměra zohledněná pro účely Dodatku č. 1 (dle zadání) činí 2 025 m<sup>2</sup>. Část pozemků se nachází v památkově chráněném území.

Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti 1

Obec	k. ú.	LV	Parc. č.	Vlastnické právo	Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Výměra dle KN (m <sup>2</sup> )	Dle zadání ZP (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Praha	Strašnice	2476	4021/2	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	1 301	836	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
		2476	4021/7			102	101	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
		2476	4021/25			492	69	ostatní plocha	zeleň	-
		2476	4021/26			450	443	ostatní plocha	manipulační plocha	-
		2476	4021/29			195	173	ostatní plocha	jiná plocha	-
		2476	4021/30			440	401	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
<b>Výměra</b>						<b>2 980</b>	<b>2 023</b>			

Zdroj: výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

##### 3.1.1 Identifikace vlastníka

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2476, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 je Nemovitost 1 ve vlastnictví:

Vlastnické právo:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 000 64 581.

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, IČO: 000 63 941.

### 3.1.2 Majetkoprávní vztahy

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2476, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 nejsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti 1 žádná oprávnění.

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2476, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 jsou v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedena k Nemovitosti 1 následující omezení:

- / Věcné břemeno (podle listiny) s právem chůze a jízdy všemi nemotorovými i motorovými vozidly a zemními stroji oběma směry dle článku III. smlouvy;
- / Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění stavby schodiště, právo vstupu na pozemek za účelem užívání a oprav schodiště v rozsahu GP č. 3231-9/2011 dle čl. III. smlouvy;
- / Věcné břemeno (podle listiny) spočívající v právu umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení a právo přístupu k němu dle čl. 8. souhlasného prohlášení a v rozsahu GP č. 3736-20/2014;
- / Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění zařízení, vstupu a vjezdu za účelem zabezpečování provozu a provádění oprav a údržby dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 3920-009028/2015.

Částečný výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2476, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 je uveden v přílohové části Dodatku č. 1, viz Příloha č. 1.

### 3.2 Identifikace Nemovitosti 2

Nemovitost 2 tvoří pozemky parc. č. 4021/21 a parc. č. 4021/23 jehož součástí je stavba č. p. 3130 objekt k bydlení, vše k. ú. Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 2435 vyhotoveném k datu 6. 6. 2025. Celková výměra těchto pozemků dle katastru nemovitostí činí 1 641 m<sup>2</sup>, přičemž výměra zohledněná pro účely Dodatku č. 1 (dle zadání) činí 317 m<sup>2</sup>.

Tabulka 4: Identifikace Nemovitosti 2

Obec	Katastrální území	LV	Parc. č.	Vlastnické právo	Dále také jako	Výměra dle KN (m <sup>2</sup> )	Výměra dle zadání ZP (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Praha	Strašnice	2435	4021/21	RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	Nemovitost 2	84	18	ostatní plocha	zeleň	-
		2435	4021/23			1557	299	zastavěná plocha a nádvoří	č. p. 3130; objekt k bydlení	-
<b>Výměra</b>						<b>1 641</b>	<b>317</b>			

Zdroj: výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

### 3.2.1 Identifikace vlastníka

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2435, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 je Nemovitost 2 ve vlastnictví:

#### Vlastnické právo:

RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 271 74 581.

### 3.2.2 Majetkoprávní vztahy

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2435, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 jsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti 2 následující oprávnění:

- / Věcné břemeno (podle listiny) s právem chůze a jízdy všemi nemotorovými i motorovými vozidly a zemními stroji oběma směry dle článku III. smlouvy;
- / Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění stavby schodiště, právo vstupu na pozemek za účelem užívání a oprav schodiště v rozsahu GP č. 3231-9/2011 dle čl. III. smlouvy;

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2435, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 je v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedeno k Nemovitosti 2 následující omezení:

- / Zástavní právo smluvní - pohledávky ve výši 34 000 000 Kč s příslušenstvím, vzniklé do 08.04.2036, budoucí pohledávky do výše 34 000 000 Kč, vzniklé do 08.04.2036.

Částečný výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2435, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 je uveden v přílohové části Dodatku č. 1, viz Příloha č. 2.

## 3.3 Identifikace Nemovitosti 3

Nemovitost 3 tvoří pozemek parc. č. 4024/1 jehož součástí je stavba č. p. 2239 obč. vybavení, k. ú. Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 2472 vyhotoveném k datu 6. 6. 2025. Celková výměra pozemku dle katastru nemovitostí činí 2 141 m<sup>2</sup>, přičemž výměra zohledněná pro účely Dodatku č. 1 (dle zadání) činí 129 m<sup>2</sup>.

Tabulka 5: Identifikace Nemovitosti 2

Obec	k. ú.	LV	Parc. č.	Vlastnické právo	Dále také jako	Výměra dle KN (m <sup>2</sup> )	Výměra dle zadání ZP (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Praha	Strašnice	2472	4024/1	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5	Nemovitost 3	2141	129	zastavěná plocha a nádvoří	č. p. 2239; stavba občanského vybavení	památkově chráněné území
<b>Výměra</b>						<b>2141</b>	<b>129</b>			

Zdroj: výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

### 3.3.1 Identifikace vlastníka

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2472, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 je Nemovitost 2 ve vlastnictví:

#### Vlastnické právo:

Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5, IČO: 440 12 373.

### 3.3.2 Majetkoprávní vztahy

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2472, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 nejsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti 2 žádná oprávnění.

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2472, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 nejsou v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedena k Nemovitosti 2 žádná omezení.

Částečný výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2472, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025 je uveden v přílohové části Dodatku č. 1, viz Příloha č. 3Příloha č. 3.

## 3.1 Popis Předmětu ocenění

Zhotovitel provedl dne 6. 6. 2025 místní šetření za účelem ověření stavu a využití pozemků tvořících Předmět ocenění. Na základě místního šetření a dostupných podkladů Zhotovitel konstatuje, že oceňované pozemky netvoří jeden kompaktní souvislý celek, ale představují několik prostorově oddělených částí s rozdílným charakterem a způsobem využití.

- / **Nemovitost 1** (tj. pozemky s parc. č. 4021/2, 4021/7, 4021/25, 4021/26, 4021/29 a 4021/30, vše v k. ú. Strašnice) představuje soubor pozemků lokalizovaných v okolí maloobchodního areálu při ulicích Vyžlovská a Goyova. Při místním šetření provedeném dne 6. 6. 2025 a na základě ortofoto mapy bylo zjištěno, že se jedná převážně o zpevněné nebo zatravněné plochy navazující na stávající komerční zástavbu. Pozemky parc. č. 4021/2 a 4021/7 jsou travnaté plochy, které zároveň slouží pro pohyb osob v rámci areálu. Pozemek parc. č. 4021/25 slouží jako manipulační plocha a zároveň vjezd do podzemní garáže, resp. skladu, který je součástí budovy č. p. 3130; objekt k bydlení. Pozemek parc. č. 4021/26 tvoří travnatou nárožní plochu se vzrostlými stromy při křížení ulic Vyžlovská a Goyova. Pozemky parc. č. 4021/29 a 4021/30 slouží jako provozní a manipulační zázemí navazující na zásobovací prostory a vjezdy ke stavbám občanské vybavenosti. Všechny pozemky jsou nezastavěné, nejsou oploceny a jsou volně přístupné.
- / **Nemovitost 2** je tvořena pozemky parc. č. 4021/21 a 4021/23 (k. ú. Strašnice). Pozemek parc. č. 4021/21 je nezastavěný, s travnatým porostem a náletovými křovinami, bez oplocení, volně přístupný. Naopak pozemek parc. č. 4021/23 je zastavěn budovou č. p.

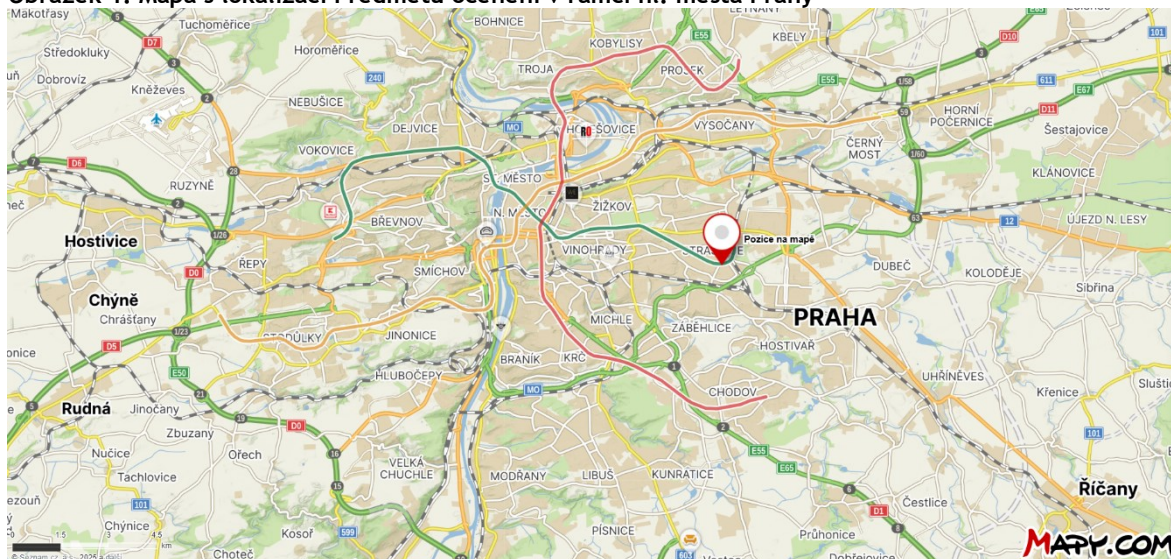
3130 objekt k bydlení, která k rozhodnému datu slouží ke komerčním účelům, přičemž při místním šetření byla v objektu identifikována provozovna JYSK.

- Nemovitost 3**, tvořená pozemkem parc. č. 4024/1 (k. ú. Strašnice), je zastavěna budovou č. p. 2239; stavba občanského vybavení, kde jsou umístěné provozovny. Dle místního šetření a veřejně dostupných podkladů se na pozemku nachází objekt občanské vybavenosti sloužící maloobchodní činnosti. Vstup a zásobování objektu je umožněno ze zpevněných ploch na navazujících parcelách.

