



OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ



Jiří MELICH

Znalec z oboru ekonomika

Odvětví ceny a odhady - specializace nemovitosti

Karla Čapka 681/2

Hradec Králové 2

500 02

mobil: 602 320 276

email: melich@wo.cz

web: www.melich.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 135/4675/2023

Posudek vypracoval : Jiří Melich
Karla Čapka 681
500 02 Hradec Králové 2

Znalec : z oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí

Objednatel posudku : Sestry voršilky Národní Divadlo
Římské unie Národní 2
Ostrovní 139/11 Praha 1
110 00 Praha 1 110 00

Předmět : ocenění nemovité věci - stavební
parcely číslo 944/4 a pozemkové
parcely číslo 944/3, v katastrálním
území Nové Město, obci Praha, Hlavní
město Praha

Účel posudku : Stanovení zjištěné i určení obvyklé
ceny nemovité věci porovnávací metodou

Číslo : 2/4

Oceněno ke dni : 29. listopadu 2023

Místo, datum : v Hradci Králové, dne 4. prosince 2023

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu.

Celkem posudek obsahuje 24 stran a 5 příloh.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

Oceňovací úkol - zadání objednatele:

provedení ocenění stavební parcely číslo 944/4, zastavěná plocha a nádvoří a pozemkové parcely číslo 944/3, ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, v katastrálním území Nové Město, "cenou zjištěnou" i "cenou obvyklou," tj. ocenění nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojenými.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v par. 2, zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

2. VÝČET PODKLADŮ

Oceňovací předpis : Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona číslo 151 / 1997 Sb. o oceňování majetku,

: ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č.188/2019, č.488/2020, č. 424/2021 Sb. a 337/2022 Sb. s účinností od 1.1.2023.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovitých věcech

Místopis:

oceňované nemovité věci se nalézají ve vlastním středním zastavěném území Hlavního města Prahy, ve středním území místní části Nové Město a jsou přístupné pouze z pozemku u objektu Nové scény Národního divadla, číslo popisné 1435, postavené na náměstí Václava Havla;

souřadnice GPS: 50.0807272N, 14.4146825E, (p.p.č. 944/3),

souřadnice GPS: 50.0808219N, 14.4152178E, (st.p.č. 944/4).

Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

- pozemková parcela číslo 944/3, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, s výměrou 251 m²,
- stavební parcela číslo 944/4, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 27 m².

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Struktura popisu a stavu nemovitých věcí:

a) označení:

=====

oceňované nemovité věci jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 591, pro katastrální území Nové Město, obec Praha, Hlavní město Praha.

Pozemková parcela číslo 944/3 je tvořena zastavěnou plochou s technologickým objektem odvětrávání naftového uložště v úrovni prvního podzemního podlaží a zastřešenou pochůznou částí nad terénem v úrovni podezdívky; objekt je tvořen v podzemní části odvětráváním z kotelny, ve vstupní nadzemní části uložštěm komunálního odpadu, a nad objektem je umístěna jeřábová dráha a požární žebřík. Přístup na pozemek se zastřešenou nadzemní částí je pouze přes objekt cizího vlastníka, z budovy číslo popisné 1435, do podzemní části je vstup možný také pouze z objektu přes vlastní prostory kotelny.

Stavební parcela číslo 944/4 je tvořena zastavěnou plochou s technologickým objektem v úrovni prvního podzemního podlaží tvořeného nasávacím otvorem pro vzduchotechniku do objektu budovy Nové Scény Národního divadla;

b) přípojky:

=====

- plochy pozemků nejsou přímo napojené na žádné inženýrské sítě,

c) příslušenství:

=====

- venkovní úpravy; (nevyskytují se),

d) součásti:

=====

- trvalé porosty; (nevyskytují se),

e) inženýrské sítě:

=====

- v místě je možnost napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě včetně plynovodní přípojky,

f) klady a zápory nemovitých věcí:
=====

- + pozemky v centru Hlavního města Prahy,
- pozemky zastavěné objekty cizího vlastníka,
- velikost i tvar parcel,
- přístup možný vždy pouze přes cizí parcely a stavební objekty,
- nemovité věci v památkové rezervaci,
- nemovité věci zcela neobchodovatelné na běžném realitním trhu,
- parcely bez jakéhokoli jiného možného využití,
- pozemky bez možnosti reálného zastavění,

g) nájemní vztahy:
=====

- k nemovitým věcem nebyly ke dni místního šetření předloženy žádné listiny o uzavřených nájemních smluvních vztazích,

h) věcná břemena:
=====

- v katastru nemovitostí nejsou zapsána v oddílu "C" žádná věcná břemena, která by nemovité věci finančně jakkoli znehodnocovala,

i) movité věci:
=====

- nejsou předmětem ocenění; (nevyskytují se).

3.2 Podklady pro vypracování posudku

Výklad pojmů a popis metod ocenění dle zákona číslo 151/1997 Sb.:
=====

majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Odborná literatura:

=====

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí; I. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc.; Ing. Vítězslava Hlavinková: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha a.s.

Ing. David Dušek, Ph.D.: Základy oceňování nemovitostí; Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku.

Doc. Ing. Rudolf Štefan, CSc.: Teorie oceňování nemovitostí; Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Znalecký ústav.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Výnosová hodnota nemovitostí, CEDUK.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku.

