

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 816-56/2022

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) a ceny zjištěné.

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky parc.č.515/41 a 509/1 o celkové výměře 24899 m2 v k.ú. Střížkov.	
Katastrální údaje:	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Střížkov.	
Adresa:	I.ovosická, Praha 9	
VLASTNÍK pozemku:	FINEP Prosek k.s.,	
Adresa:	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 11000, Praha 1	

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky parc.č.1811/3, 1813/3, 1813/6, 1813/14 a část pozemku parc.č.1813/5 o velikosti 506 m2, nově označená parc.č.1813/5, o celkové výměře 2647 m2 vše v k.ú. Vysočany.	
Katastrální údaje:	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vysočany	
Adresa:	Poděbradská x U Elektry, Praha 9	
VLASTNÍK pozemku:	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA,	
Adresa:	Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000, Praha 1 Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce MČ Praha 9, Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000	

OBJEDNATEL:	Městská část Praha 9	
Adresa:	Sokolovská 324/14, 180 49 Praha 9	

ZHOTOVITEL:	Miloš Votoček, ve spolupráci s KOPPREA Consulting, s.r.o.	
Adresa:	Brandlova 1560, 149 00 Praha 4	
	IČ: 679 37 543	telefon: 603 466 811
	KOPPREA Consulting, s.r.o.	U svobodárny 12
	IČ: 09283129	telefon: 284 819 667

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro potřeby objednatele.	
----------------------	--------------------------	--



Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, od [redacted] cí.

Stav ke dni: 23.3. 2022

Datum místního šetření: 23.3.2022

Za přítomnosti: zpracovatele

Počet stran: 69 stran Z toho počet příloh: 30

Počet vyhotovení: 2:

V Praze, dne 29.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele.

Úkolem znalce je stanovit ceny obvyklé (tržní hodnoty) a ceny zjištěné za účelem směny pozemků Pozemky parc.č.515/41 a 509/1 v k.ú. Střížkov (ve vlastnictví FINEP) o celkové výměře 24899 m² za pozemky parc.č.1811/3, 1813/3, 1813/6, 1813/14 a část pozemku parc.č.1813/5 o velikosti 506 m², nově označená parc.č.1813/5, vše v k.ú. Vysočany u ul. U Elektry o celkové výměře 2647 m² v k.ú. Vysočany (ve vlastnictví HMP, svěřené správě MČ Praha 9) včetně vyčíslení rozdílu cen.

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.3.2022 za přítomnosti zpracovatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. objednávka č O/OSM/0015/2022 ze dne 21.3.2022,
2. cenové předpisy platné pro dané časové období 2022,
3. cenová mapa Prahy platná pro dané cenové období 2022, <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenová-mapa/>
4. informace z nahlížení do katastru nemovitostí,
5. fotodokumentace pořízená na místě,
6. informace o nabídkových cenách z realitních serverů a z internetu,
7. informace a mapové podklady z nahlížení do katastru nemovitostí,
8. informace z internetového nahlížení a z Wikipedie,
9. zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů,
10. sdělení Ministerstva financí č.j. 162/38 024/1999,
11. ČSÚ průměrné ceny pozemků v ČR,
12. HB index 2022,
13. georeport - <https://georeport.iprpraha.cz/>
14. zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
15. územní plán Prahy 2022
16. informace i výši inflace 3/2022 dle ČNB
17. informace o věcných břemenech V12304-2016, V16731-2014, V19768-2007, V36330-2017, V39951-2011, V42309-2011, V42310-2011, V42311-2011, V49822-2011, V55486-2007, V79750-2015, V79754-2015.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Základní pojmy a metody ocenění

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze na jedné straně koupit kupujícími a na druhé straně prodat prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena zjištěná podle cenového předpisu (administrativní)

V současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle vyhlášky Ministerstva financí, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) platné k datu ocenění.

Cena pořizovací (též „cena historická“)

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. Může jít i o cenu, za kterou byla věc koupena.

Cena reprodukční (též „reprodukční pořizovací cena“)

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit (zhotovit) v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Zjišťuje se u staveb buď pracně nákladovou kalkulací nebo podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji však se stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU), tj. jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy ap. V současné době se také s výhodou používá ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu, s vyloučením vlivu trhu a bez odpočtu opotřebení.

Věcná (nákladová) hodnota

(též „substanční hodnota“, podle právního názvosloví též „časová cena“ věci).

Je to reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se

měly započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění budov ap., nikoliv však náklady na služby. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte jako čistý zisk dělený úrokovou mírou.

Porovnávací metoda

V principu se jedná o vyhodnocení nabídkových cen nebo cen nedávno uskutečněných prodejů (sjednaných cen) takových věcí, které jsou porovnatelné svým charakterem, fyzikálními veličinami (jako je například velikost), umístěním, účelem využití apod.

Porovnání se provádí na základě průzkumu trhu. U nemovitostí se to děje zpravidla vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí a v posledních letech především průzkumem inzerce na realitních serverech dostupných na Internetu. Pokud je to možné, vychází se především ze sjednaných cen (obsažených v kupních smlouvách), je ale nutné vyloučit při tom všechny neobvyklé vlivy a vztahy, které obchodní transakci, resp. cenu, jako její výsledek, mohli ovlivnit. To bývá někdy obtížnější (ne-li nemožné), nežli se orientovat na „nabídkové“ ceny, které jsou publikované a přístupné ve veřejných (snáze kontrolovatelných) informačních zdrojích a které jsou určeny obecnějšímu okruhu zájemců o prodávanou věc, takže lze předpokládat, že nejsou zatíženy žádnými neobvyklými (individuálními) vlivy a vztahy.

Obvyklá cena (někdy též „tržní hodnota“, „cena obecná“, „obchodovatelná cena“) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc, jako předmět prodeje a koupě, v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklá cena, je obecně definována zákonem o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., v pozdějším znění) následovně:

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

Obdobou obvyklé ceny, je v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS – International Valuation Standards) definovaná **tržní hodnota**: „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění nemovitých věcí bývá nejčastěji využito porovnávacího, nákladového a výnosového způsobu ocenění.

Pokud obvyklou cenu, s ohledem na nedostatek informací o cenách, které byly v nedávné minulosti dosaženy při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku, v daném místě a čase nelze objektivně zjistit, **ocení zpracovatel posudku**, s ohledem na záměr objednatele, úroveň dosažitelných prodejních cen posuzovaných nemovitých věcí, **nemovitosti na úrovni tržní hodnoty**, která vychází také z nabídkových cen posuzovaných nemovitostí, případně z kombinace nabídkových a skutečně realizovaných smluvních cen, v daném místě a čase. Tržní hodnota rovněž

vyjadřuje hodnotu posuzované věci a lze ji rovněž určit porovnáním. Výsledky obou popsanych postupů se mohou lišit jen nevýznamně nebo vůbec a zjištěnou tržní hodnotu může objednatel použít ke stejnému účelu jako cenu obvyklou.

V našem případě byly oba zdroje informací zapracovány do jedné porovnávací metody.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Vlastnické a evidenční údaje

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky parc.č.515/41 a 509/1 v k.ú. Střížkov.
Katastrální údaje:	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Střížkov.
Adresa:	Lovosická, Praha 9
VLASTNÍK pozemku:	FINEP Prosek k.s.,
Adresa:	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 11000, Praha 1

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky parc.č.1811/3, 1813/3, 1813/6, 1813/14 a část pozemku parc.č.1813/5 o velikosti 506 m ² , nově označená parc.č.1813/5, vše v k.ú. Vysočany.
Katastrální údaje:	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vysočany
Adresa:	Poděbradská x U Elektry, Praha 9
VLASTNÍK pozemku:	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA,
Adresa:	Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000, Praha 1 Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce MČ Praha 9, Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000

Dokumentace a skutečnost

Výše uvedené předložené podklady objednatel odpovídají zjištěné skutečnosti na místě.