### 3.2 Poloha

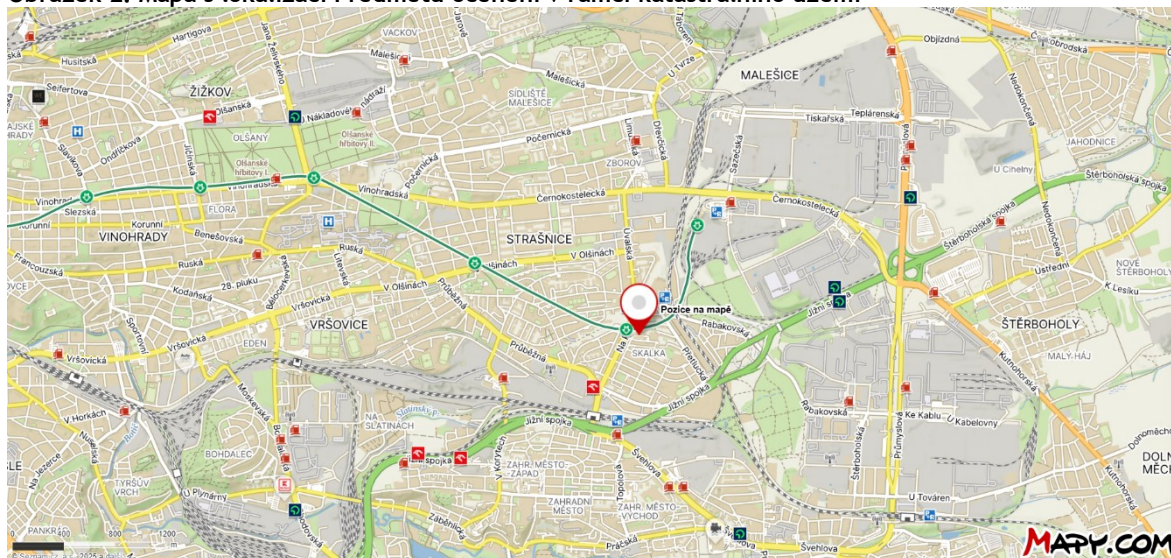
Předmět ocenění je tvořen souborem několika pozemků, které se nacházejí v městské části Praha 10 - Strašnice, konkrétně mezi ulicí Vyžlovská a ulicí Goyova. Veřejná doprava (tramvajová a autobusová zastávka i stanice metra „A“ - Skalka) je v bezprostřední blízkosti Předmětu ocenění. V obci je veškerá občanská vybavenost.

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Předmětu ocenění v rámci hl. města Prahy



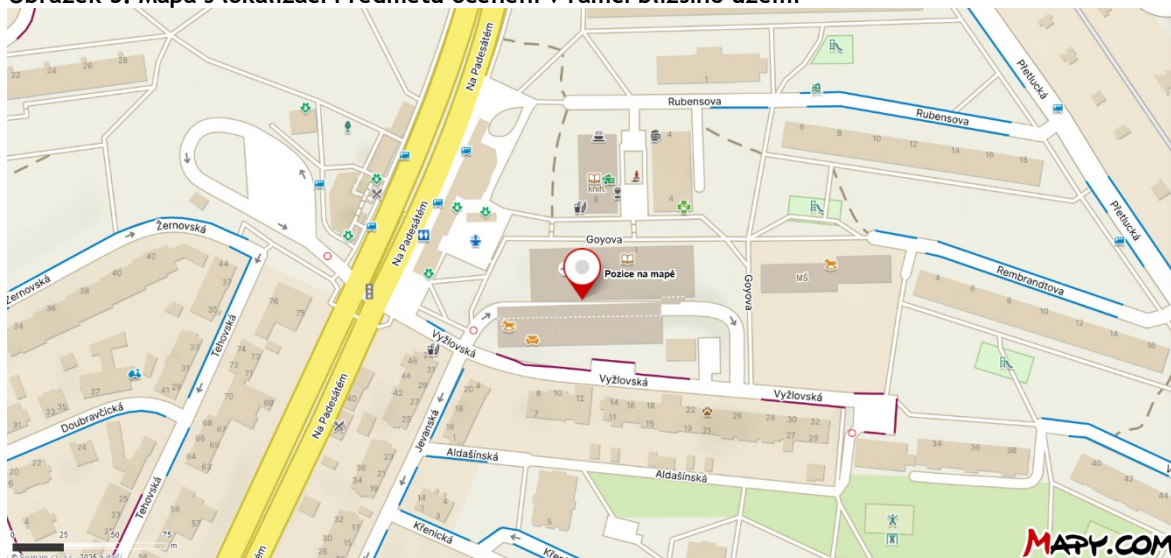
Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz).

**Obrázek 2: Mapa s lokalizací Předmětu ocenění v rámci katastrálního území**



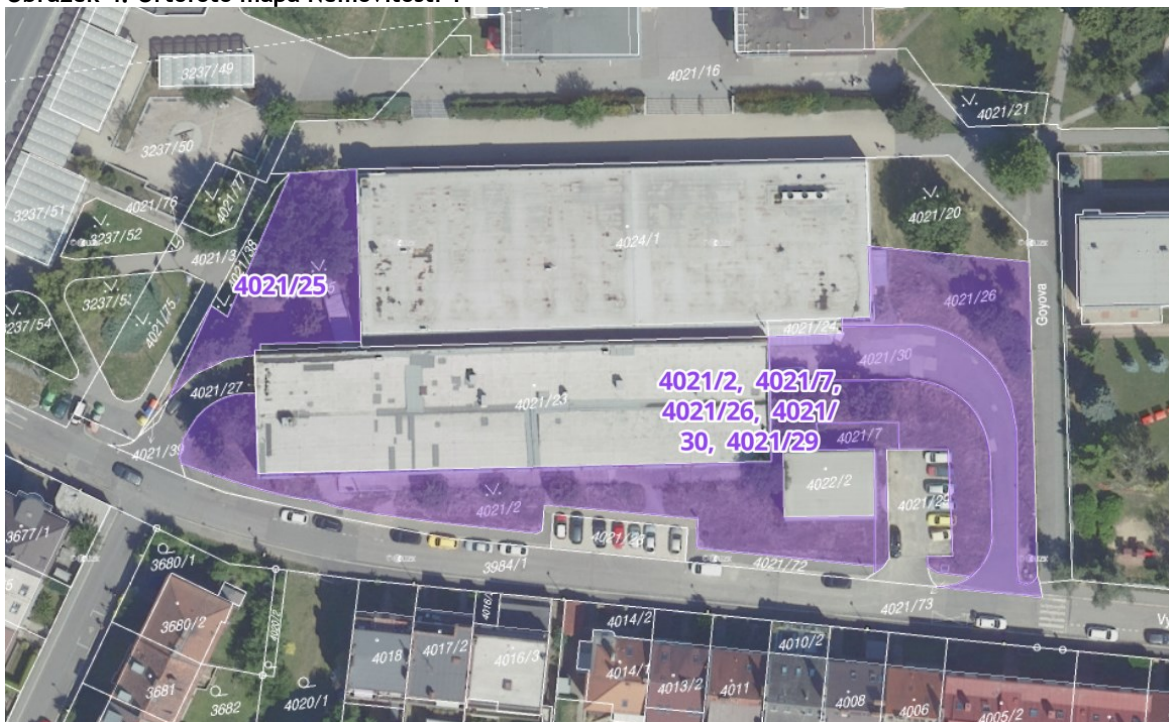
Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz).

**Obrázek 3: Mapa s lokalizací Předmětu ocenění v rámci bližšího území**



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

Obrázek 4: Ortofoto mapa Nemovitosti 1<sup>13</sup>



Zdroj: www.pzmk.cz.

Obrázek 5: Ortofoto mapa Nemovitosti 2<sup>14</sup>

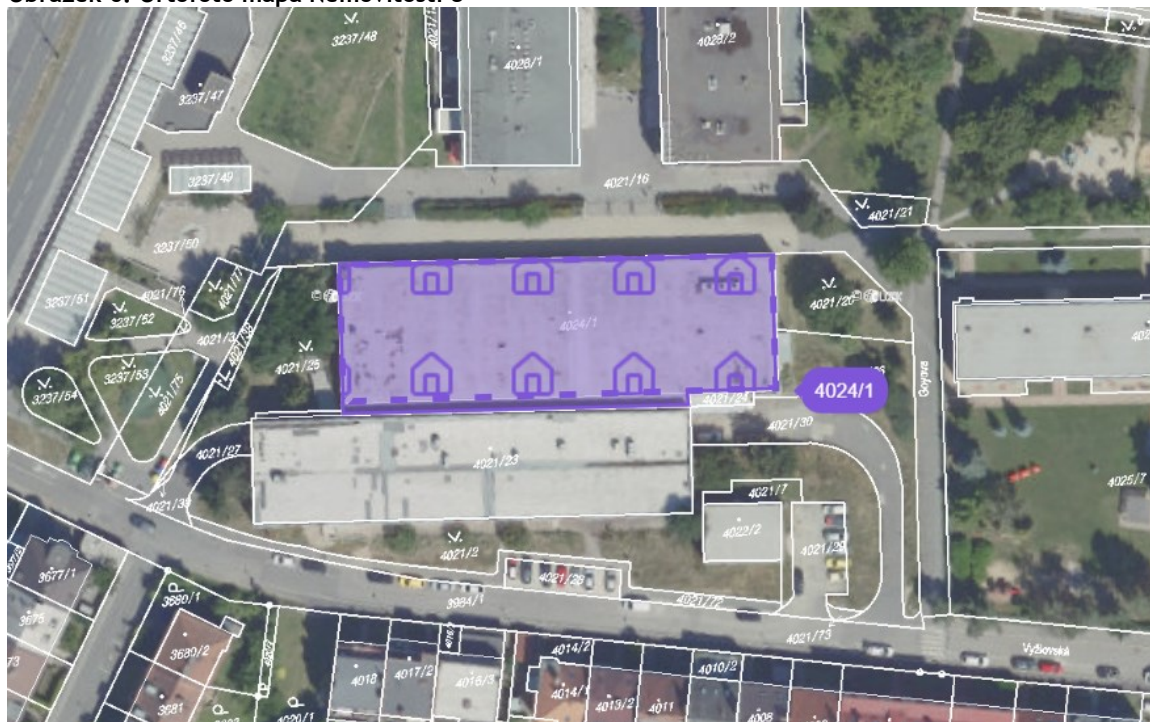


Zdroj: www.pzmk.cz.