JUDr. Zbyněk Pražák: Společenství vlastníků jednotek, LINDE Praha a.s.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc.; Ing. Jaroslav Hába; Ing. Alena Hallerová, CSc.; PhDr. Milan Skála; Ing. Naděžda Vitulová: Věcná břemena - 3. aktualizované vydání, Linde Praha a.s.

Pro tržní ocenění jsou vzaty v úvahu zejména tyto faktory:

- časový faktor nabídky,
- místní poloha,
- velikost pozemků,
- využitelnost parcel,
- ekonomické výsledky vlastníka nemovitostí,
- nejlepší využití nemovitého majetku,
- obecné podmínky v dané lokalitě,
- obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitostí,
- poptávka na trhu po tomto druhu nemovitého majetku,
- srovnání poptávkových a nabídkových cen obdobných nemovitostí.

3.3 Přílohy posudku

Výpis z Registru ekonomických subjektů, vedený Českým statistickým úřadem v ARES, IČO: 00408263, pořízený dne 23.11.2023 z počítačové sítě Internet, portál "www.info.mfcr.cz."

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Nové Město, obec Praha, Hlavní město Praha, list vlastnictví číslo 591, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, dne 23.11.2023.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Nové Město, obec Praha, Hlavní město Praha, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, dne 23.11.2023 z mapových listů DKM, v měřítku 1:500.

Cenová mapa Hlavního města Prahy, pro rok 2023.

Polohová mapa Hlavního města Prahy, místní části Nové Město a Ostrovní ulice.

Fotodokumentace nemovitých věcí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 29.11.2023 na místě samém.

3.4 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 591 pro katastrální území Nové Město, obec Praha, Hlavní město Praha, evidovány:

- Sestry voršilky Římské unie, se sídlem Ostrovní ulice, číslo popisné 139/11, Nové Město, PSČ 110 00, Praha 1, IČ: 00 40 82 63.

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemková parcela číslo 944/3 - ostatní plocha
- 2) Stavební parcela číslo 944/4 - zastavěná plocha

4.1 Pozemková parcela číslo 944/3 - ostatní plocha



4.1.1 Výměra pozemku

Výměra pozemku 251 = 251.00 m²

4.1.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	1	-0.03
Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	3	-0.05
Stavba pod povrchem pozemku		
6. Ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu		
Celkem		-0.38

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.38 = 0.620$$

4.1.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.06
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	1	-0.03
Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	3	0.08
Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.31

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.31) \times 1 = 0.690$$

4.1.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, školy a zdravotní)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.55
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.10
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	1	0.10
Střed obce - centrum obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	1	0.00
Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem		
7. Osobní hromadná doprava	4	0.02
MHD - centrum obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.00
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu		
Celkem *		-0.08

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.08) \times 0.55 = 0.506$$





4.1.5 Výpočet ceny pozemku (par. 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	101.195,-
Index cenového porovnání	x	0.2160
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.620 \times 0.690 \times 0.506$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	21.858,12
Cena za celou výměru 251.00 m ²	= Kč	5.486.388,12

Pozemková parcela číslo 944/3 - ostatní plocha

Cena celkem Kč 5.486.388,-

4.2 Stavební parcela číslo 944/4 - zastavěná plocha

4.2.1 Výměra pozemku

Výměra pozemku 27 = 27.00 m²

4.2.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	1	-0.03
Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		

Nasávání pro vzduchotechniku



5. Omezení užívání pozemku	3	-0.05
Stavba pod povrchem pozemku		
6. Ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu		
Celkem		-0.38

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.38 = 0.620$$

4.2.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.06
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	1	-0.03
Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	3	0.08
Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.31

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.31) \times 1 = 0.690$$

4.2.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, školy a zdravotní střediska)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.55
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.10
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	1	0.10
Střed obce - centrum obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	1	0.00
Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem		

Nasávací otvor pro vzduchotechniku



7. Osobní hromadná doprava	4	0.02
MHD - centrum obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.00
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu		

Celkem * -0.08

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P1 = (1 + -0.08) \times 0.55 = 0.506$$

4.2.5 Výpočet ceny pozemku (par. 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	101.195,-
Index cenového porovnání	x	0.2160
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.620 \times 0.690 \times 0.506$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	21.858,12
Cena za celou výměru 27.00 m ²	= Kč	590.169,24

Stavební parcela číslo 944/4 - zastavěná plocha
Cena celkem Kč 590.169,-
=====

- REKAPITULACE zjištěné ceny

- 1) Pozemková parcela číslo 944/3 - ostatní plocha
Kč 5.486.388,-
- 2) Stavební parcela číslo 944/4 - zastavěná plocha
Kč 590.169,-

Zjištěná výsledná cena Kč 6.076.557,-

Po zaokrouhlení podle par. 50 vyhlášky Kč 6.076.560,-
=====

Slovy: Šestmilionůsedmdesátšesttisícpětsetšedesát Kč

Cena zjištěná nemovitých věcí je vyšší, než cena obvyklá, stanovená porovnávacím způsobem. Důvodem rozdílu cen jsou vyšší základní ceny uvedené v oceňovací vyhlášce pro centrum hlavního města.