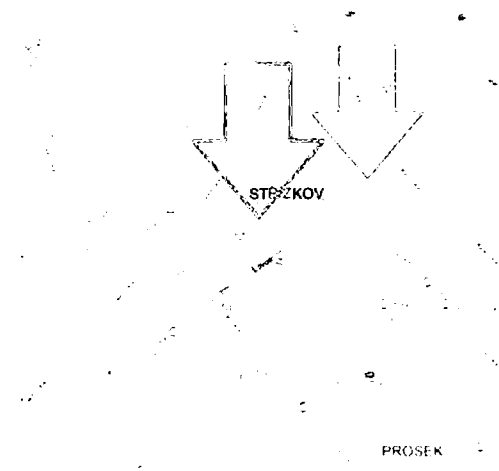
Místopis - k.ú.Střížkov - Střížkov je katastrální území hlavního města Prahy, spadající zhruba napůl mezi městské obvody (a zároveň stejnojmenné městské části) Praha 8 a Praha 9. Do části Střížkova v Praze 8 spadá původní ves Střížkov a dále část Střížkova severozápadně od kapacitní ulice Liberecké vedené v terénním zářezu. V této části Střížkova je Ďáblický hřbitov, tramvajová smyčka Sídliště Ďáblice. Do střížkovské části Prahy 8 patří i areál Porsche na opačné straně ulice Liberecká. Do části Střížkova v Praze 9 spadá severozápadní polovina sídliště Prosek včetně škol, polikliniky a stanice metra a zástavba rodinných domků jižně od původní vsi Střížkov (s Libní hraničí ulicí *Trojmezí*, s Prosekem ulicí *Na pokračí* a navazující linií napříč zástavbou). V těsné blízkosti oceňovaného pozemku se nachází rezidenční zástavba bytových domů a poliklinika Prosek směrem na západ.

Situace, k.ú.Střížkov

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD, metro železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovitých věcí k.ú.Střížkov:

Posuzované pozemky leží severovýchodně od centra města a jsou dostupné jak metrem, tak i autobusovou dopravou. Stanice metra C je vzdálena zhruba 500 m. Nemovitost je přístupná z ulice Lovosická, kde je zároveň situována i nejbližší autobusová zastávka, která zajišťuje spojení se zbylým územím města. Ulicí Ďáblická, vzdálenou zhruba 1,5 km od pozemku, pak vede i tramvajová trať s několika tramvajovými zastávkami, v nichž stává spoj č. 10 a dále noční linka tramvaje č. 93.



Pozemek parc.č. 515/41 o výměře 16016 m², který v současné době slouží jako parková plocha. Pozemek je protáhlý nepravidelného tvaru s mírným sklonem jihozápadním směrem. V současné

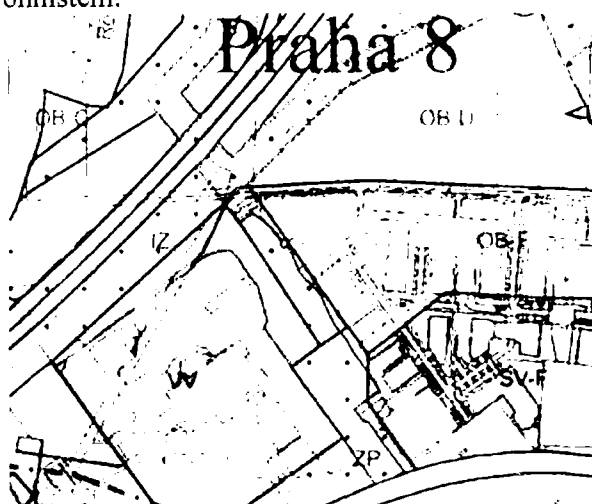


době se na něm nachází upravená parková plocha včetně odpočinkových zón a nově vysázených porostů, je veden v katastru nemovitostí pod parcelním číslem 515/41 jako ostatní plocha, se způsobem využití jiná plocha. Pozemek je podle provedeného místního šetření využíván z části jako park a z části pro aktivní odpočinek. Na pozemku se nachází veřejně dostupný mobiliář, jako jsou lavičky, osvětlení, dětské hřiště a oplocené fotbalové hřiště, který není předmětem ocenění. Skrze pozemek vede dlážděná cesta pro pěší. Terén pozemku je rovinný až mírně svažité s rozsáhlými terénními úpravami včetně vysázených porostů. V severozápadní

části je pozemek svažité, nachází se zde posezení s ohništěm.

Pozemek je napojitelný na veškeré v místě dostupné inženýrské sítě.

Dle platného územního plánu města Prahy je pozemek veden v plochách v části VV-veřejného vybavení, ZMK-městské zeleně, v ZP-plochách parků a v malé části v zóně SV-všeobecně smíšené.



Jako další oceňovaný pozemek parc.č. 509/1 o výměře 8883 m² je přístupný z ulice Zásadské. Nachází se východně od předcházejícího pozemku a netvoří s ním jeden celek. Pozemek sousedí se sportovním areálem. V současné době se na něm nachází neupravená volná plocha zeleně včetně objektů zahrádkářské osady. Na severní části pozemku se nachází výkopek horniny o výšce cca 7 m, šířce 17 m a délce 80 m. V jižní části se nachází volná travnatá plocha.

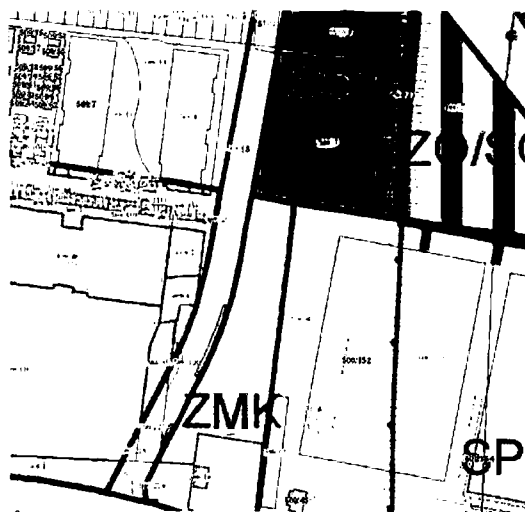
Odhadovaný objem výkopku (valu):

$$1. V = (\pi v/3) * (r_1^2 + r_1 * r_2 + r_2^2) = (31,4 * 7/3) * (6,5^2 + 6,5 * 3,5 + 3,5^2) = (7,32) * (77,25) = 565,47 \text{ m}^3.$$

$$2. V = (((a+c)/2) * v) * d = (((7+17)/2) * 7) * (80-17) = 5292,0 \text{ m}^3$$

Celkový objem valu je 565,47+5292,0=5857,47 m³

Pozemek je napojitelný na dostupné inženýrské sítě. Dle platného územního plánu města Prahy je pozemek veden v severní části v plochách v části SO3-částečně urbanizované rekreační plochy a v jižní části se nachází plocha s využitím ZMK-zeleň městská krajinná.



VV – Veřejné vybavení

Hlavní využití: Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém. Přípustné využití: Školy a školská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, hygienické stanice, zařízení

záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení. Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím. Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Tato část pozemku parc.č. 515/41, která je zastavitelná a komerčně využitelná, má protáhlý nepravidelný tvar a v současné době není komunikačně dostupná z obecního pozemku, resp. je dostupná pouze pro pěší přes park.

ZMK – zeleň městská a krajinná.

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky. Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

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

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

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

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Tato část pozemku parc.č. 515/41 je protáhlého nepravidelného tvaru a je přístupná pouze pro pěší.

ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy

Hlavní využití: Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa. Přípustné využití: Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky. Drobné vodní plochy, pěší komunikace. Dle provedeného místního šetření je pozemek využíván v souladu s územním plánem jako park pro přilehlou bytovou zástavbu.

Tato část pozemku parc.č. 515/41 je protáhlého nepravidelného tvaru a je přístupná jak pro pěší, tak i pro motorová vozidla.

Tato část pozemku parc.č. 509/1 je protáhlého nepravidelného tvaru a je přístupná jak pro pěší, tak i pro motorová vozidla.

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 m², 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 m², 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.

Tato část pozemku parc.č. 515/41 je přístupná pouze pro pěši.

SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy

Hlavní využití:

Plochy s omezenou zastavitelností sloužící k rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zezeň.

Přípustné využití:

Zezeň, areály volného času, přírodní koupaliště, otevřené bazény v přírodním prostředí, pobytové louky, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním využitím.

Dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m², zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, klubová zařízení a služby související s hlavním využitím, plošná zařízení technické infrastruktury. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. 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 podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Tato část pozemku parc.č. 509/1 je protáhlého nepravidelného čtverce a je přístupná jak pro pěši, tak i pro motorová vozidla.

Výsledná hodnota je dána součtem těchto dílčích celků.

Rozdělení pozemků dle parametrů územního plánu				Rozdělení pozemku pro srovnání cen			
Způsob využití		Výměra	Úpl	Výměra	VV	SV	ZMK apod.
k.ú.	Střžkov						
parc.č.	515/41	16016	VV	5201	5201		
			ZMK	3845			3845
			SV	187		187	
			ZP	6783			6783
			Celkem	16016	5201	187	10628
	509/1	8883	SO3	4890			4890
			ZMK	3993			3993
			Celkem	8883			8883

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti parc.č.515/41.