<sup>13</sup> Pozemky zapsané na částečném LV č. 2476, k. ú. Strašnice vyhotoveném ke datu 6. 6. 2025.

<sup>14</sup> Pozemky zapsané na částečném LV č. 2435, k. ú. Strašnice vyhotoveném ke datu 6. 6. 2025.

Obrázek 6: Ortofoto mapa Nemovitosti 3<sup>15</sup>

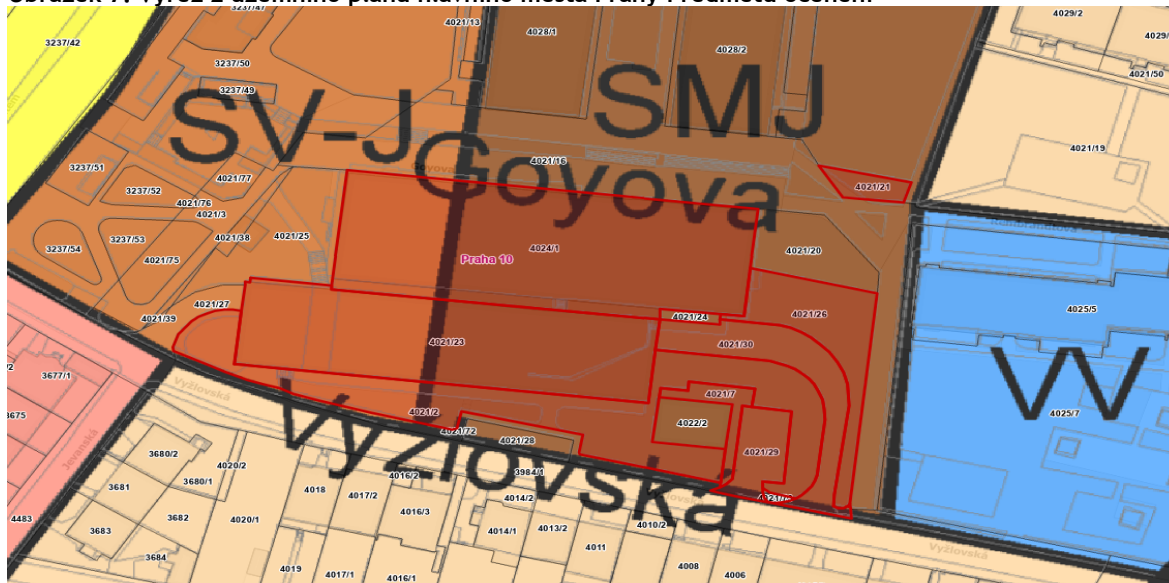


Zdroj: www.pzmk.cz.

### 3.3 Využití plochy dle územního plánu

Předmět ocenění se dle územního plánu hlavního města Prahy nachází na ploše SV - J - všeobecně smíšené a SMJ - smíšené městského jádra.

Obrázek 7: Výřez z územního plánu hlavního města Prahy Předmětu ocenění



Zdroj: Územní plán hl. města Prahy.

<sup>15</sup> Pozemky zapsané na částečném LV č. 2472, k. ú. Strašnice vyhotoveném ke datu 6. 6. 2025.

## 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.

#### **SMJ - smíšené městského jádra**

##### **Hlavní využití:**

- / Smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení.

##### **Přípustné využití:**

- / Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociálních služeb, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID.
- / 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 pro osobní automobily.

##### **Podmíněně přípustné využití:**

- / Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou nepřevyšující 80 000 m<sup>2</sup>, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů.
- / Veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory v případě, že posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí s plochou SV a že nebude narušena struktura souvisejícího území.
- / 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.

## 3.4 Cenová mapa

Dle cenové mapy<sup>16</sup> hl. města Prahy k datu 1.1. 2025 činí jednotková cena Předmětu ocenění 11 010 Kč/m<sup>2</sup>.

Obrázek 8: Výřez z cenové mapy hlavního města Prahy (referenční pozemek parc. č. 4021/2)



Zdroj: Cenová mapa hl. města Prahy.

## 3.5 Strategická analýza

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

### 3.5.1 Stavební pozemky

Vývoj cen stavebních pozemků mezi 2. čtvrtletím 2010 a 1. čtvrtletím 2025 nejlépe zobrazuje tzv. „ČSOB Index bydlení“ od ČSOB hypoteční banky. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si klienti skupiny ČSOB pořídili prostřednictvím hypotečního úvěru. ČSOB INDEX BYDLENÍ je vytvářen pomocí hedonického modelu, který sleduje více než 30 různých parametrů nemovitostí, a je sledován pro celou Českou republiku. Index je od svého vzniku v roce 2011 jedním z klíčových nástrojů pro sledování vývoje cen nemovitostí, a to včetně stavebních pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, a od té doby index sleduje vývoj tržních cen s ohledem na změny poptávky, nabídky, infrastruktury a dalších faktorů, které ovlivňují ceny na realitním trhu.

<sup>16</sup> Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>

V následujících odstavcích bude popsán vývoj cen stavebních pozemcích, a to od roku 2019 do prvního čtvrtletí roku 2025.

### 3.5.1.1 Vývoj cen stavebních pozemků v prvním čtvrtletí v roce 2025

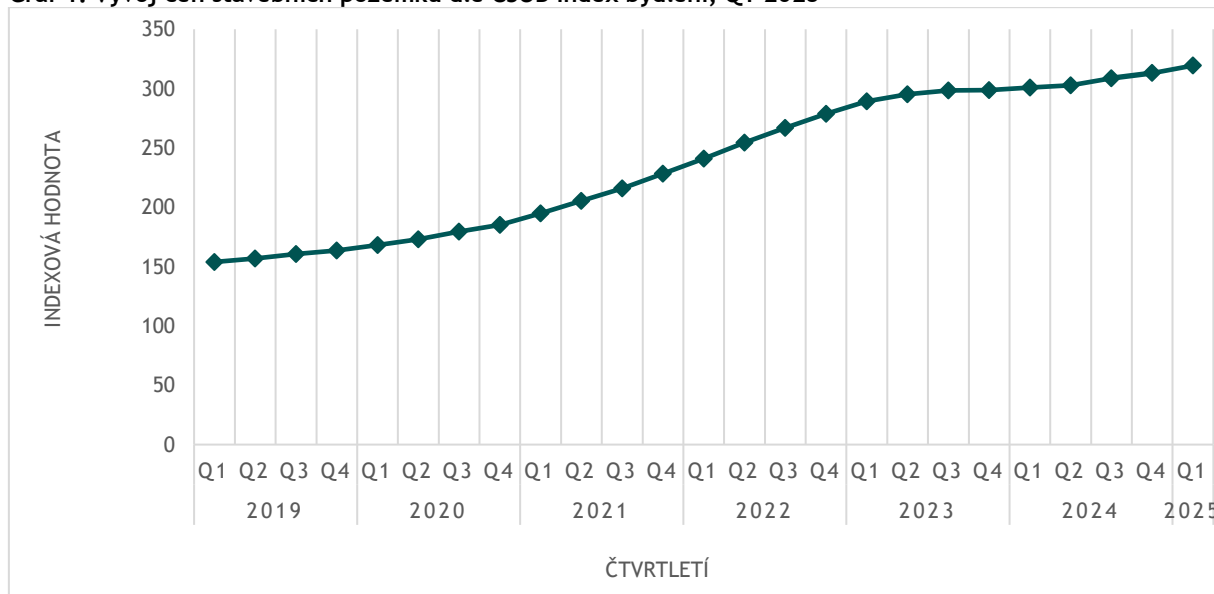
V prvním čtvrtletí 2025 podle ČSOB Indexu bydlení ceny stavebních pozemků vzrostly mezičtvrtletně o 2,0 % a meziročně o 5,5 %. Tento nárůst cen odráží trvalý převis poptávky nad nabídkou, který je i nadále podpořen rostoucím zájmem o pozemky, především v lokalitách vzdálenějších od hlavních měst. Klíčovými faktory ovlivňujícími cenu pozemků jsou jejich velikost, tvar, dostupnost inženýrských sítí, dopravní dostupnost a občanská vybavenost.

Zájem o pozemky, které nejsou připojeny na veřejné sítě, se i nadále zvyšuje, což podporují nové technologie, jako jsou fotovoltaické systémy a domácí čističky vody, které umožňují plnohodnotné využití takových pozemků. Tento trend je v souladu s vývojem v předchozích letech, kdy se poptávka soustředí na pozemky s menšími požadavky na připojení k veřejným inženýrským sítím.

Zpráva „CEE Report - Highlights 2024 and Predictions 2025“ od společnosti Colliers potvrzuje, že rezidenční trh zůstává i nadále robustní, přičemž poptávka v roce 2024 výrazně vzrostla, a to i přes vyšší úrokové sazby. Tento trend pokračuje i v roce 2025, přičemž developři stále připravují nové projekty. Další rozsah výstavby však bude záviset na urychlení stavebního řízení a zlepšení infrastruktury. Na základě těchto trendů je očekáván i v roce 2025 pokračující růst cen stavebních pozemků, pokud nedojde k výraznému navýšení nabídky a zrychlení procesu povolování výstavby.

Následující graf znázorňuje vývoj indexové hodnoty dle ČSOB Index bydlení stavebních pozemků od prvního čtvrtletí roku 2019 do prvního čtvrtletí roku 2025.

Graf 1: Vývoj cen stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení, Q1 2025



Zdroj: vlastní zpracování dle ČSOB Hypoteční banka<sup>17</sup>.