5.1 Interpretace výsledků analýzy



REPORT

Odhad tržní ceny nemovitosti

Porovnávání kupních cen
z listin katastru nemovitostí
s aktuálními daty v rámci
celé ČR

Octopus Pro:

REPORT

CenovaMapa.cz



POZEMEK NA PRODEJ

Informace o nemovitosti,
pro kterou je zobrazena tržní cena

Dotazovaná nemovitost:

Kategorie: Parcela
Typ parcely: Stavební, pozemková
Způsob využití: Zastavěná plocha,
ostatní plocha

Parametry parcely:

Výměra celkem: 278 m²

Lokalizace parcely:

Parcela číslo: p.p.č. 944/3, st.p.č.944/4
Katatsr. území: Nové Město (727181)
GPS: Lat: 50.080696
Lon: 14.414779

Část obce: Nové Město
Obec: Praha
Okres: Praha

Mapa lokalizace nemovitosti:



Fotodokumentace nemovitosti:





TRŽNÍ CENA NEMOVITOSTI

4 129 968 Kč14 856 Kč/m²

Tržní cena parcely je vypočtena průměrováním vybraných reálných kupních cen (z listin katastru nemovitostí) parcel stejného typu (využití), z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání výměry parcely, lokality a dalších pomocných parametrů. Uživatel si může nastavit aktuálnost kupních cen v rozsahu 1 - 24 měsíců.

Zdroj dat:

Katastr nemovitostí

Stáří dat:

12 měsíců

Statistické parametry:

Průměr:	14 856	Kč/m ²
Medián:	14 521	Kč/m ²
Konečná cena (průměr)	3 728 795	Kč
Minimum:	13 825	Kč/m ²
Maximum:	16 222	Kč/m ²
Směrodatná odchylka:	1 233.1	Kč/m ²
Počet měření:	3	

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu: **13 460 - 16 251 Kč/m²**

Počet okolních nemovitostí pro srovnání: 3

Seznam kupních cen parcel v poptávané lokalitě (definované parcelním číslem), ze kterých je určena průměrná tržní cena parcely (uvedena výše):

Kupní cena (Kč/m ²)	Výměra (m ²)	Číslo parcely	Katastrální území	Řízení (kup. listina)	Datum transakce	Vzdálenost (m)
15 222	15-20	st. 1408 / 35	Smíchov (729051)	V-24524/2023-101	5.2023	2 km
14 521	320-330	st. 1433 / 12	Smíchov (729051)	V-10739/2023-101	2.2023	2 km
13 825	520-540	st. 2270 / 1	Smíchov (729051)	V-20936/2023-101	4.2023	2 km

Základní informace o nemovitosti

INFORMACE O PARCELE:

Identifikace (KN): [ZOBRAZIT](#)
ID: [591](#)

Typ parcely: Stavební parcela, pozemková parcela

Druh pozemku: Zastavěná plocha, ostatní plocha

Číslo parcely: p.p.č. 944/3, st.p.č. 944/4
Katastrální území: Nové Město (727181)

Výměra parcely: 251 + 27 = 278 m²

OBEČNÉ INFORMACE:

Stavba ID:

Adres. místo ID:

Část obce:

Obec:

Okres:

Kraj:

Parcela ID:

Katastr. území ID:

Lat:

Lon:

Nové Město (490148)

Praha (554782)

Praha

Hlavní město Praha

2070564101

Nové Město (727181)

50.080696

14.414779



Kriminalita v oblasti

Posuzovaná oblast: Část katastr. území
(šedomodře označená ve středu mapy)

Bezpečnost v oblasti:



Oblast s vysokou kriminalitou

1880 trestných činů / km²
ve vybrané oblasti 627 deliktů

Index kriminality:

Nejbližší okolí:
kružnice (R=5 km) **479**

Nejbližší město: **361**

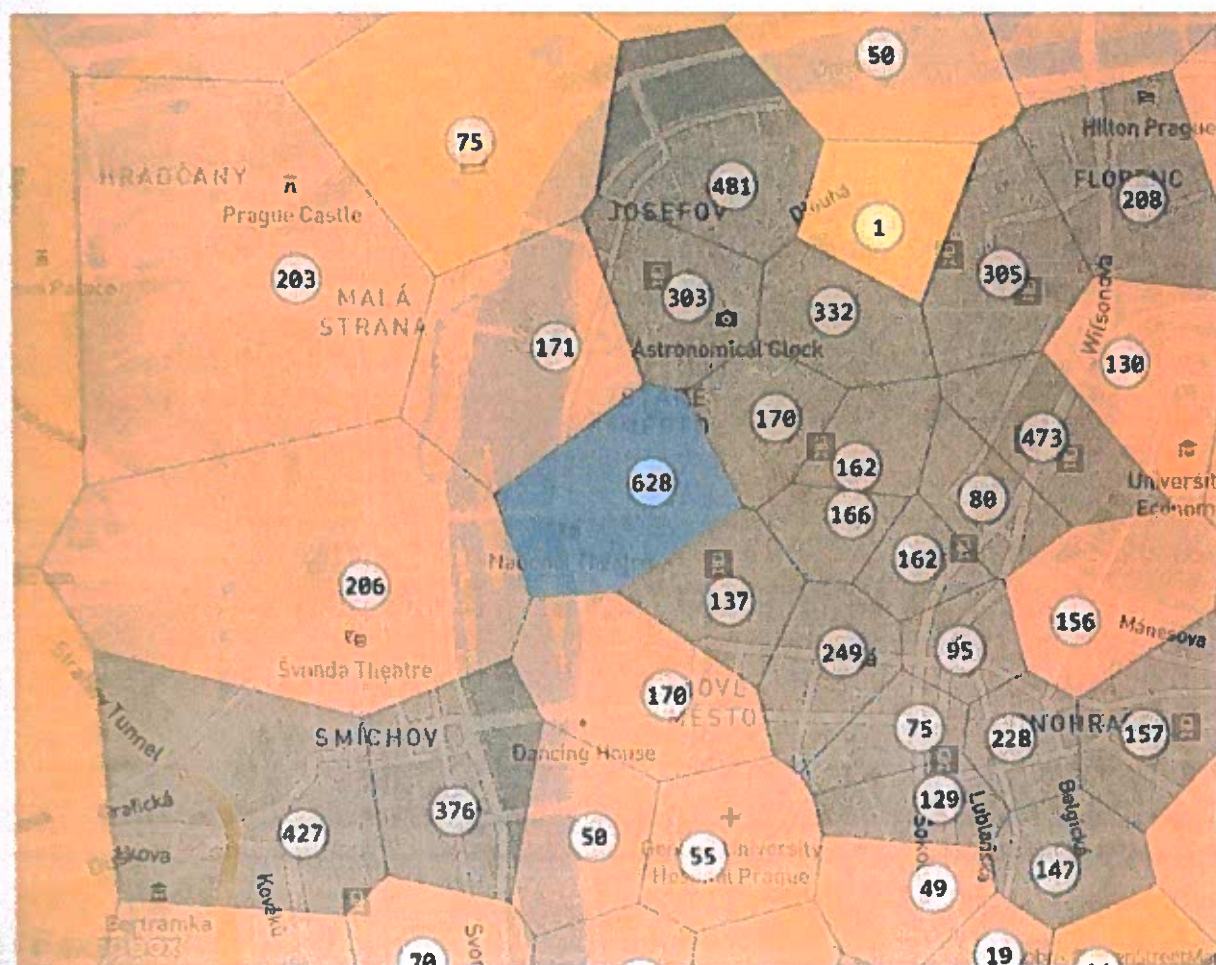
Okres: **361**

Kraj: **361**

ČR: **187**

Seznam krim. deliktů v oblasti (za posledních 12 měsíců):

425 VLOUPÁNÍ: **62** PODVODY: **58** OBECNĚ NEBEZPEČNÁ TRESTNÁ ČINNOST: **37** NÁSILNÁ TRESTNÁ ČINNOST: **27**
15 DOPRAVNÍ NEHODY: **3**



Index kriminality (Crime Index - CI) udává poměr počtu trestných činů ve vybrané oblasti (město, okres, kraj) na 10 obyvatel, za dobu 1 roku.