Věcné břemeno – služebnost inženýrské sítě, zřízení kanalizační přípojky a následně její provozování (V-16731/2014-101)

Oprávnění k: Parcela parc. č. 515/41

Povinnost k: Parcela parc. č. 515/273

Věcná práva zatěžující nemovitost

Věcné břemeno vstupu a vjezdu k revizní šachtě a umístění přístupové komunikace (V-42310/2011-101)

Oprávnění k: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2,Staré Město, 11000 Praha 1

Povinnost k:Parcela 515/41

Věcné břemeno umístění vodního díla s právem vstupu a vjezdu za účelem údržby (V-42311/2011-101)

Oprávnění k: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2,Staré Město, 11000 Praha 1

Povinnost k:Parcela 515/41

Věcné břemeno vstupu a vjezdu k revizní šachtě a umístění přístupové komunikace (V-42309/2011- 101)

Oprávnění k: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2,Staré Město, 11000 Praha 1

Povinnost k:Parcela 515/41

Věcné břemeno umístění, provozování a užívání kabelového vedení s právem volného vstupu a vjezdu (V-49822/2011-101)

Oprávnění k: PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a,Smíchov, 15000 Praha 5

Povinnost k:Parcela 515/41

Věcné břemeno umístění, provozování a užívání kabelového vedení s právem volného vstupu a vjezdu (V-39951/2011-101)

Oprávnění k: PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5

Povinnost k:Parcela 515/41

Věcné břemeno umístění vodního díla s právem vstupu a vjezdu za účelem údržby (V-42311/2011-101)

Oprávnění k: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2,Staré Město, 11000 Praha 1

Povinnost k:Parcela 515/41

Věcné břemeno - služebnost vodovodního řadu DN 150 spočívající v právu umístit na službném pozemku vodní dílo, vstupovat a vjíždět po předchozím oznámení (V-79754/2015-101)

Povinnost k:- Parcela 515/41

Věcné břemeno - služebnost dešťové kanalizační stoky pro veřejnou potřebu DN 400 spočívající v právu umístit na službném pozemku vodní dílo, vstupovat a vjíždět (V-79754/2015-101)

Povinnost k:- Parcela 515/41

Věcné břemeno - služebnost veřejného osvětlení spočívající v právu umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav (V-79750/2015-101)

Povinnost k:- Parcela 515/41

Věcné břemeno - právo zřídit a provozovat vedení elektřiny (V-36330/2017-101) -

Povinnost k:Parcela 515/41, 515/150. Povinnost k:Parcela 515/41

Věcné břemeno - služebnost inženýrské sítě - umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav (V-12304/2016-101)

Oprávnění k: Parcela parc.č. 515/149, 515/150

Povinnost k:Parcela 515/41

bez vlivu na tržní hodnotu či obvyklou cenu

Podrobnosti viz příloha posudku:

Místopis - k.ú.Vysočany - Vysočany jsou čtvrť a katastrální území v městském obvodu Praha 9. Většina Vysočan leží na území městské části Praha 9, pouze malá část patří k Praze 3. Katastrální území Vysočany sousedí s Prosekem, Letňany, Kbely, Hloubětínem, Hrdlořezy, Žižkovem a Libní. Pozemky parc.č.1811/3, 1813/3, 1813/6, 1813/14 a část pozemku parc.č.1813/5 o velikosti 506 m², nově označená parc.č.1813/5, vše v k.ú. Vysočany u ul. U Elektry o celkové výměře 2647 m² v k.ú. Vysočany se nacházejí v k.ú. Vysočany na světelné křižovatce Poděbradská a U Elektry. V místě s revitalizací pozemků a nově vznikajících obytných domů.

Situace, k.ú.Vysočany – ostatní plocha jiná plocha

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiný
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní
Přípojky: voda kanalizace plyn
veř. / vl. elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD, metro železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

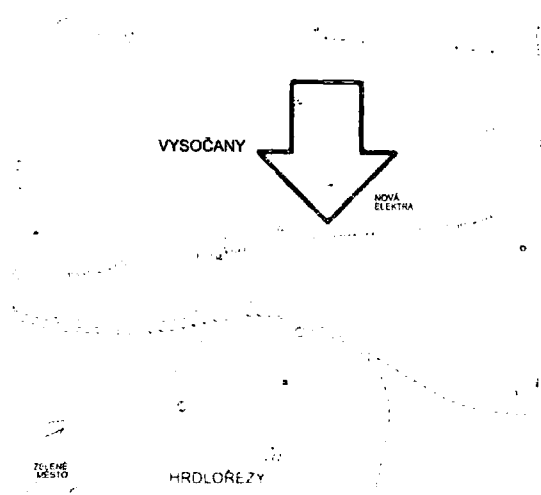
Oceňované pozemky se nacházejí v katastrálním území Vysočany, které jsou součástí městského



obvodu Praha 9. Většina území Vysočan leží v městské části Praha 9, pouze malá část patří k Praze 3. Katastrální území Vysočany sousedí s Prosekem, Letňany, Kbely, Hloubětínem, Hrdlořezy, Žižkovem a Libní. Pozemky dohromady tvoří jednotný celek, který je přístupný z ulice U Elektry. Jižní část pozemků je lemována chodníkem a silnicí Poděbradská – jedná se o dopravně rušnou

komunikací s tramvajovou linkou. Západně od předmětných pozemků je vybudováno jezdectví poníků se zázemím a dále se nachází stavba občanského vybavení – areál Post servis České pošty. Severně od

pozemků je situována prodejna jízdních kol. Východně od objektu se staví železobetonový vícepatrový objekt. Víceúčelová hala O2 arena se nachází západně cca 2,1 km. Pozemek se nachází převážně v plochách SV-E (všeobecně smíšené). Nejbližší zastávka tramvaje s pravidelnou četností na trase Bílá Hora – Lehovec a Nádraží Podbaba – Starý Hloubětín je při ulici 0 m od pozemku. Vlaková zastávka Praha Libeň se nachází západně ve vzdálenosti 1,3 km. Nejbližší zastávka metra je stanice Vysočanská na lince B, která je vzdálená 2,1 km. Informace o existenci radonu nebo ekologické zátěže nebyla k datu ocenění k dispozici. Pozemky jsou rovinaté, nepravidelného tvaru, tvoří spolu funkční celek. Jsou zatravněné, nachází se na nich náletové i



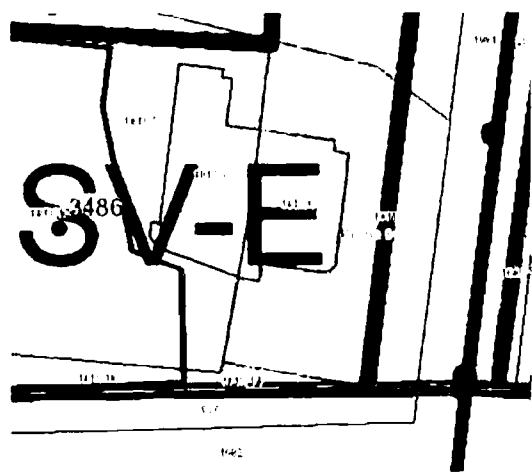
trvalé porosty. Na pozemcích se v minulosti nacházela stavba mateřské školy, jejíž pozůstatky se zde místy nachází. Pozemky jsou přístupné z ulice U Elektry skrze uzamykatelnou vjezdovou bránu. Pozemek je ze všech stran oplocen. Z ulice Poděbradská a U Elektry je oplocení tvořeno ocelovým plotem na betonové zídce, výše plotu je cca 2,2 metry. Severní část pozemku je oplocena standardním pletivem. Západní část pozemku, v místě, kde sousedí s areálem Post servisu České pošty, je opět ocelové pletivo na betonové podezdívce. Na pozemku se nachází zpevněné plochy. Převážná část zpevněných ploch je tvořena betonovými silničními panely. Pozemky je možné napojit na inženýrské sítě, které jsou v místě dostupné. Stávající přípojky inženýrských sítí, které byly napojeny na zdemolovaný objekt mateřské školy, jsou ve špatném stavu nebo již nefunkční. Na pozemcích se v současné době nenacházejí žádné stavby. V minulosti zde postavené stavby byly zdemolovány. Na pozemcích jsou patrné pozůstatky těchto staveb.