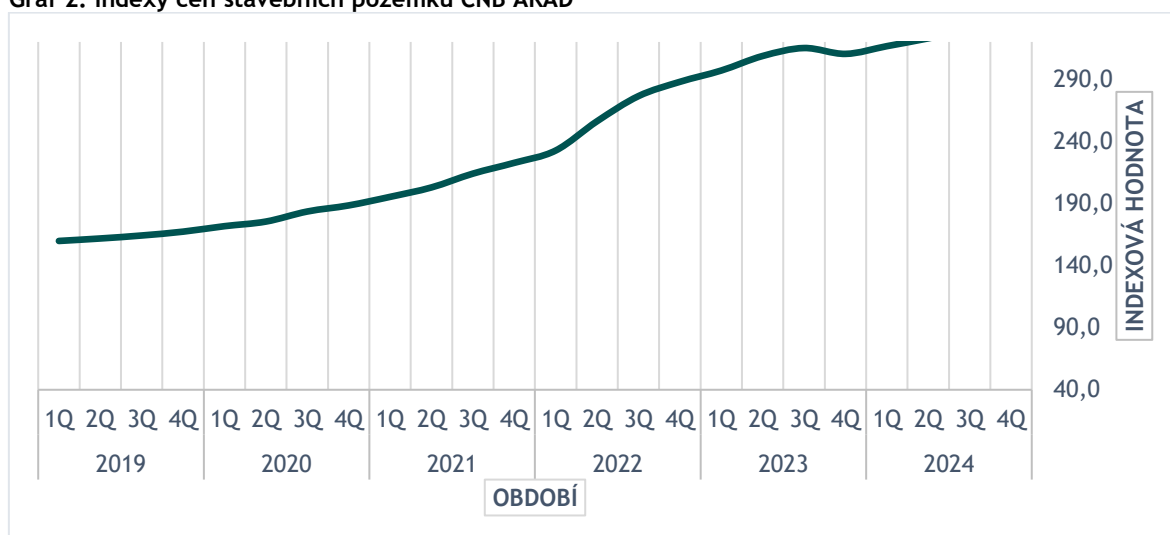
<sup>17</sup> Dostupné z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240819>

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 ze 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 roce 2024 rostou ceny stavebních pozemků meziročním tempem ve výši 9 %.

Indexy cen stavebních pozemků za období od roku 2019 do čtvrtého čtvrtletí roku 2024 dle databáze ARAD jsou znázorněny v následujícím grafu.

Graf 2: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD



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

### 3.5.1.2 Stanovení koeficientu zdroje stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení - obytná zástavba

Pro stanovení hodnoty Nemovitosti byly využity transakce, proto zde Zhotovitel uvádí přepočten cen realizovaných prodejů na cenovou úroveň k datu ocenění, tj. k datu 6. 6. 2025, tj. Q2 2025. Zhotovitel pro přepočten na cenovou úroveň k datu ocenění použil ČSOB Index bydlení, jelikož dle Zhotovitele nejlépe popisují vývoj cen stavebních pozemků.

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 Q2 2025 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný odhadem jako průměr posledních čtyř mezičtvrtletních změn cen pozemků dle ČSOB Index bydlení, tj. průměr za období Q2/2024 až Q1/2025, aby s ohledem na datum ocenění výsledná hodnota reflektovala aktuální růst cen pozemků.

**Tabulka 6: Indexy a koeficienty zdroje pro ČSOB Index bydlení stavebních pozemků**

Období		Index	Koeficient přepočtu
2025	Q2	324,2	1,00
	Q1	319,4	1,02
2024	Q4	313,1	1,04
	Q3	308,8	1,05
	Q2	302,7	1,07
	Q1	300,9	1,08
2023	Q4	298,8	1,08
	Q3	298,5	1,09
	Q2	295,2	1,10
	Q1	289,4	1,12
2022	Q4	278,8	1,16
	Q3	266,8	1,22
	Q2	254,6	1,27
	Q1	240,9	1,35
2021	Q4	228,2	1,42
	Q3	215,9	1,50
	Q2	205,5	1,58
	Q1	194,8	1,66
2020	Q4	185,2	1,75
	Q3	179,5	1,81
	Q2	173,1	1,87
	Q1	168,2	1,93

Zdroj: vlastní zpracování dle ČSOB Index bydlení.

### 3.6 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.

#### 3.6.1 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, 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.

#### 3.6.2 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.

Základem pro výpočet je stanovení předpokládaných provozních výnosů, které vlastník nemovitosti očekává. Je důležité zvážit, zda hrozí možný výpadek nájemného a zohlednit tuto skutečnost do předpokládaných výnosů. Předpokládané výnosy se sníží o fixní i variabilní náklady související s provozem nemovitosti. U fixních nákladů se jedná zejména o daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, u variabilních nákladů jsou to náklady na správu nemovitostí, drobné opravy a údržbu.

Kromě nákladů na drobné opravy je nutné zohlednit obnovovací investice na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebovávají a zastarávají rychleji než stavba sama (např. střešní krytina, podlahové krytiny, povrchové úpravy, zařizovací předměty, aj.)

Výslednou hodnotu (čistý provozní výnos) nemovitosti získáme diskontováním rozdílu mezi výnosy a náklady. Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu čistého provozního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

### **3.6.3 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.

### **3.6.4 Volba metody**

Za účelem stanovení tržní hodnoty Předmětu ocenění byla použita metoda porovnávací, jelikož dle názoru Zhotovitele porovnávací metoda nejlépe reflektuje aktuální situaci na trhu nemovitostí.

## **3.7 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou porovnávací**

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

U porovnávaných nemovitostí se při porovnání uvažuje s mnoha faktory (např. poloha, tvar, využití dle územního plánu, velikost 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 princip, že jednotková cena

s nižší výměrou roste, a naopak s vyšší výměrou klesá<sup>18</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. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i koeficientem zdroje (resp. stářím dané transakce), který zohledňuje vývoj cen transakcí v čase. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku. Obecně platí, že při sudém počtu vzorků pro porovnání je pro stanovení výsledné jednotkové ceny vhodné použít medián z upravených jednotkových cen vzorů pro porovnání, naopak u lichého počtu vzorků pro porovnání je vhodné pro stanovení výsledné jednotkové ceny použít průměr.

### 3.7.1 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění

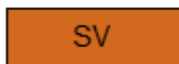
V této kapitole bude Zhotovitelem stanovena tržní hodnota Předmětu ocenění v souladu s vymezením uvedeným v předchozích částech Dodatku č. 1. Nejprve budou představeny vybrané vzorky, které sloužily jako podklad pro ocenění. V závěru kapitoly bude určena výsledná tržní hodnota jednotlivých oceňovaných nemovitostí, označených jako Nemovitost 1, Nemovitost 2 a Nemovitost 3, které tvoří Předmět ocenění, jak je uvedeno v kapitole 1.

#### Vzorek 1

Jedná se o prodej stavebního pozemku o celkové výměře 3 852 m<sup>2</sup>, který se nachází v městské části Praha - Nusle, okres Hlavní město Praha. Pozemek je rovinatý a přístupný z asfaltové komunikace. V územním plánu je určen k využití jako stavební pro komerční účely. K pozemku je přivedena přípojka na elektřinu, plyn, kanalizaci a vodu. Nachází se v blízkosti městské zástavby a nedaleko tramvajové a autobusové zastávky. Nabídková cena činí 49 498 200 Kč.



<sup>18</sup> S výjimkou zemědělských pozemků, u kterých princip funguje zpravidla obráceně.

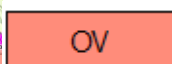
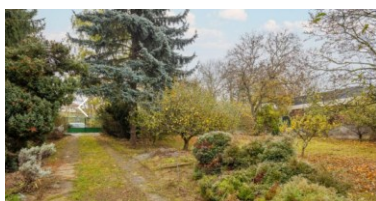


VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

Zdroj: www.inem.cz, územní plán hl. města Praha.

### Vzorek 2

Jedná se o prodej stavebního pozemku o celkové výměře 1 058 m<sup>2</sup>, který se nachází v klidné části obce Praha - Kolovraty, okres Hlavní město Praha. Pozemek je rovinatý a je přístupný z místní komunikace. Na pozemku je k dispozici přípojka elektřiny (230 V). V územním plánu je veden jako stavební, v současnosti je částečně zatravněn a osázen vzrostlými stromy. Pozemek se nachází v zastavěném území městské části, v okolí je dostupná občanská vybavenost a veřejná doprava. Nabídková cena činí 14 283 000 Kč.

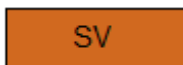


VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

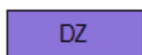
Zdroj: www.inem.cz, územní plán hl. města Praha.

### Vzorek 3

Jedná se o realizovaný prodej souboru pozemků o celkové výměře 2 715 m<sup>2</sup>, nacházejících se v katastrálním území Strašnice, okres Hlavní město Praha. Předmětem převodu byly pozemky parc. č. 4241/7 (642 m<sup>2</sup>), 4241/30 (95 m<sup>2</sup>), 4240 (116 m<sup>2</sup>), 4241/1 (706 m<sup>2</sup>), 4241/35 (706 m<sup>2</sup>) a dva ideální spoluvlastnické podíly ve výši 3/7 na pozemcích parc. č. 4241/31 (odpovídající výměře 412,29 m<sup>2</sup>) a parc. č. 4241/28 (odpovídající výměře 37,29 m<sup>2</sup>). Pozemky jsou vedeny jako ostatní plocha a tvoří kompaktní funkční celek. Dle územního plánu hlavního města Prahy se nacházejí v ploše s funkčním využitím SV - všeobecně smíšené. Transakce byla realizována dne 12. 11. 2024 pod číslem řízení V-67027/2024-101 za kupní cenu 30 539 650 Kč bez DPH.



VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

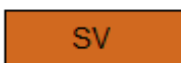


TRATĚ A ZAŘÍZENÍ ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY, VLEČKY A NÁKLADOVÉ TERMINÁLY

Zdroj: katastr nemovitostí, územní plán hl. města Praha.