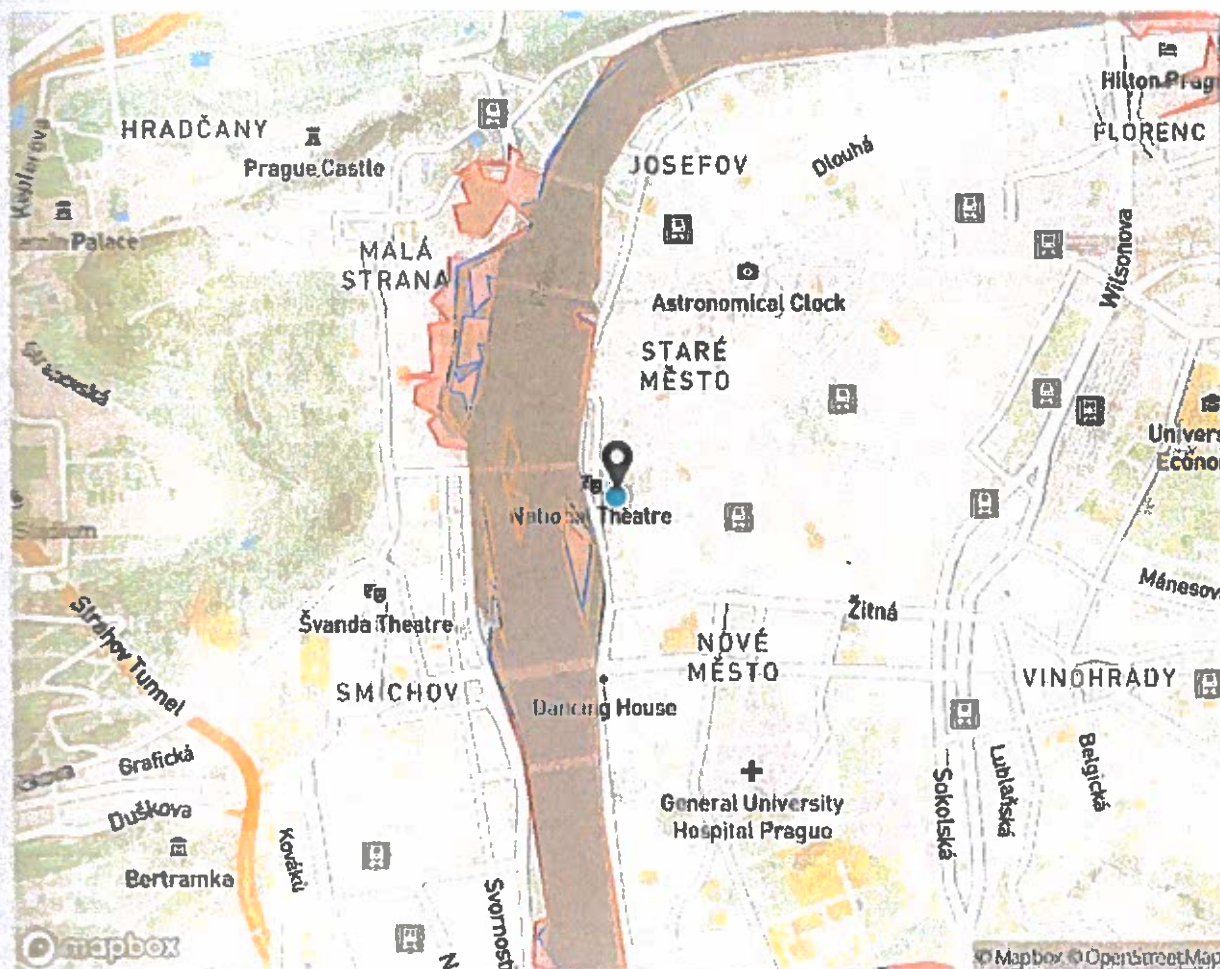


Záplavové oblasti

Posouzení záplavové oblasti:

Bez záplav

v této oblasti nebyly během posledních 100 let pozorovány záplavy



■ 100 letá voda ■ 20 letá voda ■ 5 letá voda

Mapbox OpenStreetMap
zdroj: dibavod.cz



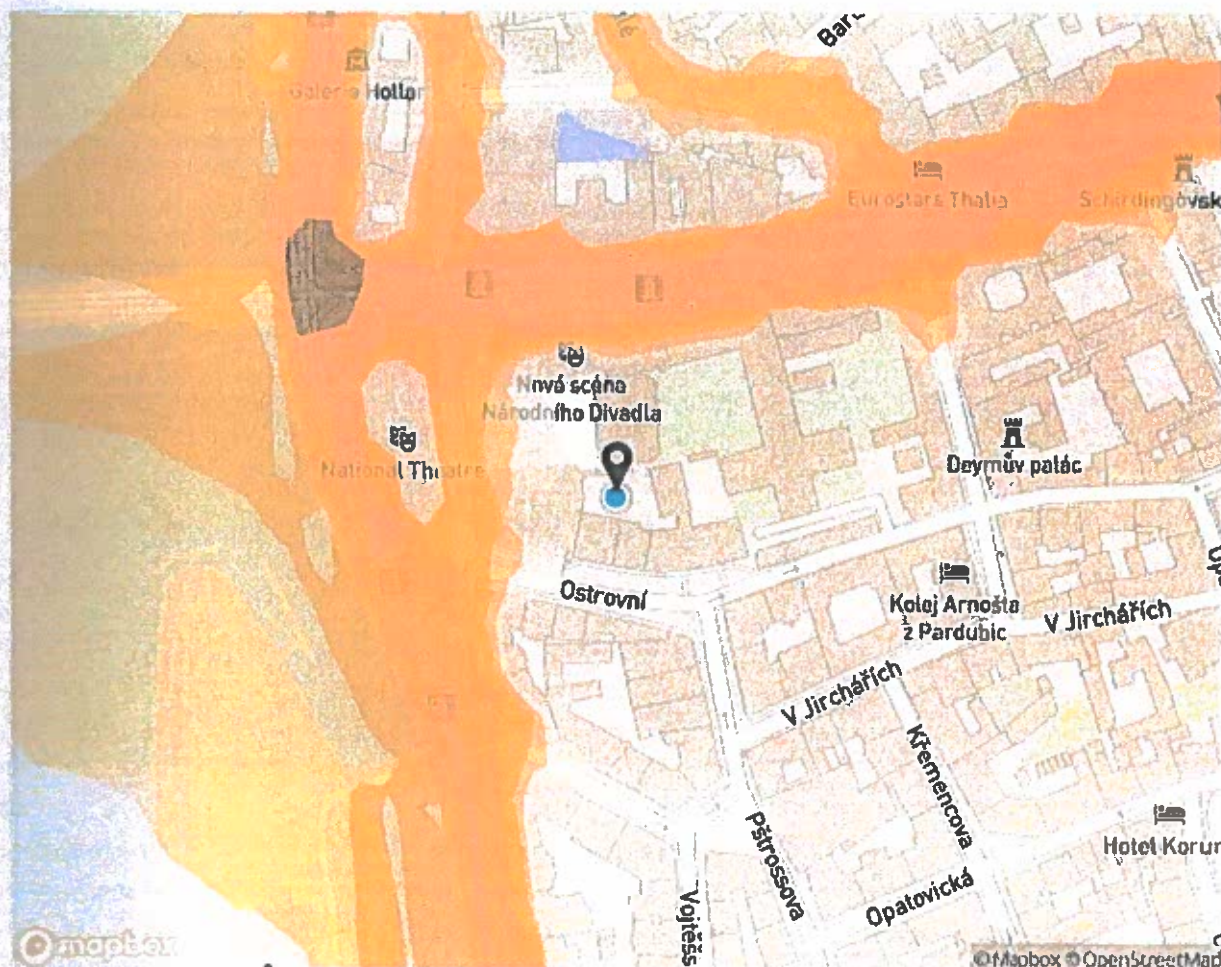
Hluková zátěž

Posouzení hlukové zátěže:

Hluková zátěž pod 50 dB

Hluk je menší než základní denní hlukový limit (pro hluk jiný než z dopravy, např. průmyslová zařízení).

Hluková zátěž neohrožuje zdraví a je nižší než hodnoty odpovídající normálnímu hovoru.