Přehled oceňovaných pozemků:

Rozdělení pozemků dle parametrů územního plánu				Rozdělení pozemku pro stanovení cen			
Způsob využití							
k.ú. Vysočany	Výměra	Úpl		Výměra	SV	ZMK apod.	
parc.č.	1811/3		SV-G	všeobecně smíšené	1294	890	404
	1813/3		SV-G,ZMK	všeobecně smíšené, zeleň městská krajinná	422	422	
	1813/6		SV-G	všeobecně smíšené	342	342	
	1813/14		SV-G	všeobecně smíšené	83	83	
část	1813/5		SV-G	všeobecně smíšené	506	506	
		2647		Celkem	2647		
				Celkem	2647	2243	404

Soubor pozemků se dělí s ohledem na Územní plán na následující části:

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 m², 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 m², 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*

ZMK - zeleň městská a krajinná: *hlavní využití: viz. výše.*

Věcná práva zatěžující nemovitosti

Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro: Parcela parc. č. 1813/17

Povinnost k: Parcela parc. č. 1813/5

bez vlivu na tržní hodnotu či obvyklou cenu

Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro: Parcela parc. č. 1813/17

Povinnost k: Parcely parc. č. 1811/3, 1813/6 bez vlivu na tržní hodnotu či obvyklou cenu

Věcná práva ve prospěch nemovitostí – bez zápisu

Změna výměry obnovou operátu bez vlivu na hodnotu

Podrobnosti viz příloha posudku:

4. ZNALECKÝ POSUDEK

Obsah

4.1. Ocenění – stanovení ceny zjištěné

4.1.1. Pozemky parc.č.515/41 a parc.č.509/1 v k.ú.Střížkov.

4.1.2. Pozemky parc.č.1811/3, 1813/3, 1813/6, 1813/14 a část pozemku parc.č.1813/5 o velikosti 506 m², nově označená parc.č.1813/5, o celkové výměře 2647 m² vše v k.ú. Vysočany.

4.2.Tržní ocenění majetku –porovnávací metoda

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

4.1.1. Pozemky parc.č.515/41 a parc.č.509/1 v k.ú.Střížkov.

1. Střížkov parc.č.515/41 část ZMK,ZP

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Zvyšující se kvalita zástavby a zastavěnost rezidenčními objekty.	III	0,05
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,521}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Nezjištěno.	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,648$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,986$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,680$$

1.1. Pozemek k.ú.Střížkov využití ZMK, ZP parc.č.515/41

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 0,648$

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	9 284,-	0,50	0,648	1,000		3 008,02

Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	Ostatní plocha část ZMK, ZP	515/41	10 628	3 008,02		31 969 236,56
Jiný pozemek - celkem			10 628			31 969 236,56

**Pozemek k.ú.Střížkov využití ZMK, ZP parc.č.515/41 - zjištěná
cena celkem = 31 969 236,56 Kč**

1. Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. VB - vstupu a vjezdu k revizní šachtě (V42310/2011-101) - zatěžující pozemek

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

2. VB - umístění vodního díla (V42311/2011-101) - zatěžující pozemek

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

3. VB - vstupu a vjezdu k revizní šachtě (V42309/2011-101)- zatěžující pozemek

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

4. VB - umístění kabelového vedení (V-49822/2011-101)- zatěžující pozemek

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

5. VB - umístění kabelového vedení (V-39951/2011-101)- zatěžující pozemek

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

6. VB - umístění vodního díla (V-42311/2011-101)- zatěžující pozemek

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

7. VB - služebnosti veřejného osvětlení (V-79750/2015-101)- zatěžující pozemek

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

8. VB - služebnosti dešťové kanalizační stoky (V-79754/2015-101)- zatěžující pozemek

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

9. VB - služebnosti vodovodního řadu (V-79754/2015-101)- zatěžující pozemek

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

10. VB - služebnosti inženýrské sítě (V-12304/2016-101)- zatěžující pozemek

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

11. VB - právo zřídit a provozovat vedení elektřiny (V-36330/2017-101)- zatěžující pozemek

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

2. Střížkov parc.č.515/41 část VV

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,449$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,449$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

2.1. Pozemek k.ú.Střížkov využití VV, SV parc.č.515/41

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Pozemek je nepravidelného protáhlého půdorysu	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.) - Na pozemku se nachází navážka.	II	-0,05
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,920}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,920 * 1,000 = \mathbf{0,920}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	9 284,-	0,920	0,300	2 562,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	Ostatní plocha VV	515/41	5 201	2 562,38	13 326 938,38
§ 9 odst. 4 a)	Ostatní plocha SV	515/41	187	2 562,38	479 165,06
Stavební pozemky - celkem			5 388		13 806 103,44

Pozemek k.ú.Střížkov využití VV, SV parc.č.515/41 - zjištěná cena = 13 806 103,44 Kč celkem

3. Střížkov parc.č.509/1 část ZMK,SO3

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Zvyšující se kvalita zástavby a zastavěnost rezidenčními objekty.	III	0,05
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní	I	1,05

(peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,521$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Nezjištěno.	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,648$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,986$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,680$$

3.1. Pozemek k.ú.Střížkov využití ZMK, SO3 parc.č.509/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 0,648$

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena
-----------	------------	-------------	---------	---------	--------	-----------

	[Kč/m ²]				[Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy					
§ 9 odst. 2	9 284,-	0,50	0,648	1,000	3 008,02
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.					

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	Ostatní plocha část ZMK, ZP	515/41	8 883	3 008,02		26 720 241,66
Jiný pozemek - celkem			8 883		26 720 241,66	

Pozemek k.ú.Střížkov využití ZMK, SO3 parc.č.509/1 - zjištěná cena celkem = 26 720 241,66 Kč

3. Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Zemní val

Jedná se o zemní val nacházející se na pozemku parc.č.509/1 k.ú. Střížkov, který svou existencí, který svou existencí částečně cloní ruch z dopravy, nicméně znehodnocuje využití části pozemku. Bylo zjištěno, že výkopku se na místě nachází cca 5857 m³. Na základě konzultace s firmou Trepert s.r.o. se náklady za odstranění a odvoz zeminy do vzdálenosti cca 20 km v současné době pohybují okolo 700,- Kč/m³ t.j. 5857 m³ x 700,- Kč/m³ = 4 099 900,- Kč.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady na odstranění.

Náhrada reálného břemene byla stanovena ve výši: 4 100 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí = 4 100 000,- Kč

4.1.1. Výsledky analýzy dat

1. Střížkov parc.č.515/41 část ZMK,ZP

1.1. Pozemek k.ú.Střížkov využití ZMK, ZP parc.č.515/41 31 969 236,60 Kč

Ocenění - celkem: **31 969 236,60 Kč**

1. Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. VB - vstupu a vjezdu k revizní šachtě (V42310/2011-101) - zatěžující pozemek -10 000,- Kč
2. VB - umístění vodního díla (V42311/2011-101) - zatěžující pozemek -10 000,- Kč
3. VB - vstupu a vjezdu k revizní šachtě (V42309/2011-101)- zatěžující pozemek -10 000,- Kč
4. VB - umístění kabelového vedení (V-49822/2011-101)- zatěžující pozemek -10 000,- Kč
5. VB - umístění kabelového vedení (V-39951/2011-101)- zatěžující -10 000,- Kč

pozemek	
6. VB - umístění vodního díla (V-42311/2011-101)- zatěžující pozemek	-10 000,- Kč
7. VB - služebnosti veřejného osvětlení (V-79750/2015-101)- zatěžující pozemek	-10 000,- Kč
8. VB - služebnosti dešťové kanalizační stoky (V-79754/2015-101)- zatěžující pozemek	-10 000,- Kč
9. VB - služebnosti vodovodního řadu (V-79754/2015-101)- zatěžující pozemek	-10 000,- Kč
10. VB - služebnosti inženýrské sítě (V-12304/2016-101)- zatěžující pozemek	-10 000,- Kč
11. VB - právo zřídit a provozovat vedení elektřiny (V-36330/2017-101)- zatěžující pozemek	-10 000,- Kč
1. Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	- 110 000,- Kč
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	31 859 236,60 Kč
1. Střížkov parc.č.515/41 část ZMK,ZP - celkem:	31 859 236,60 Kč
2. Střížkov parc.č.515/41 část VV	
2.1. Pozemek k.ú.Střížkov využití VV, SV parc.č.515/41	13 806 103,40 Kč
2. Střížkov parc.č.515/41 část VV - celkem:	13 806 103,40 Kč
3. Střížkov parc.č.509/1 část ZMK,SO3	
3.1. Pozemek k.ú.Střížkov využití ZMK, SO3 parc.č.509/1	26 720 241,70 Kč
Ocenění - celkem:	26 720 241,70 Kč
3. Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku	
1. Zemní val	-4 100 000,- Kč
3. Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	-4 100 000,- Kč
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	22 620 241,70 Kč
3. Střížkov parc.č.509/1 část ZMK,SO3 - celkem:	22 620 241,70 Kč
Výsledná cena - celkem:	68 285 581,70 Kč

4.1.2. Pozemky parc.č.1811/3, 1813/3, 1813/6, 1813/14 a část pozemku parc.č.1813/5 o velikosti 506 m², nově označená parc.č.1813/5, o celkové výměře 2647 m² vše v k.ú. Vysočany.