Vzorek 4

Jedná se o realizovaný prodej pozemku parc. č. 1653/3 o výměře 1 022 m<sup>2</sup>, nacházejícího se v katastrálním území Hostivař, okres Hlavní město Praha. Pozemek je veden v katastru nemovitostí jako zahrada a dle územního plánu je zařazen do ploch s funkčním využitím SV - všeobecně smíšené. Pozemek je evidován na listu vlastnictví č. 11387 a je součástí zemědělského půdního fondu. Transakce byla realizována dne 14. 05. 2025 pod číslem řízení V-32934/2025-101. Kupní cena bez DPH činila 12 247 107 Kč.



VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

Zdroj: katastr nemovitostí, územní plán hl. města Praha.

Tabulka 7: Porovnávací analýza Předmětu ocenění<sup>19</sup>

VZORKY		Nabídková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Nabídka / Realizace <sup>20</sup>	Poloha	Tvar a sklon	Přístup k pozemku	Velikost pozemku	Dopravní dostupnost	Inženýrské sítě	Omezení a stavební připravenost	Využití dle ÚP	Celkem (Kč/m <sup>2</sup> )
Oceňovaná nemovitost: Části pozemků v ulici Vyžlovská a Goyova, Praha 10 - Strašnice		x	x	Vyžlovská / Goyova, Praha 10 - Strašnice	Soubor pozemků nepravidelného tvaru a sklon, který je mírného až středního svahu	Bezproblémový, v bezprostřední blízkosti veřejných komunikací	2 469 m <sup>2</sup>	Velmi dobrá, v místě MHD - tram, dobré napojení na pražský okruh	Všechny	Předpoklad částečně zastavěno, probíhá majetkoprávní vypořádání, stavební připravenost omezená, částečně náletové křoviny	SMJ - smíšené městského jádra SV - všeobecně smíšené	11 126 Kč/m <sup>2</sup>
Porovnávané vzorky	1	12 850	Nabídka	Lepší	Lepší (nepravidelný tvar, rovinatý)	Obdobný	Větší (3 852 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Obdobné	Obdobné	Obdobné (SV - všeobecně smíšené)	11 568
	Koef.		0,95	0,95	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
	2	13 500	Nabídka	Obdobné	Lepší (nepravidelný tvar, rovinatý)	Obdobný	Menší (1 058 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Obdobné	Lepší	Mírně horší (OV - všeobecně obytné)	11 546
	Koef.		0,95	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1,05	0,86
	3	11 250	Realizace (Q4 2024)	Obdobné	Lepší (nepravidelný tvar, rovinatý)	Obdobný	Obdobný (2 715 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Obdobné	Lepší	Obdobné (SV - všeobecně smíšené)	10 513
	Koef.		1,04	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,93
	4	11 983	Realizace (Q2 2025)	Horší	Lepší (pravidelný tvar, rovinatý)	Obdobný	Menší (1 022 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Obdobné	Lepší	Obdobné (SV - všeobecně smíšené)	10 707
	Koef.		1,00	1,10	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	0,89

Zdroj: vlastní výpočty dle jednotlivých kupních smluv, www.inem.cz.

<sup>19</sup> Při výpočtech není použito zaokrouhlování. Zaokrouhlení na celé číslo je použito pouze při výpočtu mediánu jednotkové ceny parku a sportu Nemovitosti 1.

<sup>20</sup> Rozdíl cen nemovitostí mezi datem ocenění a datem realizace porovnávaných transakcí byl zohledněn pomocí koeficientu vývoje cen stavebních pozemků. Zhotovitel použil ČSOB Index bydlení - obytná zástavba, viz kapitola 3.5.1.2 Stanovení koeficientu zdroje stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení - obytná zástavba. Pro období Q2/2025 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný jako průměr posledních čtyř mezičtvrtletních změn cen pozemků dle ČSOB Index bydlení, tj. průměr za období Q2/2024 až Q1/2025, aby výsledná hodnota reflektovala aktuální vývoj trhu s ohledem na datum ocenění. Koeficient přepočtu byl stanoven jako podíl indexu za období ocenění a indexu za období realizace transakce.

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu Předmětu ocenění ve výši 11 126 Kč/m<sup>2</sup>.

**Tabulka 8: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti 1**

Vlastnické právo	Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	LV č.	Parc. č.	Jednotková cena	Výměra dle zadání ZP	Celková hodnota
(-)	(-)	(-)	(-)	(Kč/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(Kč)
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	2476	4021/2	11 126	836	9 301 336
			4021/7		101	1 123 726
			4021/25		69	767 694
			4021/26		443	4 928 818
			4021/29		173	1 924 798
			4021/30		401	4 461 526
<b>Celkem pro LV č. 2476</b>					<b>2 023</b>	<b>22 507 898</b>

Zdroj: vlastní zpracování.

**Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti 1 k datu ocenění, tj. 6. 6. 2025 činí 22 508 tis. Kč.**

**Tabulka 9: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti 2**

Vlastnické právo	LV č.	Parc. č.	Jednotková cena	Výměra dle zadání ZP	Celková hodnota
(-)	(-)	(-)	(Kč/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(Kč)
RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	2435	4021/21	11 126	18	200 268
		4021/23		299	3 326 674
<b>Celkem pro LV č. 2435</b>				<b>317</b>	<b>3 526 942</b>

Zdroj: vlastní zpracování.

**Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti 2 k datu ocenění, tj. 6. 6. 2025 činí 3 527 tis. Kč.**

**Tabulka 10: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti 3**

Vlastnické právo	LV č.	Parc. č.	Jednotková cena	Výměra dle zadání ZP	Celková hodnota
(-)	(-)	(-)	(Kč/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(Kč)
Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinoňovice, 15800 Praha 5	2472	4024/1	11 126	129	1 435 254
<b>Celkem pro LV č. 2472</b>				<b>129</b>	<b>1 435 254</b>

Zdroj: vlastní zpracování.

**Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti 3 k datu ocenění, tj. 6. 6. 2025 činí 1 435 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 11: Variabilita vzorků**

Ukazatelé variability vzorků	Pro nabídkovou cenu	Pro upravenou cenu
Směrodatná odchylka	852,62	478,43
Aritmetický průměr	12 395,93	11 083,45
Variační koeficient	6,88 %	4,32 %

Zdroj: vlastní zpracování.

Následující tabulka zobrazuje statistickou analýzu vhodnosti výběru vzorků. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou upravených cen vybraných vzorků činí 1,10. Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1 směrodatné odchylky se nachází 50 % vzorků a +/- 1,5 směrodatné odchylky se nachází 100 % upravených cen vybraných vzorků, blíže ukazuje Tabulka 12.

**Tabulka 12: Statistická analýza souboru reprezentantů**

Statistické ukazatele	Hodnota
Střední hodnota (medián)	11 126
Aritmetický průměr	11 083
Minimum	10 513
Maximum	11 568
Počet prvků	4
Relace max. a min. hodnoty (relace nesmí být větší než 2)	1,10
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1 směr odch.	50 %
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1,5 směr odch.	100 %

Zdroj: vlastní zpracování.

### 3.7.2 Rekapitulace hodnot Předmětu ocenění

Následující tabulka znázorňuje výsledné hodnoty Předmětu ocenění, tj. hodnoty Nemovitosti 1, hodnoty Nemovitosti 2 a hodnoty Nemovitosti 3.

**Tabulka 13: Rekapitulace hodnot Předmětu ocenění**

Vlastnické právo	Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Předmět ocenění	Celková hodnota (tis. Kč)
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	Nemovitost 1	22 508
RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	-	Nemovitost 2	3 527
Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5	-	Nemovitost 3	1 435

Zdroj: vlastní zpracování.

## 4 Odůvodnění

### 4.1 Rekapitulace a formulace závěrečného výroku

Při vypracování Dodatku č. 1 vzal Zhotovitel v úvahu všechny podstatné faktory a rizika, která ovlivňují či mohou ovlivňovat výslednou hodnotu.

#### Předmět ocenění

Předmětem tohoto dodatku ke znaleckému posudku je korekce výměry<sup>21</sup> ve znaleckém posudku č. 050028/2025 vydaném znaleckou kanceláří PKF APOGEO Esteem, a.s. IČO: 26103451, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15572, dne 7. 7. 2025 v Praze, jehož předmětem bylo stanovení tržní hodnoty vymezených částí následujících pozemků:

Tabulka 14: Identifikace Předmětu ocenění

Obec	k. ú.	LV	Parc. č.	Vlastnické právo	Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Dále také jako
Praha	Strašnice	2476	4021/2	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	„Nemovitost 1“
		2476	4021/7			
		2476	4021/25			
		2476	4021/26			
		2476	4021/29			
		2476	4021/30			
		2435	4021/21	RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	-	„Nemovitost 2“
		2435	4021/23		-	
				2472	4024/1	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování.

Dohromady dále také jako „Předmět ocenění“.

Identifikace jednotlivých pozemků, jejich přiřazení k nemovitostním celkům („Nemovitost 1“ až „Nemovitost 3“) a specifikace vlastnických vztahů vycházejí z částečných výpisů z katastru nemovitostí a z výkresové dokumentace poskytnuté Zadavatelem, v níž jsou dotčené parcely graficky vyznačeny a rozděleny dle účelu majetkoprávního vypořádání. Zhotovitel pro účely Dodatku č. 1 pracuje s výměrami a vymezením pozemků tak, jak jsou uvedeny v těchto podkladech. Výpisy z katastru nemovitostí jsou uvedeny viz Příloha č. 1, Příloha č. 2 a Příloha č. 3, výkresová dokumentace je součástí příloh (viz Příloha č. 4, Příloha č. 5 a Příloha č. 6).

<sup>21</sup> Korekce se týkala konkrétně pozemku s parc. č. 4021/7, zapsaném na částečném listu vlastnictví (LV) č. 2476, k. ú. Strašnice, obec Praha, vyhotovenému ke dni 6. 6. 2025; aktualizovaná výměra tohoto pozemku je podložena novým podkladem v přílohové části.

## Účel ocenění

Dodatek č. 1 byl vypracován pro účely směny a odkupu.<sup>22</sup>

## Použitý způsob ocenění

Hodnota Předmětu ocenění byla k datu 6. 6. 2025 stanovena metodou porovnávací.

## Výsledek ocenění

Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti 1 k datu ocenění, tj. k 6. 6. 2025, činí 22 508 tis. Kč.

Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti 2 k datu ocenění, tj. k 6. 6. 2025, činí 3 527 tis. Kč.

Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti 3 k datu ocenění, tj. k 6. 6. 2025, činí 1 435 tis. Kč.

**Tabulka 15: Výsledné hodnoty Předmětu ocenění**

Vlastnické právo	Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Předmět ocenění	Celková hodnota (tis. Kč)
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	Nemovitost 1	22 508
RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	-	Nemovitost 2	3 527
Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5	-	Nemovitost 3	1 435

Zdroj: vlastní zpracování.

<sup>22</sup> Pod pojmem směna se rozumí plánovaná směna částí pozemků mezi Hlavním městem Praha – Městskou částí Praha 10 a společností Albert ČR s.r.o., pod pojmem odkup se rozumí přímé nabytí (koupě) vybraných pozemků vlastněných společností RP Vyžlovská, s.r.o., které by měly být Městskou částí Praha 10 odkoupeny.

## 4.2 Kontrola postupu znalce

V rámci postupu zpracování Dodatku č. 1 byl nejprve vypracován přehled vlastnických a majetkoprávních vztahů k Předmětu ocenění, uvedeno v kapitole 3.1.1, 3.2.1 a 3.3.1. Tyto informace byly Zhotovitelem čerpány z částečných výpisů z katastru nemovitostí, konkrétně z LV č. 2476, LV č. 2435 a LV č. 2472, vše pro katastrální území Strašnice, obec Praha. Zmíněné listy vlastnictví byly vyhotoveny ke dni 6. 6. 2025.

Pro účely popisu Předmětu ocenění byly využity poznatky získané při místním šetření. Poloha a dopravní dostupnost byly posouzeny na základě veřejně dostupných mapových podkladů.<sup>23</sup> Dále byla využita platná dokumentace územního plánu hlavního města Prahy.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí byly zpracovány a vyhodnoceny odborné a veřejně dostupné zdroje, zejména analýza trhu stavebních pozemků publikovaná Hypoteční bankou, databáze časových řad České národní banky<sup>24</sup> (ARAD), ukazatele ČSOB Indexu bydlení<sup>25</sup> a analytické výstupy společnosti Colliers<sup>26</sup>.

Na základě popisu standardních přístupů používaných při oceňování nemovitého majetku byla následně zvolena vhodná metoda tržního ocenění. Touto metodou byla stanovena výsledná tržní hodnota nemovitého majetku, která je uvedena v závěru Dodatku č. 1.

Stanovení hodnoty Předmětu ocenění bylo rozděleno na samostatné ocenění Nemovitosti 1, Nemovitosti 2 a Nemovitosti 3, a to na základě jejich majetkoprávního vymezení, tj. dle jednotlivých vlastníků evidovaných v katastru nemovitostí.

Porovnávací metodou byla stanovena jednotková cena pozemků tvořících Předmět ocenění na základě analýzy cen obdobných nemovitostí v dané lokalitě. Vzorek porovnatelných jednotek sestával ze dvou realizovaných transakcí a dvou aktuálních nabídek. Informace o realizovaných prodejkách byly čerpány z veřejně dostupných údajů katastru nemovitostí, přičemž příslušné kupní smlouvy byly získány a ověřeny postupem popsáním v kapitole 2.3 Dodatku č. 1. Nabídkové ceny byly dohledány prostřednictvím databáze nemovitostí INEM<sup>27</sup>. Získané údaje byly následně podrobeny odbornému posouzení s ohledem na lokalitu, funkční využití, výměru, přístup a další relevantní parametry. Výsledná jednotková cena byla stanovena na základě vyhodnocení těchto podkladů v rámci aplikace porovnávací metody. Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti 1, Nemovitosti 2 a Nemovitostí 3 byla stanovena vynásobením příslušné výměry stanovenou jednotkovou cenou.

<sup>23</sup> Zhotovitel ve výstupu Dodatku č. 1 použil primárně data z portálu [www.mapy.com](http://www.mapy.com) a [www.google.com/maps/](http://www.google.com/maps/).

<sup>24</sup> Dostupné z: <https://www.cnb.cz/docs/ARADY/HTML/index.htm>.

<sup>25</sup> Dostupné z: <https://www.csobhypotecni.cz/kontakty/csob-index-bydleni>.

<sup>26</sup> Dostupné z: <https://www.colliers.com/cs-cz>.

<sup>27</sup> <https://inem.cz/estate-database/>.

## 5 Závěr

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v Dodatku č. 1 dospěl Zhotovitel k následujícímu:

- a) Hodnota Nemovitosti 1, resp. vymezených částí pozemků parc. č. parc. č. 4021/2, parc. č. 4021/7, parc. č. 4021/25, parc. č. 4021/26, parc. č. 4021/29, parc. č. 4021/30, vše k. ú. Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 2476, ve vlastnictví HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 a ve svěřené správě Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, činí k datu ocenění, tj. 6. 6. 2025:

**22 508 tis. Kč**

(Slovy: dvacet dva milionů pět set osm tisíc korun českých)

- b) Hodnota Nemovitosti 2, resp. vymezených částí pozemků parc. č. 4021/21 a parc. č. 4021/23 jehož součástí je stavba č. p. 3130 objekt k bydlení, vše k. ú. Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 2435, ve vlastnictví RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1, činí k datu ocenění 6. 6. 2025:

**3 527 tis. Kč**

(Slovy: tři miliony pět set dvacet sedm tisíc korun českých)

- c) Hodnota Nemovitosti 3 resp. vymezené části pozemku parc. č. 4024/1 jehož součástí je stavba č. p. 2239 občanské vybavení, k. ú. Strašnice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 2472, ve vlastnictví Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5, činí k datu ocenění 6. 6. 2025:

**1 435 tis. Kč**

(Slovy: jeden milion čtyři sta třicet pět tisíc korun českých)

## **6 *Ostatní skutečnosti***

Zhotovitel k vypracování tohoto Dodatku č. 1 nepřibral konzultanta.

Odměna Zhotovitele byla stanovena na základě smluvního ujednání.

## 7 Znalecká doložka

Dodatek č. 1 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, k němuž je Dodatek č. 1 podán, je zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky 050025/2025.

Dodatek č. 1 je zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky 066855/2025.

Dodatek č. 1 zpracovala a případná vysvětlení podá:

Otisk znalecké pečeti znalce:



.....  
Ing. Radka Chaloupková  
znalec v oboru ekonomika

Podpis za znaleckou kancelář:

Otisk znalecké pečeti znalecké kanceláře:



.....  
Ing. Pavel Tůma, Ph. D.  
předseda představenstva

V Praze dne 01. 09. 2025

## 8 Přílohy

Příloha č. 1: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2476, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025

Příloha č. 2: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2435, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025

Příloha č. 3: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2472, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025

Příloha č. 4: Výkres majetkoprávních vztahů k pozemkům, únor 2025 - starý podklad

Příloha č. 5: Výkres majetkoprávních vztahů k pozemkům, srpen 2025 - nový podklad

Příloha č. 6: Výkres majetkoprávních vztahů k pozemkům, únor 2025

Příloha č. 7: Fotodokumentace Předmětu ocenění k datu místního šetření 6. 6. 2025

Příloha č. 1: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2476, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 00:00:00					
Okres:		Obec: 554782 Praha			
Kat.území: 731943 Strašnice		List vlastnictví: 2476			
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			
Svěřená 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	Epůsob využití	Epůsob ochrany
	4021/2	1301	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
	4021/7	102	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
	4021/25	492	ostatní plocha	zeleň	
	4021/26	450	ostatní plocha	manipulační plocha	
	4021/29	195	ostatní plocha	jiná plocha	
	4021/30	440	ostatní plocha	ostatní komunikace	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů					
Typ vztahu					
o Věcné břemeno (podle listiny)					
s právem chůze a jízdy všemi nemotorovými i motorovými vozidly a zemními stroji oběma směry dle článku III. smlouvy.					
Oprávnění pro					
Parcela: 4021/23					
Povinnost k					
Parcela: 4021/30					
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.08.2010.					
V-40238/2010-101					
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva					
o Věcné břemeno (podle listiny)					
právo umístění stavby schodiště					
právo vstupu na pozemek za účelem užívání a oprav schodiště					
v rozsahu GP č. 3231-9/2011 dle čl. III. smlouvy					
Oprávnění pro					
Parcela: 4021/23					
Povinnost k					
Parcela: 4021/25					
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.06.2011.					
V-27057/2011-101					
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 06.06.2025 00:00:00	
Okres:	Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731943 Strašnice	List vlastnictví: 2476
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
<b>Typ vztahu</b>	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Věcné břemeno (podle listiny)               <ul style="list-style-type: none"> <li>spočívající v právu umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení a právo přístupu k němu dle čl. 8. souhlasného prohlášení a v rozsahu GP č. 3736-20/2014</li> <li>Oprávnění pro                   <ul style="list-style-type: none"> <li>Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600</li> </ul> </li> <li>Povinnost k                   <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcela: 4021/2, Parcela: 4021/25, Parcela: 4021/26, Parcela: 4021/29, Parcela: 4021/30, Parcela: 4021/7</li> </ul> </li> <li>Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona č.sml. 4400002718 (zákon č. 79/1957 Sb.) ze dne 09.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2014 10:34:15. Zápis proveden dne 11.11.2014.</li> </ul> </li> </ul>	
	V-66112/2014-101
Pořadí k 13.10.2014 10:34	
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Věcné břemeno (podle listiny)               <ul style="list-style-type: none"> <li>právo umístění zařízení, vstupu a vjezdu za účelem zabezpečování provozu a provádění oprav a údržby dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 3920-009028/2015</li> <li>Oprávnění pro                   <ul style="list-style-type: none"> <li>T-Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681</li> </ul> </li> <li>Povinnost k                   <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcela: 4021/26, Parcela: 4021/30</li> </ul> </li> <li>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. ZVB/83/12/023617/2016 ze dne 20.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2016 11:54:40. Zápis proveden dne 16.06.2016.</li> </ul> </li> </ul>	
	V-36641/2016-101
Pořadí k 25.05.2016 11:54	
<b>D Poznámky a další obdobné údaje</b>	
<b>Typ vztahu</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Změna výměr obnovou operátu               <ul style="list-style-type: none"> <li>Povinnost k                   <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcela: 4021/26, Parcela: 4021/30, Parcela: 4021/7</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	
<b>Plomby a upozornění - Bez zápisu</b>	
<b>E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu</b>	
<b>Listina</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Opatření nadřízeného orgánu 64685/1992 ROZH.MIN.FIN.C.R PODLE PAR.5 Odst.1 PISM.B) ZAK. CNR C.172/1991. CJ.124/64 685/1992.</li> </ul>	
	POLVZ:655/1995      Z-4300655/1995-101
Pro:	
<small>Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR        Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.</small>	
<small>strana 2</small>	