< 50 dB 50 - 55 dB 55 - 60 dB 60 - 65 dB 65 - 70 dB 70 - 75 dB 75 - 80 dB > 80 dB



Územní plán - Praha

Smíšené městského jádra (SMJ)



Legenda

OB Čistě obytné	SD Vybraná komunikační síť	TI Technická infrastruktura
OV Všeobecně obytné	S1 Vybraná komunikační síť	TEP Těžba surovin
SV Všeobecně smíšené	S2 Vybraná komunikační síť	VOP Vodní plochy a toky
SMJ Smíšené městského jádra	S4 Vybraná komunikační síť	SUP Suché nádrže (poldry)
VN Výroba nerušící	DZ Doprava železniční	LR Lesní porosty
VS Výroba, skladování, distribuce	DL Doprava letecká	ZP Parky, historické zahrady a hřbitovy
SP Sport	DP Doprava - překladiště, logistická centra	ZMK Zeleň městská krajinná
SO Oddech	DGP Doprava - garáže a parkoviště	IZ Izolační zeleň
ZK Zeleň komplexy OV - Kultura a ostatní	DH Plochy a zařízení veřejné dopravy	NL Louky a pastviny
ZOB Zeleň komplexy OV - Obchodní	DU Urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství	PS Zahrady, sady, vinice
ZO Zeleň komplexy OV - ostatní	TVV Vodní hospodářství	PZA Zahradnictví
ZV Zeleň komplexy OV - vysokostolové	TVE Energetika	PZO Zahrádky a zahrádkové osady
VV Veřejné vybavení	TVO Odpadové hospodářství	OP Orná půda, plochy pro pěstování zeleniny
VBA Armáda a bezpečnost		



POSUDEK CENOVÉHO ODHADU VYPRACOVAL:

Melich Jiří

TELEFON:

602 320 276

E-MAIL:

melich@wo.cz

SPOLEČNOST:

Znalecká a realitní kancelář

www.melich.cz

Ze zdrojů použitých cenových údajů jsou listiny (kupní smlouvy) katastru nemovitostí. Vypočty odhadů tržních cen nemovitostí jsou zprostředkovány aplikací CenovaMapa.cz. Poskytovatel tohoto reportu nenese jakoukoliv odpovědnost za správnost a úplnost výstupů a neodpovídá za skutečnou škodu ani za ušlý zisk. Tento report nenahrazuje znalecký posudek.

6. ZÁVĚR

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí je kladen důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase s ohledem na skutečnosti zjištěné při provedeném místním šetření. V daném místě nejsou a nebyly obchodovány žádné srovnatelné pozemky. V databázi realizovaných cen v katastru nemovitostí již realizovaných vkladových řízení tak byly nalezeny porovnávané nemovitosti, které nejvíce odpovídají oceňovaným nemovitým věcem co do lokality, velikosti a celkovému stavu a tyto porovnávané nemovité věci byly následně využity pro stanovení návrhu obvyklé ceny oceňovaných nemovitých za stavební a pozemkovou parcelu v zastavěné části hlavního města s ohledem na možnost jejich omezeného samostatného využití, malou výměru, tvar pozemků, nemožnost výstavby a především omezený přístup možný pouze přes cizí pozemky a skrz cizí stavební objekty.

Obvyklá cena nemovitých věcí celkem: 4.129.968,- Kč.

Obvyklá cena nemovitostí po zaokrouhlení: 4.130.000,- Kč.
=====

- REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

Cena celkem Kč 4.130.000,-
=====

Slovy: Čtyřimilionyjednostotřicettisíc Kč

V Hradci Králové, dne 4.prosince 2023

Jiří MELICH
znalec z oboru ekonomika - nemovitosti
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
tel. 602 320 276, IČ: 422 31 256
e-mail: melich@wo.cz
web: www.melich.cz

vypracoval

Konzultant nebyl přibrán.

Byla sjednána smluvní odměna.

- ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.10.1998, č.j. Spr. 2022/98, pro základní obor ekonomika; odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.



Znalecký úkon je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 135/4675/2023; číslo položky přidělené Ministerstvem spravedlnosti České republiky: 081050/2023.

JIŘÍ MELICH
znalec z oboru ekonomika - nemovitosti
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
tel. 602 320 276, iČ 422 31 256
e-mail: melich@wo.cz
web: www.melich.cz

Jiří MELICH
Karla Čapka 681/2
Hradec Králové 2
500 02

V Hradci Králové
dne: 04.12.2023

mobil: 602 320 276
email: melich@wo.cz

- PŘÍLOHY

1. Výpis z rejstříku ARES
2. Výpis z katastru nemovitostí
3. Snímky katastrálních map
4. Cenová mapa města
5. Polohová mapa

PŘÍLOHY

VÝPIS Z REJSTŘÍKU ČSÚ v ARES

POSKYTNUTÍ ÚDAJŮ

VEŘEJNÝ VÝPIS Z REGISTRU EKONOMICKÝCH SUBJEKTŮ

1. Identifikační údaje

IČO: 00408263
Obchodní jméno/název: Sestry voršilky Římské unie
Právní forma: 722 - Evidované církevní právnické osoby
Datum vzniku: 1. 7. 1990
Datum zániku: -
Adresa sídla: Praha, Nové Město (Praha 1), Ostrovní 139/11, PSČ 11000
Okres: CZ0100 - Praha
Základní územní jednotka: 500054 - Praha 1

2. Statistické charakteristiky

Hlavní činnost (CZ NACE): 94910 - Činnosti náboženských organizací
Ostatní činnosti (CZ NACE): -
Institucionální sektor dle ESA2010: 15002 - Neziskové instituce sloužící domácnostem, národní soukromé
Velikostní kat. dle počtu zaměstnanců: 6 - 9 zaměstnanců
Způsob zániku: -
Datum platnosti: 15. 11. 2023

Identifikační údaje a statistické charakteristiky ekonomického subjektu jsou výsledkem vyhodnocení informací dostupných z administrativních zdrojů a slouží účelům státní statistické služby. Tento výpis je neprodejný.