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,020$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,140$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,163$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,140$$

1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Jedná se o oplocení pozemků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	144,00 m ² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	747,90

Plná cena: $144,00 \text{ m}^2 * 747,90 \text{ Kč/m}^2 = 107 697,60 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 60 = 33,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$

* $\frac{0,667}{\text{-----}}$

Nákladová cena stavby CS_N

= **71 834,30 Kč**

Koeficient pp

* $\frac{1,140}{\text{-----}}$

Cena stavby CS

= **81 891,10 Kč**

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 81 891,10 Kč

2. Plot z ocel. plotových rámu na ocel. sloupky do betonových patek

Jedná se o oplocení pozemků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových rámu na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$1,8 * (82 + 65) = 264,60 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 450,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

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

* $\frac{2,7650}{\text{-----}}$

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **1 555,31**

Plná cena: $264,60 \text{ m}^2 * 1 555,31 \text{ Kč/m}^2$

= **411 535,03 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 60 = 33,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$

* $\frac{0,667}{\text{-----}}$

Nákladová cena stavby CS_N

= **274 493,87 Kč**

Koeficient pp

* $\frac{1,140}{\text{-----}}$

Cena stavby CS

= **312 923,01 Kč**

Plot z ocel. plotových rámu na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena = 312 923,01 Kč

3. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Jedná se o oplocení pozemků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

82+65 = 147,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	950,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>3 283,44</u>
Plná cena: 147,00 m * 3 283,44 Kč/m	=	482 665,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

*	0,500
=	<u>241 332,84 Kč</u>
*	1,140
=	<u>275 119,44 Kč</u>

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm - zjištěná cena = 275 119,44 Kč

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

Jedná se o komunikaci na pozemcích.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 245,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	235,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	<u>779,32</u>
Plná cena: 245,00 m ² * 779,32 Kč/m ²	=	190 933,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 60 = 33,3 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 33,3 % / 100)	*	0,667
Nákladová cena stavby CS _N	=	127 352,58 Kč
Koeficient pp	*	1,140
Cena stavby CS	=	145 181,94 Kč

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - zjištěná cena = **145 181,94 Kč**

5. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek
Jedná se o pojezdové plochy na pozemcích.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku
Výměra: 100,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	270,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	895,39
Plná cena: 100,00 m ² * 895,39 Kč/m ²	=	89 539,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %
Koeficient opotřebení: (1- 33,3 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1- 33,3 % / 100)	*	0,667
Nákladová cena stavby CS _N	=	59 722,51 Kč
Koeficient pp	*	1,140
Cena stavby CS	=	68 083,66 Kč

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek - zjištěná cena = **68 083,66 Kč**

6. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku
Výměra: 100,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	515,-
---	---	-------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 707,87
Plná cena: 100,00 m ² * 1 707,87 Kč/m ²	=	170 787,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 100 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,800
=	136 629,60 Kč
*	1,140
=	155 757,74 Kč

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - zjištěná cena = **155 757,74 Kč**

7. Pozemky parc.č.1811/3, 1813/3, 1813/5, 1813/6, 1813/14

Cenová hladina byla stanovena na základě platné cenové mapy Prahy pro rok 2022. Výměra pozemku parc.č.1813/5 byla korigována dle předloženého návrhu GP na výměru 506 m².

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1811/3	1 294	10 630,00	13 755 220,-
ostatní plocha - jiná plocha	1813/3	422	10 630,00	4 485 860,-
ostatní plocha - jiná plocha	1813/5	506	10 630,00	5 378 780,-
ostatní plocha - jiná plocha	1813/6	342	10 630,00	3 635 460,-
ostatní plocha - jiná plocha	1813/14	83	10 630,00	882 290,-
Cenová mapa - celkem		2 647		28 137 610,-

Pozemky parc.č.1811/3, 1813/3, 1813/5, 1813/6, 1813/14 - zjištěná cena celkem = **28 137 610,- Kč**

8. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen	35	4 Ks	1 086,-		1 086,-	4 344,-
třešeň - polokmen	35	4 Ks	1 147,-		1 147,-	4 588,-
třešeň - vysokokmen	15	4 Ks	2 417,-		2 417,-	9 668,-

Součet:	=	18 600,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:	=	18 600,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
cypříšek hrachonosný Jehličnaté keře II	1 280,-		20 roků 1 280,-	2,00 ks 2 560,-
Součet:				2 560,-
Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39):			*	1,000
Koeficient polohy K _S (příl. č. 20)			*	1,250
Celkem - okrasné rostliny			=	3 200,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 21 800,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno práva chůze a jízdy k parc.č.1813/5

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

2. Věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek parc.č.1811/3, 1813/6

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Pozemky resp. jeho vyznačené části nebude možno vlastníkem plně volně užívat. Všechny úpravy, změny, další výstavby budou podmiňovány souhlasem vlastníků práv věcného břemene. Tímto se jedná o jednoznačný zásah do vlastnických vztahů, který by měl být kompenzován v obvyklé rovině mezi dvěma právními subjekty a zohledněn v ceně pozemku.

Je třeba si uvědomit, že vlastník pozemku bude muset nejen trpět cizí služebností na svém majetku, ale bude muset být schopen zajistit provoz na komunikaci (i za přispění oprávněného z věcného břemene) apod., a to v každém okamžiku existence věcného břemene. Jedná se tedy o zásadní zásah do vlastnických vztahů, což je skutečnost, která bude muset být kompenzována finančním vyrovnáním. Dále je nutno zvážit, jak velké bude znehodnocení nebo zhodnocení pozemku. Zda se věcné břemeno a jeho rozsah dotýká pozemku jen okrajově (v rohu pozemku nebo napříč v kraji) nebo zda jím prochází podél tak, že znehodnocuje jeho podstatnou část nebo i celý pozemek tak, že je prakticky nepronajmutelný a nevyužitelný pro jakékoliv komerční aktivity. Tzv. „hluché zbytky pozemku“, které jsou odříznuty od využitelných částí, je nutno započítat do znehodnocené části jako vlastní ochranné pásmo resp. věcné břemeno. V posuzovaném případě se jedná jednoznačně o části komunikací, které byly zřízeny za účelem zprostředkování dopravy k nemovitostem dnes již jiných vlastníků.

Výpočet hodnoty věcného břemene bude stanoven na základě ročního užítku. Tento roční užitek bude stanoven jako nájem z aktuální ceny pozemku, na (nebo ve) kterém se břemeno nachází, včetně zohlednění koeficientu míry užítku.

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci: [Kč]

Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:

Roční nájemné: [Kč/rok]

Náklady na zachování a opravu: [Kč]

Ročních užitek: [Kč/rok]

Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)

Roční užitek: [Kč]

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 153\,888,75 / 10,0 \%$$

	5 155 550,-
*	0,05
=	257 777,50
-	-50 000,-
=	307 777,50
*	50 %
=	153 888,75

Hodnota věcného břemene činí

= 1 538 887,50 Kč

4.1.2. Výsledky analýzy dat

1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	81 891,10 Kč
2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek	312 923,- Kč
3. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm	275 119,40 Kč
4. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm	145 181,90 Kč
5. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek	68 083,70 Kč
6. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	155 757,70 Kč
7. Pozemky parc.č.1811/3, 1813/3, 1813/5, 1813/6, 1813/14	28 137 610,- Kč
8. Trvalé porosty	21 800,- Kč
Ocenění - celkem:	29 198 366,80 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno práva chůze a jízdy k parc.č.1813/5	-10 000,- Kč
2. Věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek parc.č.1811/3, 1813/6	-1 538 887,50 Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	-1 548 887,50 Kč

Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:

27 649 479,30 Kč

Výsledná cena - celkem:

27 649 479,30 Kč

4.2. Tržní ocenění majetku –porovnávací metoda:

Porovnávací metoda stanovuje hodnotu pomocí analýzy prodejů srovnatelných majetků k datu ocenění. Tato metoda je založena na předpokladu, že informovaný kupec by nezaplatil za koupi majetku více, než jsou náklady na koupi jiného majetku se stejnou využitelností. Při oceňování majetku jsou analyzovány podobné majetky nedávno prodané nebo nabídnuté k prodeji. Tyto majetky jsou porovnány s oceňovaným majetkem a následně jsou provedeny úpravy na základě rozdílů ve faktorech, jako jsou zejména lokalita, čas transakce (vývoj trhu mezi datem ocenění a datem prodeje), důvěryhodnost informace o transakci (prodej nebo nabídka prodeje), velikost, technický stav, u pozemků pak vybavení inženýrskými sítěmi, tvar, svazitost, případně další specifické odlišnosti.

Princip porovnání.