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 00:00:00

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 731943 Strašnice List vlastnictví: 2476  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581  
Praha 1
- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 5 a rozh.min Fin.ČR čj.124/26 463/1993.  
POLVZ:1429/1998 Z-4301429/1998-101  
Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581  
Praha 1
  - o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §5 a rozh.min Fin.ČR čj.124/26 463/1993  
KN 4021/25 - přísloučená část cizí parcely:  
jako díl " h" o výměře 54 m2 a díl " i" o výměře 10 m2 dle  
geom.pl.773-12/93.  
POLVZ:1429/1998 Z-4301429/1998-101  
Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581  
Praha 1
  - o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §5 a rozh.min Fin.ČR čj.124/26 463/1993  
KN 4021/27 - přísloučená část cizí parcely:  
jako díl "a" o výměře 4 m2 dle geom.pl.773-12/93.  
POLVZ:1429/1998 Z-4301429/1998-101  
Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581  
Praha 1
  - o Jiná listina ze dne LV nedigitalizován ze dne 07.06.2001.  
POLVZ:989/2001 Z-4300989/2001-101  
Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581  
Praha 1
  - o Rozhodnutí o přechodu věci z vlastnictví ČR 124/26-463/1993 ze dne 21.06.1993.  
Z-26493/2002-101  
Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581  
Praha 1
  - o Rozhodnutí o přechodu věci z vlastnictví ČR čj. 124/26-463/1993 ze dne 21.06.1993.  
Z-52323/2003-101  
Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581  
Praha 1
  - o Ohlášení města o svěření majetku městské části ze dne 30.11.2021. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 02.12.2021 11:40:48. Zápis proveden dne 08.12.2021.  
Z-43316/2021-101  
Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941  
Praha 10
  - o Ohlášení města o svěření majetku městské části ze dne 17.06.2022. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 21.06.2022 11:30:24. Zápis proveden dne 27.06.2022.  
Z-25337/2022-101  
Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941  
Praha 10

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 00:00:00

Okres: \_\_\_\_\_ Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 731943 Strašnice List vlastnictví: 2476  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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 zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 14.07.2025 08:23:10

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit 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 <https://cuzk.gov.cz/>.

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 4

Příloha č. 2: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2435, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 00:00:00					
Okres:		Obec: 554782 Praha			
Kat.území: 731943 Strašnice		List vlastnictví: 2435			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor		Podíl		
Vlastnické právo					
RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1		27174581			
ČÁSTEČNÝ VÝPIS					
B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	4021/21		84 ostatní plocha	zeleň	
	4021/23		1557 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Strašnice, č.p. 3130, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4021/23					
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B					
Typ vztahu					
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Věcné břemeno (podle listiny) <ul style="list-style-type: none"> <li>s právem chůze a jízdy všemi nemotorovými i motorovými vozidly a zemními stroji oběma směry dle článku III. smlouvy.</li> <li>Oprávnění pro <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcela: 4021/23</li> </ul> </li> <li>Povinnost k <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcela: 4021/27, Parcela: 4021/30</li> </ul> </li> <li>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.08.2010. <span style="float: right;">V-40238/2010-101</span></li> <li>Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</li> </ul> </li> <li>o Věcné břemeno (podle listiny) <ul style="list-style-type: none"> <li>právo umístění stavby schodiště</li> <li>právo vstupu na pozemek za účelem užívání a oprav schodiště v rozsahu GP č. 3231-9/2011 dle čl. III. smlouvy</li> <li>Oprávnění pro <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcela: 4021/23</li> </ul> </li> <li>Povinnost k <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcela: 4021/25</li> </ul> </li> <li>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.06.2011. <span style="float: right;">V-27057/2011-101</span></li> <li>Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</li> </ul> </li> </ul>					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů					
Typ vztahu					
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Zástavní právo smluvní <ul style="list-style-type: none"> <li>pohledávky ve výši 34 000 000,- Kč s příslušenstvím, vzniklé do 08.04.2036</li> <li>budoucí pohledávky do výše 34 000 000,- Kč, vzniklé do 08.04.2036</li> <li>Oprávnění pro <ul style="list-style-type: none"> <li>Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, ŘČ/IČO: 00001350</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>					
<p>Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.</p> <p style="text-align: center;">strana 1</p>					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 00:00:00	
Okres:	Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731943 Strašnice	List vlastnictví: 2435
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
<b>Typ vztahu</b>	
Povinnost k Parcela: 4021/23	
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0499/16/5664 ze dne 08.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2016 16:48:23. Zápis proveden dne 09.05.2016.	
V-25655/2016-101	
Pořadí k 13.04.2016 16:48	
<b>D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu</b>	
<b>Plomby a upozornění - Bez zápisu</b>	
<b>E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu</b>	
Listina	
o Usnesení soudu o udělení příklepu v exekučním řízení 20 1523/1996 ( Obv. soud pro Prahu 8 ) ze dne 21.10.2004. Právní moc ke dni 16.11.2004.	
E-89460/2004-101	
Pro: RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	
RČ/IČO: 27174581	
o Smlouva směnná ze dne 06.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2008.	
V-62757/2008-101	
Pro: RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	
RČ/IČO: 27174581	
o Smlouva kupní ze dne 08.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.02.2010.	
V-8423/2010-101	
Pro: RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	
RČ/IČO: 27174581	
o Smlouva kupní ze dne 15.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2023 12:09:49. Zápis proveden dne 18.10.2023.	
V-50476/2023-101	
Pro: RP Vyžlovská, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1	
RČ/IČO: 27174581	
<b>F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu</b>	
<p style="text-align: center;">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</p>	

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 00:00:00

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 731943 Strašnice List vlastnictví: 2435  
**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

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: Vyhotoveno: 14.07.2025 08:25:13  
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem  
Podpis, razítko: Řízení PÚ: .....

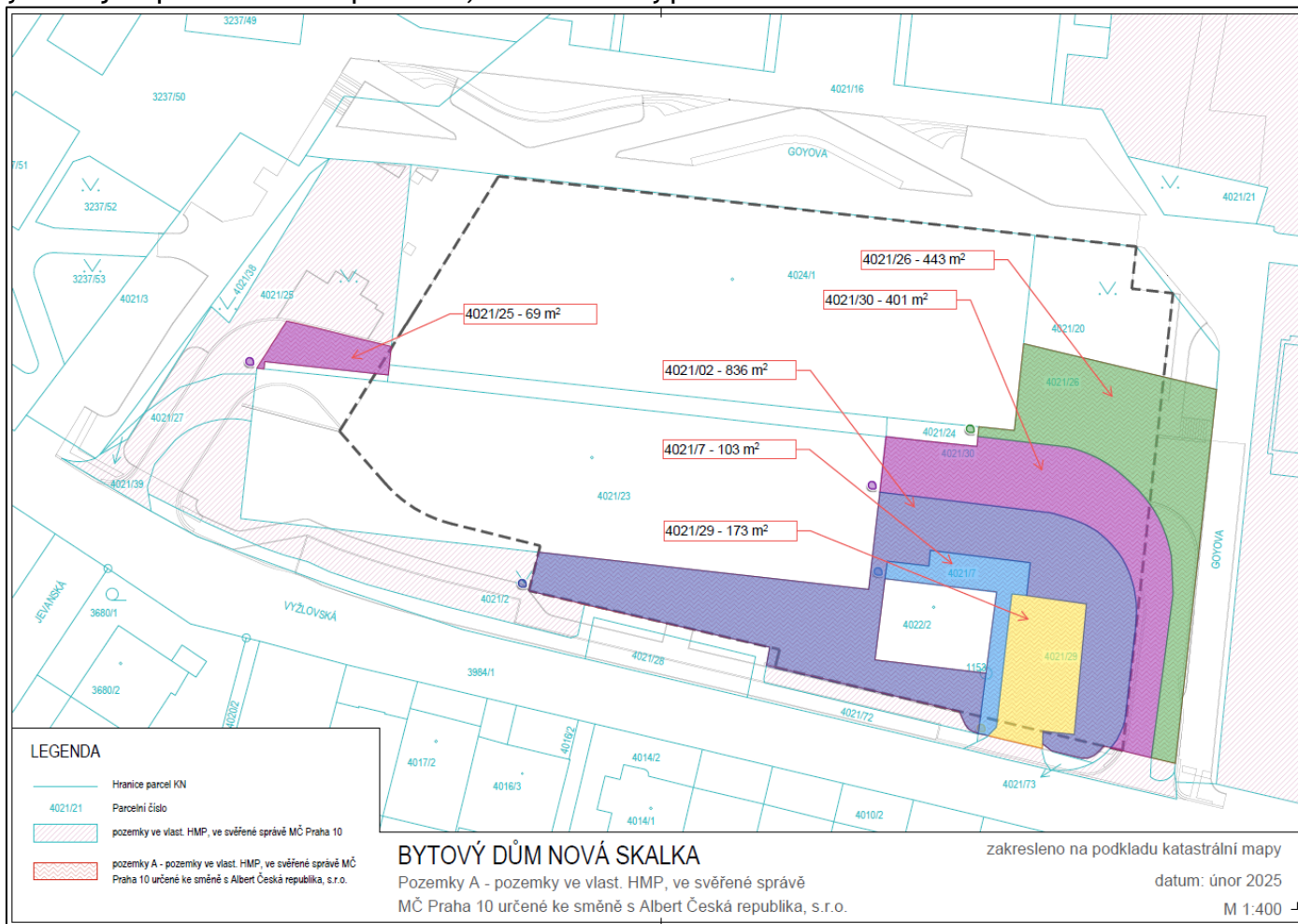
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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 3