Vytvořeno dne: 23. 11. 2023, 13:34:18

ČESKÝ
STATISTICKÝ
ÚŘAD

Výpis z registru církví a náboženských společností v ARE

(Datum aktualizace databáze: 20.11.2023)

Tento výpis má pouze informativní charakter, výpis nemusí obsahovat nejaktuálnější údaje a nemá žádnou právní moc.

Základní údaje

	platnost údajů od - do
IČO: 00408263	
název: Sestry voršilky Římské unie	
typ: Církevní právnická osoba	
právní forma: 722	
sídlo: Ostrovní 139/11, 11000 Praha	30.12.2002
ostatní skutečnosti: Existují-li u subjektu, jsou dostupné na serveru Ministerstva kultury.	

Evidence

číslo registrace: 8/3-28/1994	1.1.1994
IČO nástupce: 00408263	
IČO zřizovatele: 73632848	
datum evidence: 1.1.1994	

Způsob jednání

Statutární orgán jedná samostatně, není-li dále stanoveno jinak. Statutární orgán jedná jménem této právnické osoby v oblasti majetkové správy v právním vztahu, jehož předmětem je hodnota vyšší než 40 mil. Kč, platně pouze s písemným souhlasem předsedkyně Konference vyšších představených ženských řeholí v ČR a předsedy České biskupské konference. Souhlas může být udělen i na samostatné listině a dále rovněž pro vymezený okruh jednání. Ve věcech nároků k vydání historického majetku jedná statutární orgán samostatně a bez omezení. Statutární orgán jedná ve věcech směnek v jakékoliv hodnotě platně pouze s písemným souhlasem předsedy nebo místopředsedy nebo generálního sekretáře České biskupské konference.	5.6.2014
Provinciální představená i vikářka jednají bez omezení.	26.1.2009 - 31.1.2014
samostatně bez omezení	24.1.2007 - 25.1.2009

Orgán církve (náboženské společnosti)**Členové statutárního orgánu**

místní představená	15.8.2023
jméno: DITA SLEZÁKOVÁ	
provinciální vikářka	1.2.2014
Poznámka: Neobsazeno	
provinciální představená	30.12.2002 - 20.6.2008
jméno: Ing. Jana Ptáčková	
provinciální vikářka	26.1.2009 - 9.2.2009
jméno: Jarmila Juřenčáková	
provinciální představená	21.6.2008 - 30.6.2014
jméno: Mgr. Bc. ALICE MACKOVÁ	
provinciální vikářka	10.2.2009 - 31.1.2014
jméno: Pavla Pěstová	
provinciální představená	1.7.2014 - 14.8.2023
jméno: Mgr. VERONIKA LINHARTOVÁ	

PORTÁL > VYHLEDÁNÍ PODNIKATELE > VYHLEDÁNÍ SUBJEKTU > SEZNAM SUBJEKTŮ > ÚDAJE SUBJEKTU

Údaje z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 23.11.2023 13:34:45

Subjekt

Název:

Sestry voršilký Římské unie

Adresa sídla:

Ostrovní 139/11, 110 00, Praha 1 - Nové Město

Identifikační číslo osoby:

00408263

Statutární orgán nebo jeho členové:

Jméno a příjmení:

Dita Slezáková (1)

Vznik funkce:

15.08.2023

Živnostenská oprávnění

Živnostenské oprávnění č. 1:

Předmět podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obory činnosti:

Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě

Druh živnosti:

Ohlašovací volná

Vznik oprávnění:

30.03.2006

Doba platnosti oprávnění:

na dobu neurčitou

Provozovny k předmětu podnikání číslo

1. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona:

Obor činnosti: Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě

Adresa:

Jiřího z Poděbrad 288/13, 284 01, Kutná Hora - Kutná Hora-Vnitřní Město

Identifikační číslo provozovny:

1006926160

Zahájení provozování dne:

01.04.2006

Seznam zúčastněných osob

Jméno a příjmení:

Dita Slezáková (1)

Datum narození:

23.01.1981

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen prostřednictvím Internetu dne 23.11.2023.

Informace

[PRAVIDLA PŘÍSTUPNOSTI](#)

[ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ](#)

[POUŽÍVÁNÍ COOKIES](#)

Máte dotaz? Napište nám

portal_zp@i.cz

Sociální média



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.11.2023 13:15:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 591

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Identifikátor

Podíl 1

Sestry voršilky Římské unie, Ostrovní 139/11, Nové
Město, 11000 Praha 1

00408263

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

emovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

944/3

251 ostatní plocha

jiná plocha

pam. rezervace -

944/4

27 zastavěná plocha a nádvoří

pam. rezervace -

budova, pozemek v

památkové rezerva

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., bez LV

ěcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

ěcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

oznámkový a další obdobné údaje - Bez zápisu

by a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

ozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-260/2019-101

Parcela:

944/4

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Lina

prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 02.12.2015. Právní účinky
zápisu k okamžiku 26.01.2016 14:40:38. Zápis proveden dne 11.03.2016.