Porovnávací metoda hodnotí níže uvedené prvky, u kterých posuzujeme konkrétní odlišnosti mezi oceňovanou nemovitostí a porovnávanými nemovitostmi

Porovnávací způsob ocenění hodnotí nemovitost jako celistvý komplex stavby a pozemku a který bere v potaz ceny realizované nebo nabízené na současném trhu s podobnými nemovitostmi, jejichž individuální rozdíly oproti nemovitostem posuzovaným porovnány.

Vzhledem k tomu, že v daném místě a čase byly na reálném trhu nalezeny, jak realizované ceny, tak nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, byl tento postup v posudku použit. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů, resp. nabídek, nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a umístěním a s podobným účelem využití.

Porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, z informací z katastru nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek reálných kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s reálnými kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro porovnatelné nemovitosti.

Pro porovnání nabídkových a sjednaných cen porovnatelných nemovitostí s oceňovanou nemovitostí bylo použito jako kvantifikačního kritéria užité plochy, resp. ceny nemovitosti vztahované k 1 m² užité (podlahové) plochy.

Porovnání srovnatelných nemovitostí a vyhodnocení podobnosti, užití a lokality je provedeno metodou váženého průměru, kde každé nemovitosti je přidělena váha 1 - 3, a jejich vzájemný poměr s upravenou cenou CU nemovitosti, udává pravděpodobnou porovnatelnou hodnotu posuzované nemovitosti. Před provedením váhy je nutno získanou cenovou informaci ohodnotit z hlediska porovnatelnosti. Toto je třeba provést pomocí indexů.

Průzkum trhu

Průzkumem trhu jsme zjistili, že nabídka obdobných nemovitostí je omezená. Byl proveden průzkum cenových údajů o prodaných nemovitostech dálkovým přístupem na katastr nemovitostí.

V lokalitě byla zjištěna řada prodejů, ale posuzované nemovitosti se příliš lišily svými vlastnostmi od posuzované nemovitosti. Pro objektivnější odhad jsme průzkum ještě rozšířili o ostatní podobné lokality v Praze. Podstatné charakteristiky (parametry) nemovitostí a výpočty jsou uvedeny na následujících stranách.

Stanovení hodnoty pozemku s využitím dle Územního plánu pro VV – veřejné vybavení

Hlavní využití: Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Tento typ plochy pozemku se obchoduje ve velmi omezené míře. Tyto plochy jsou využívány zejména pro veřejné služby a sociální servis. Pokud se tento typ ploch pozemků zobchodovává, tak pouze se stavbou. Z tohoto důvodu není možno zjistit reprezentativní vzorek kupních nebo nabídkových cen srovnatelných ploch a hodnota tohoto typu pozemku bude nutno stanovit odhadem s odvozením ploch SV – všeobecně smíšené ploch. Tyto plochy jsou obecně více obchodovány: Vzhledem k tomu, že plochy VV-veřejné vybavení jsou méně využitelné pro komerční využití. **Hodnota ploch VV bude stanovena odhadem jako 80% z ceny SV-všeobecně smíšená zóna.**

Stanovení hodnoty pozemku s využitím dle Územního plánu pro 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.

Stanovení hodnoty pozemku s využitím dle Územního plánu pro ZMK, ZP - zeleň městská a krajinná.

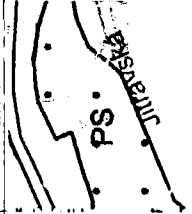
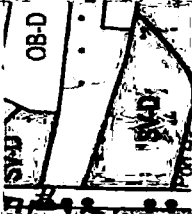

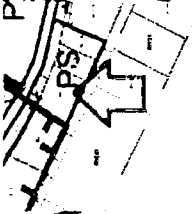
Hlavní využití: městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami, případně parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa. Přípustné využití: Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky. Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

4.2.1. Tržní hodnota stanovena pozemků s využitím dle Úpl pro SV a VV porovnávací metodou:

Nemovitost		3	4	9	5
Základ	Katastr nemovitosti	Katastr nemovitosti	Katastr nemovitosti	Katastr nemovitosti	Katastr nemovitosti
	V:108722021	V:549072029	V:33180 2021	V:29922 2010	V:768382020
	Právní ústava: 1/2021	Právní ústava: 9/2020	Právní ústava: 6/2021	6/2020	Právní ústava: 12/2020
Datum realizace	61521,643/1,1185/6	19922	12062,1207/143,1207/146, 1207/150	570/1,500/2,999/6	1630/2
parc.č.	1185/6	721	16575	1718	Hloubětín
k.č.	1185/6	721	16575	1718	Kerečova
Místo	1185/6	721	16575	1718	1929
Pozemek (m2)	2584	721	16575	1718	staveniště
Evidenční číslo katastru	2584	721	16575	1718	ANO
Stavba	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Průmysl	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Charakteristika dle Územního plánu	SV (4) všeobecně smíšená zóna	SV-D z malé části ZA1K, VV	ZVO z malé části SP ZA1K	SV všeobecně smíšená	SV všeobecně smíšená
Charakteristika dle Územního plánu	SV (4) všeobecně smíšená zóna	SV-D z malé části ZA1K, VV	ZVO z malé části SP ZA1K	SV všeobecně smíšená	SV všeobecně smíšená
Podřadná cena v Kč/m2	20 084 790	4 690 000	194 800 000	47 500 000	21 219 000
Index lokality z hlediska využití dle Úpl	7773	6505	11753	24738	11 000
Index změny cen (inflace) důvěryhodnost	0,850	1,000	0,950	0,900	1,050
Index vybavení a uzpůsobení sítě	1,094	1,129	1,094	1,129	1,129
Index výškových výměr na JC	1,000	1,000	1,100	1,000	0,900
Index výškových výměr na JC	1,000	0,900	1,100	1,000	1,000
Index výškových výměr na JC	1,000	1,000	1,000	1,000	1,050
Cena opr. (Kč/m2)	7227	7270	16334	25135	12 322
Váha 1-3b	3	1	1	1	2

V	Vážený průměr hodnoty 1 m2 plochy pozemku	SV - všeobecně smíšené,			
	je roven	zóna	Praha 9	11883 Kč/m2	
V	Vážený průměr hodnoty 1 m2 plochy pozemku	VV - veřejné vybavení	Praha 9	9506 Kč/m2	
	je roven	0,30			

4.2.2. Stanovení hodnoty pozemku s využitím dle Územního plánu pro ZMK, ZP - zeleň městská a krajinná.

Neuvěřitelné	2	13	14	17
Zálož	Katastr nemovitosti V-76129/2020	Katastr nemovitosti V-45403/2021	Katastr nemovitosti V-77244/2019	Náhlík k prodeji ID zak.př.v:784374
Datum realizace	12/2020	6/2021	1/2020	1/2022
				
parc.č. k.č.	77	1014/40	1257	
Místo	756	Pod Hornou	Vyšeňany Pod Kocínkou	Vinoř, Praha 9 Kamenný stěhl
Pozemek (m ²)	25090	9918	784	353
Evidenční číslo k datu prodeje	756	zeleň	zeleň	zeleň, zahrada
Skutečný stav k datu prodeje	756	zeleň	zeleň	zeleň, zahrada
Přístup po komunikaci	Ne	ANO	ANO	ANO
Charakteristika dle Územního plánu	PS	ZMK, IZ	PS	PS
C Požadovaná nebo realizovaná cena (Kč)	405 800	3 960 000	1 097 600	2 200 000
Požádovaná cena v (Kč/m ²)	537	1011	1400	6232
Index lokality z hlediska využití dle Úpl	1,000	1,000	1,000	1,100
Index změny cen (inflace)	1,120	1,085	1,151	0,800
Index vybavení a napojení na síť	1,100	1,000	1,100	1,100
Index výhledu velikosti výměry na JC	0,800	1,000	1,100	0,900
Index výhledu tvaru	1,000	1,000	1,000	1,000
Index přístupu na pozemek	1,100	1,000	1,100	1,000
CU Cena upr. (Kč/m ²)	529	1097	1950	5430
Váha 1 - 3b	2	1	1	1

Podle územního plánu není současně pozemek určený k výstavbě. Povoleno jsou stavby související s určením typu křídla, garáž zahradní domek. Pozemek má charakter rovniný nachází se v křídle části obce dostupný komunikací kousek od ulice Žrnovická. Na pozemek je možné dovážet elektrinu a vystavět státní úterč č. 168

V	Vážený průměr hodnoty 1 m ² plochy pozemku	je roven	ZMK, IZ, PS zóna	zeleň, zahrada Praha 9	1589	Kč/m ²
---	---	----------	---------------------	---------------------------	------	-------------------