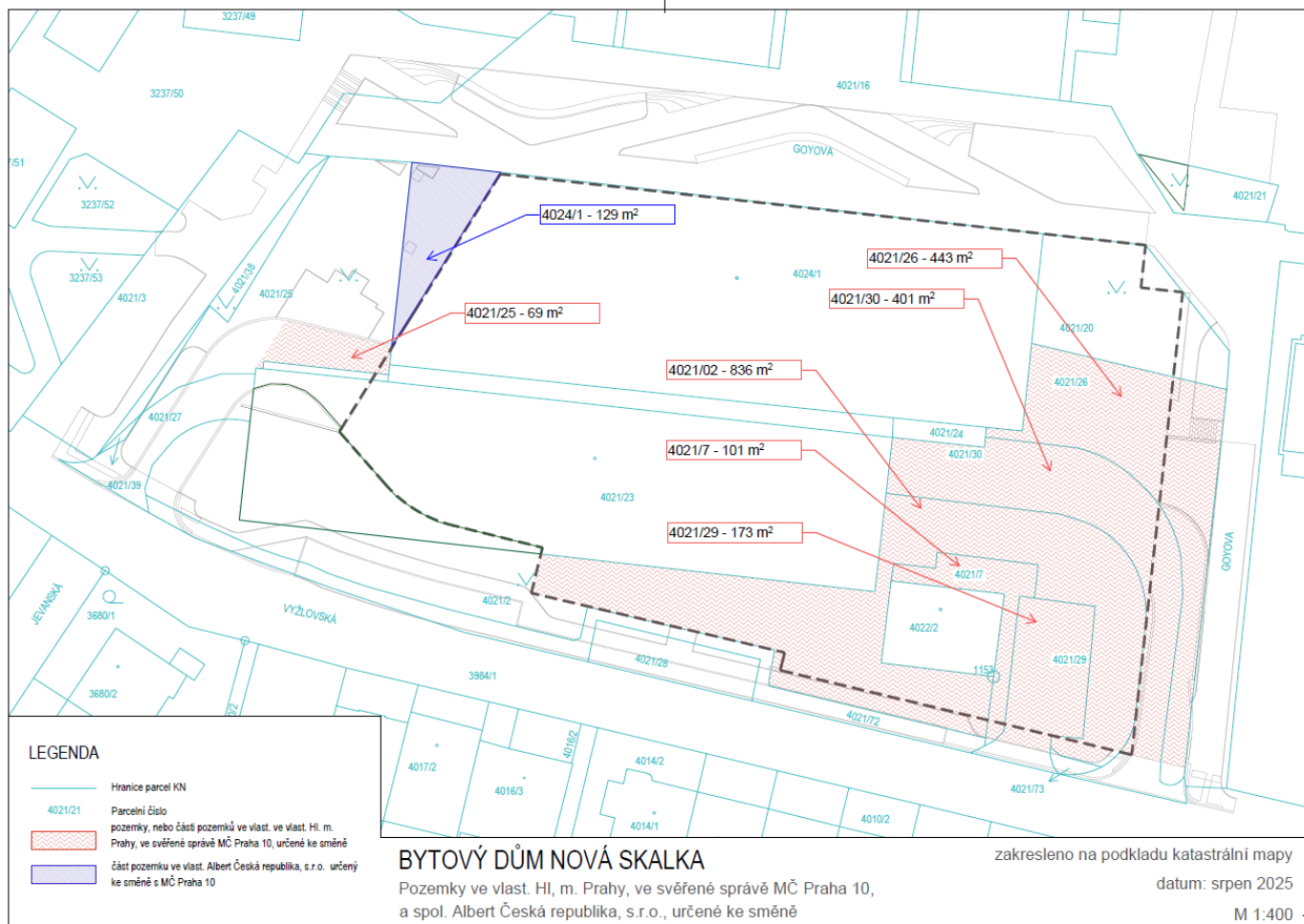
Příloha č. 3: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2472, k. ú. Strašnice, obec Praha ze dne 6. 6. 2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 00:00:00				
Okres:		Obec: 554782 Praha		
Kat.území: 731943 Strašnice		List vlastnictví: 2472		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5		44012373		
B Nemovitosti				
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití
	4024/1	2141	zastavěná plocha a nádvoří	památkově chráněné území
Součástí je stavba: Strašnice, č.p. 2239, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 4024/1				
B1 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 - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 08.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2018 16:13:45. Zápis proveden dne 17.07.2018.				
Pro: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5				V-39856/2018-101 RČ/IČO: 44012373
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) 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.				
Vyhotožil:		Vyhотовeno: 14.07.2025 08:25:13		
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD				
Vyhotoženo dálkovým přístupem				
Podpis, razítko:		Řízení PÚ: .....		
Poučení: Údaje katastru lze užit 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 1				

Příloha č. 4: Výkres majetkoprávních vztahů k pozemkům, únor 2025 - starý podklad

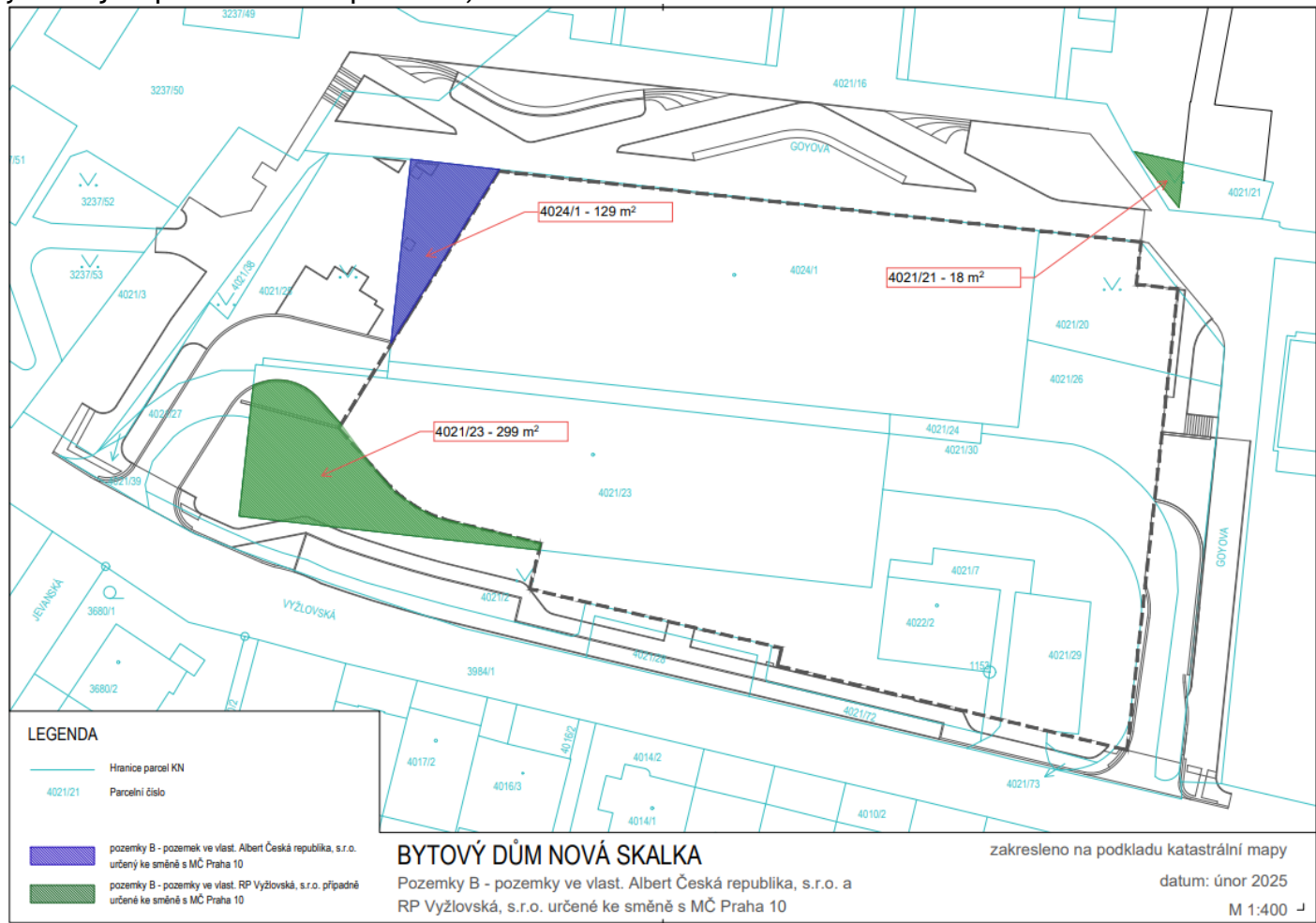


Příloha č. 5: Výkres majetkových vztahů k pozemkům, srpen 2025 - nový podklad <sup>28</sup>



<sup>28</sup> Uvedený dokument byl Zhotoviteli dodán až po vyhotovení původního znaleckého posudku. V důsledku jeho dodání byl vyhotoven tento dodatek, kterým se upravuje výměra dotčeného pozemku; podrobnosti a konkrétní rozsah úpravy jsou uvedeny v kapitole 1.1 Odborná otázka a předmět Dodatku č. 1.

Příloha č. 6: Výkres majetkových vztahů k pozemkům, únor 2025



**Příloha č. 7: Fotodokumentace Předmětu ocenění k datu místního šetření 6. 6. 2025**

	
<p>Pozemek parc. č. 4021/2 a 4021/23 (budova č. p. 3130; objekt k bydlení)</p>	<p>Pozemek parc. č. 4021/2 a 4021/23 (budova č. p. 3130; objekt k bydlení)</p>
	
<p>Pozemek parcel. č. 4021/27 a 4021/23 (budova č. p. 3130; objekt k bydlení)</p>	<p>Pozemek parc. č. 4021/2 a 4021/23 (budova č. p. 3130; objekt k bydlení)</p>
	
<p>Pozemek par. č. 4024/1</p>	<p>Pozemek parc. č. 4021/21</p>
	
<p>Pohled na pozemek parc. č. 4024/1 z komunikace pro pěší</p>	<p>Pohled na soubor pozemků parc. č. 4021/7, 4021/26, 4021/27, 4021/29 a 4021/30</p>