V-5541/2016-101

Pro: Sestry voršilký Římské unie, Ostrovní 139/11, Nové Město,
11000 Praha 1

RČ/IČO: 00408263

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.11.2023 13:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 591

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

točil:

Vyhotoveno: 23.11.2023 13:30:49

ý úřad zeměměřický a katastrální - SCD
toveno dálkovým přístupem

is, razítko:

Řízení PÚ:

ení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
ní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
hraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

JIŘÍ MELICH
znalec z oboru ekonomika - nemovitosti
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
tel. 602 320 276, IČ: 422 31 256
e-mail: melich@wo.cz
web: www.melich.cz



SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

943/1

náměstí Václava Havla

942/1

944/2

944/1

/11

• 944/4

944/3

941

937/1

936

960

2398/4

2398/1

Ostrovní

984

985

986

932

987/3

987/1

931

988/1

7405

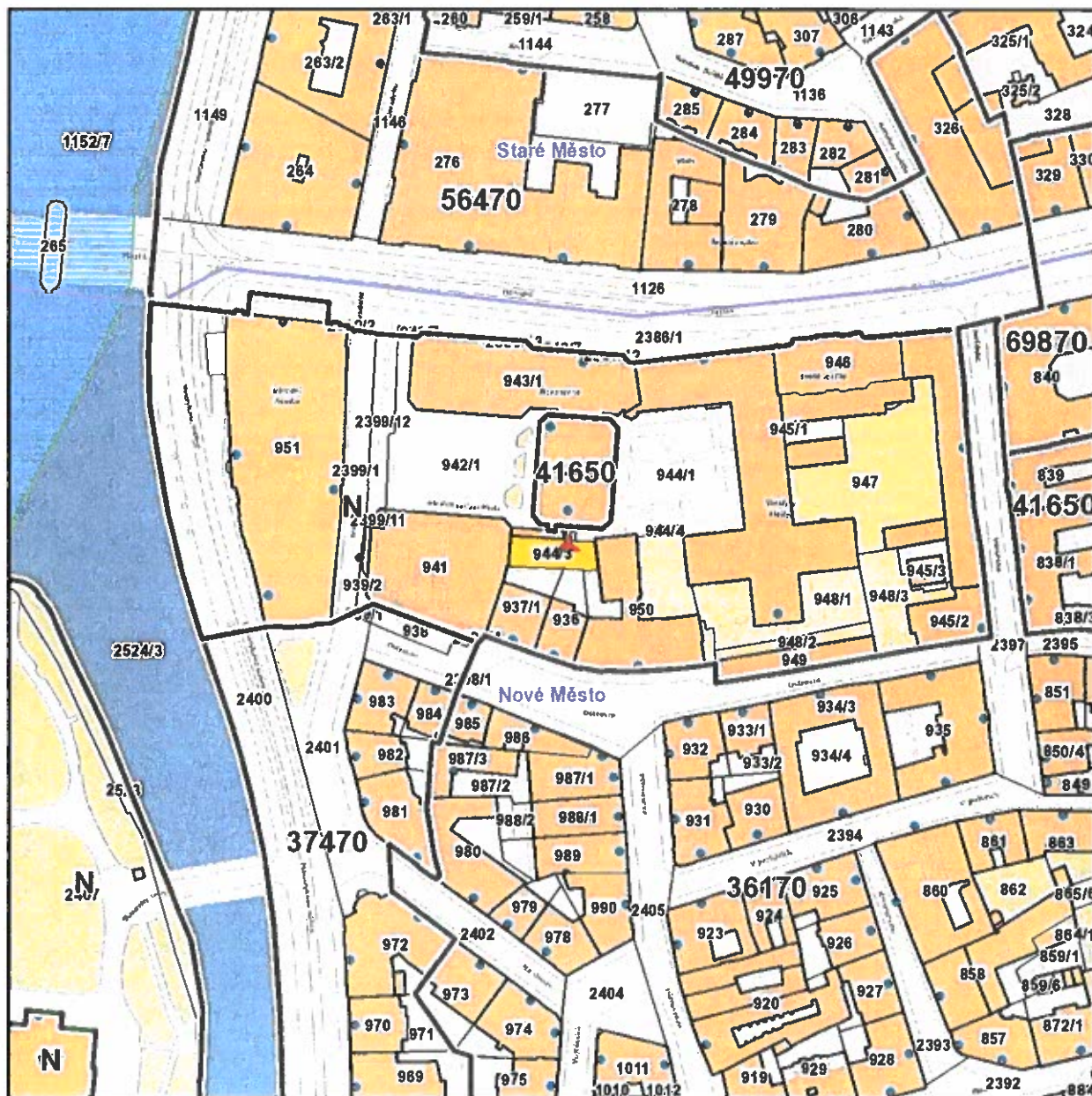
1:500

0

988/2



CENOVÁ MAPA MĚSTA



Katastrální území

Název: null

Parcela

Číslo parcely: 944/3

Cena 2023

Mapový list: 45

Cena: Cena nestanovena

Skupina: 270100

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

1.1.2023-31.12.2023

Vytištěno dne: 23.11.2023

POLOHOVÁ MAPA