4.3. Výsledky analýzy dat

Rozdělení pozemků dle parametrů územního plánu					Obvyklá cena (tržní hodnota)		Zjištěná cena		
Způsob využití	Výměra	Úpl		Výměra	JC Kč/m ²	Cena pozemku Kč	JC Kč/m ²	Cena pozemku Kč	
parc.č.	515/41	16016	ZMK	zeleň městská krajinná	3845	1589	6 109 458	2 858	45 775 340
			SV	všeobecně smíšené území	187	11883	2 222 140		
			ZP	parky, historické zahrady a hřbitovy	6783	1589	10 777 751		
				Celkem	16016		55 552 663		
				VB - věcná břemena			-110 000		-110 000
	515/41			Celkem			55 442 663		45 665 340
	509/1	8883	SO3	částečně urbanizované rekreační plochy	4990	1589	7 769 895	3 008	26 720 242
			ZMK	zeleň městská krajinná	3993	1589	6 344 620		
				Celkem	8883		14 114 516		26 720 242
				Závada zemní val			-4 100 000		-4 100 000
	509/1			Celkem			10 014 516		22 620 242
k.ú. Střížkov				Celkem			65 457 178	Celkem	68 285 582

Rozdělení pozemků dle parametrů územního plánu					Obvyklá cena (tržní hodnota)		Zjištěná cena		
Způsob využití	Výměra	Úpl		Výměra	JC Kč/m ²	Cena pozemku Kč	JC Kč/m ²	Cena pozemku Kč	
parc.č.	1811/3	1244	SV-G	všeobecně smíšené	890	11883	10 575 960	10 630	28 137 610
			ZMK	zeleň městská krajinná	404	1589	641 930		
	1813/3	422	SV-G	všeobecně smíšené	422	11883	5 014 668		
	1813/6	342	SV-G	všeobecně smíšené	342	11883	4 064 020		
	1813/14	83	SV-G	všeobecně smíšené	83	11883	986 297		
část	1813/5	506	SV-G	všeobecně smíšené	506	11883	6 012 849		
		2647		Celkem	2647		27 295 725		
				Venkovní úpravy			1 060 757		1 060 757
				VB parc.č.1813/5			-10 000		-10 000
				VB parc.č.1811/3,1813/6			-1 538 888		-1 538 888
				Celkem			26 807 594		27 649 479
k.ú. Vysočany							26 807 594		27 649 479

5. ODŮVODNĚNÍ

Ve výše uvedené analýze byly uvedeny a porovnány data o prodeji nebo o budoucím prodeji pozemků v dané nebo blízké lokalitě pozemků podobných vlastností a předpokládaného srovnatelného využití. Bylo zjištěno, že stejný pozemek shodných vlastností se poslední době nezobchodoval v blízkém a ani v širším okolí. Z náhledu do katastru nemovitostí realizovaných prodejů a nabídkových cen byly vybrány nejpodobnější vzorky a to zejména s ohledem na potenciální využití dle nastavení územního plánu Prahy. Dílčí neobvyklé vlastnosti a parametry byly následně znalce korigovány pomocí indexů.

Z hlediska stanovení ceny zjištěné dle příslušné vyhlášky bylo na pozemky v k.ú. Střížkov nahlíženo jako na pozemky nezastavěné stavbami, ale určené platným územním plánem pro příslušné využití a případné zastavění, protože nebylo zjištěno, že by se na pozemcích

připravovala další výstavba, nebo že by byl vypracován nebo schválen regulační plán, případně územní rozhodnutí na úpravu území. Pozemek není oceněn v platné Cenové mapě Prahy pro rok 2022 a dřívější, a proto bylo nutno výpočet realizovat, dle jednotlivých §§ příslušné vyhlášky.

Na žádost objednatele nebyly oceněny venkovní úpravy umístěné na pozemku parc.č.515/41.

Na pozemky k.ú. Vysočany bylo nahlíženo z hlediska stanovení ceny zjištěné, jako na stavební pozemky, jejichž cena je stanovena v platné cenové mapě a tato hodnota byla následně převzata do výpočtu.

Z hlediska stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) bylo postupováno obvyklým způsobem, kdy byly analyzovány nabídky a případné realizované prodeje. Bylo zjištěno absolutní nedostatek srovnatelných informací o nabídce nebo prodeji srovnatelných ploch v lokalitě, ale i vzdálenějším okolí. Z tohoto důvodu byly dále hledány informace o prodeji pozemků srovnatelně definovaných územním plánem. Po detailním průzkumu trhu byly vybrány informace o pozemcích určené a využitelné jako zeleň (ZMK,IZ,ZP) a (SV,VV,VN). Informace o jiných typech ploch vhodných pro srovnání nebyly zjištěny.

Následně bylo při porovnání nahlíženo na jednotlivé informace s ohledem na zvolené hlavní typy ploch ZMK-zeleň městská krajinná a SV- všeobecně smíšené území. Ceny ostatních typů ploch byly stanoveny přiměřeně k definovanému způsobu případného využití dle Úpl Prahy.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce bylo stanovit ceny obvyklé (tržní hodnoty) a ceny zjištěné za účelem směny pozemků Pozemky parc.č.515/41 a 509/1 v k.ú. Střížkov (ve vlastnictví FINEP) o celkové výměře 24899 m² za pozemky parc.č.1811/3, 1813/3, 1813/6, 1813/14 a část pozemku parc.č.1813/5 o velikosti 506 m², nově označená parc.č.1813/5, vše v k.ú. Vysočany u ul. U Elektry o celkové výměře 2647 m² v k.ú. Vysočany (ve vlastnictví HMP, svěřené správě MČ Praha 9) včetně vyčíslení rozdílu cen.

6.2. Odpověď

Pozemek parc.č.515/41 o celkové výměře 16016 m² a pozemek parc.č.509/1 v k.ú. Střížkov (ve vlastnictví FINEP).

Zjištěná cena po zaokrouhlení:	68 285 580,- Kč
Obvyklá cena (tržní hodnota):	65 500 000,- Kč

Pozemky parc.č.1811/3, 1813/3, 1813/6, 1813/14 a část pozemku parc.č.1813/5 o velikosti 506 m², nově označená parc.č.1813/5, vše v k.ú. Vysočany u ul. U Elektry o celkové výměře 2647 m² v k.ú. Vysočany (ve vlastnictví HMP, svěřené správě MČ Praha 9).

Zjištěná cena po zaokrouhlení:	27 649 480,- Kč
Obvyklá cena (tržní hodnota):	26 800 000,- Kč

Rozdíl zjištěných cen činí 68 285 580,- – 27 649 480,- = 40 636 100,- Kč
Rozdíl obvyklých cen (tržních hodnot) činí 65 500 000,- – 26 800 000,- = 38 700 000,- Kč

V Praze, dne 29.3.2022

Miloš Votoček
Brandlova 1560
149 00 Praha 4
t. 603 466 811

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 2. 9.1997 pod č.j. 1879/96 pro obor:
Ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. **816-56/2022** znaleckého deníku.

KOPPREA Consulting, s.r.o., IČ: 09283129
U svobodárny 12, 190 00 Praha 9
mail: paroulek@kopprea.cz

spolupracující: Ing.Petr Paroulek.
tel. 604 241 664.

1. Přílohy k.ú.Střížkov

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.3207, k.ú.Střížkov	5
Kopie katastrální mapy k.ú. Střížkov parc.č.515/41	2
Kopie katastrální mapy k.ú. Střížkov parc.č.509/1	2
Fotodokumentace parc.č. 515/41 ze dne 22.3.2022 k.ú.Střížkov	1
Fotodokumentace parc.č. 509/1 ze dne 22.3.2022 k.ú.Střížkov	1
Výřez z cenové mapy stavebních pozemků k.ú. Střížkov	2
Územní plán k.ú.Střížkov	2
Mapa oblastí	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2022 14:35:03

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Městská část Praha 9

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730866 Střížkov

List vlastnictví: 3207

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo FINEP Prosek k.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 11000 Praha 1	26762382	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	V' čra [m2]	Druh pozemku	Z úsob v užití	Z úsob ochran.
509/1	8883	ostatní plocha	jiná plocha	
515/41	16016	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

-služebnost inženýrské sítě
- zřízení kanalizační přípojky a následně její provozování, udržování, upravování za účelem její modernizace a výkonnosti dle GP č. 896-334/2013 a článku II.smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 515/41

Povinnost k

Parcela: 515/273

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2014 15:03:49. Zápis proveden dne 05.06.2014.

V-16731/2014-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění stavby a právo vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a rekonstrukcí, dle čl. III. smlouvy
dle g.pl. 558-277/2006

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581

Povinnost k

Parcela: 509/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.02.2007.

V-7664/2007-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

vstupu a vjezdu k revizní šachtě a umístění přístupové komunikace dle čl. II. smlouvy a gpl.č. 733-528/2010

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,

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

strana

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2022 14.35:03

: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
: 730866 Střížkov List vlastnictví: 3207
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Oprávnění pro
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581
Povinnost k
Parcela: 515/41

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.08.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 02.09.2011.

V-42310/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění vodního díla s právem vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav a
rekonstrukcí a odstraňování havárií, neprovedení staveb a neosázení trvalými porosty
dle čl. III. smlouvy a gpl.č. 736-528/2010

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581

Parcela: 515/41

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.08.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 02.09.2011.

V-42311/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

vstupu a vjezdu k revizní šachtě a umístění přístupové komunikace - dle čl. II smlouvy
a GP č. 733-528/2010

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581

Parcela: 515/41

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.08.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 02.09.2011.

V-42309/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, provozování a užívání kabelového vedení, právo volného vstupu a vjezdu za
účelem zajištění provozu, oprav, údržby a obnovy kabelového vedení - sml. čl. III, dle
GP č. 771-528/2010
- na dobu neručitou

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 515/41

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.10.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 19.10.2011.

V-49822/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2022

: CZ0100 Hlavní město Praha 554782 Praha
730866 Střížkov 3207
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 22.10.2015 13:15

- o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru služebnost vodovodního řádu DN 150 spočívající v právu umístit na služebném pozemku vodní dílo, vstupovat a vjíždět po předchozím oznámení vlastníkovy pozemku na služebný pozemek za účelem kontroly, údržby, provozování, oprav a stavebních úprav vodního díla, v případě havárie na vodním díle vstupovat a vjíždět i bez předchozího oznámení vlastníkovy pozemků v rozsahu GP č. 957-447/2013

Povinnost k

Parcela: 515/41

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti podle § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb ze dne 20.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2015 13:15:24. Zápis proveden dne 25.11.2015.

V-79754/2015-101

Pořadí k 22.10.2015 13:15

- o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru - služebnost inženýrské sítě - umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav veřejného osvětlení dle čl. III. smlouvy, GP 978-447/2013

Parcela: 515/41

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 18.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2016 14:25:19. Zápis proveden dne 31.03.2016.

V-12304/2016-101

Pořadí k 22.02.2016 14:25

- o Věcné břemeno (podle listiny) právo zřídit a provozovat vedení elektřiny (vedení nízkého napětí), jakož i mít a udržovat oslužná zařízení a provádět na vedení údržbu a úpravy za účelem jeho modernizace a zvýšení jeho výkonnosti, právo vstupu při provádění oprav, úprav, revizí a údržby dle čl.III.listiny a v rozsahu GP. č. 1029-71/2016

Parcela: 515/149, Parcela: 515/150

Parcela: 515/41

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2017 13:07:21. Zápis proveden dne 09.06.2017.

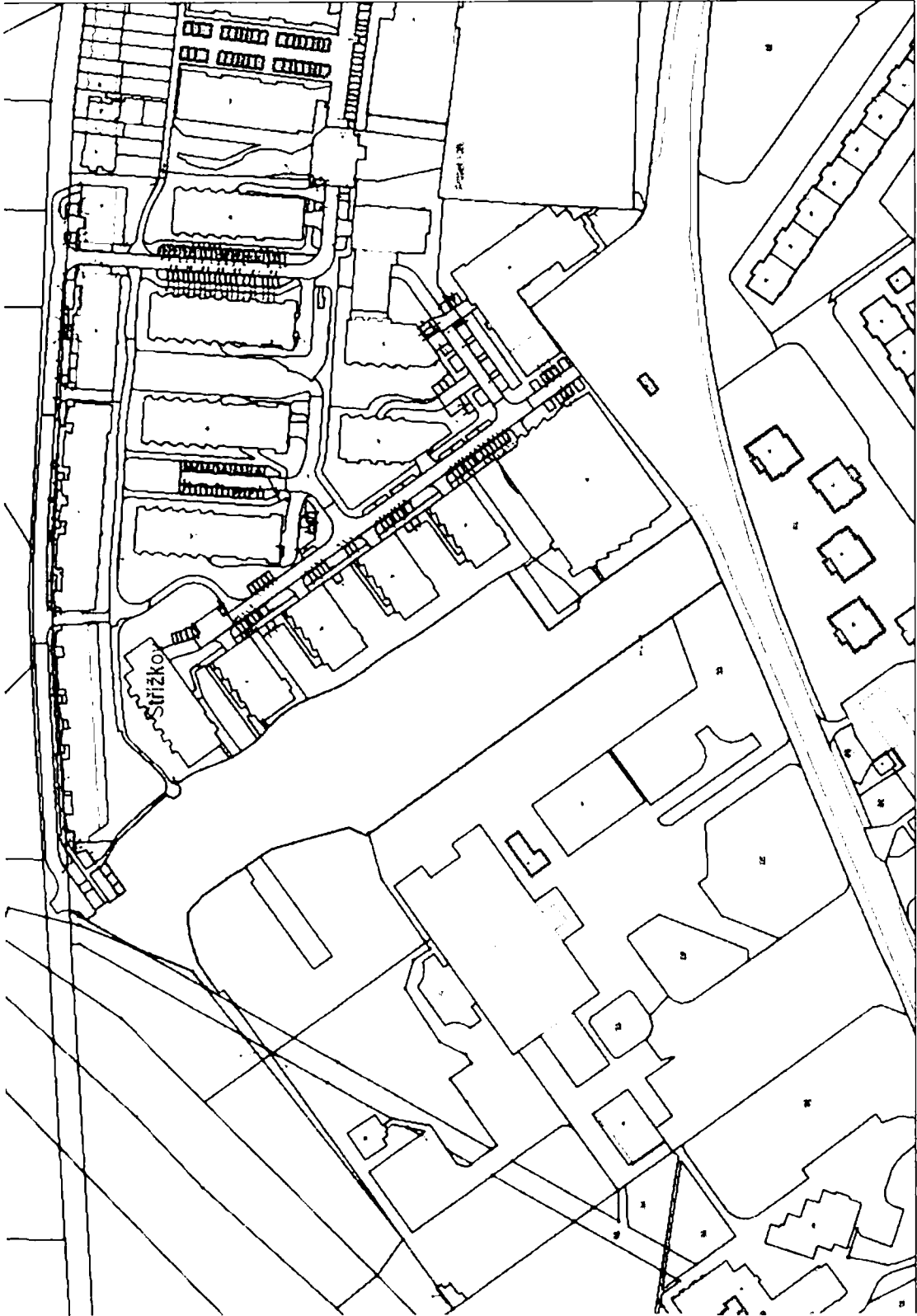
V-36330/2017-101

18.05.2017 13:07

- o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 509/1

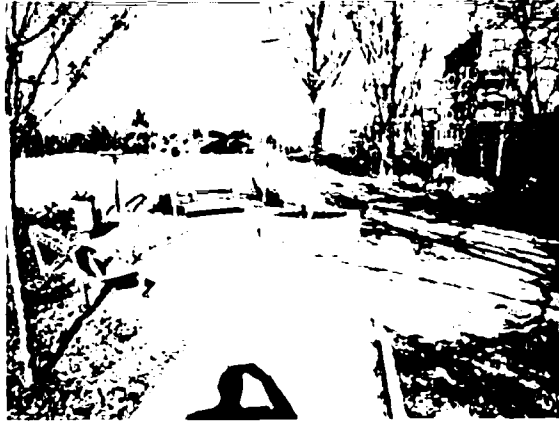
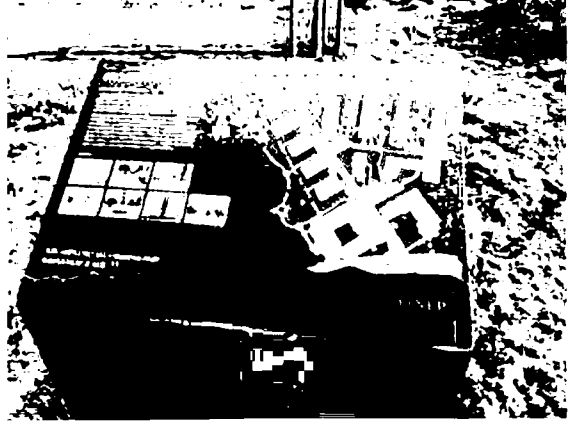
Bez zápisu















CEMŮVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ HL. M. PRAHY

Data cenové mapy stavebních pozemků jsou platná od 1.1.2022

Vyhledávání

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ HL. M. PRAHY

Data cenové mapy stavebních pozemků jsou platná od 1.1.2022

PA A
PA B
PA C

Vyhledávání



1:1000

Cenová mapa k datu: 1.1.2022

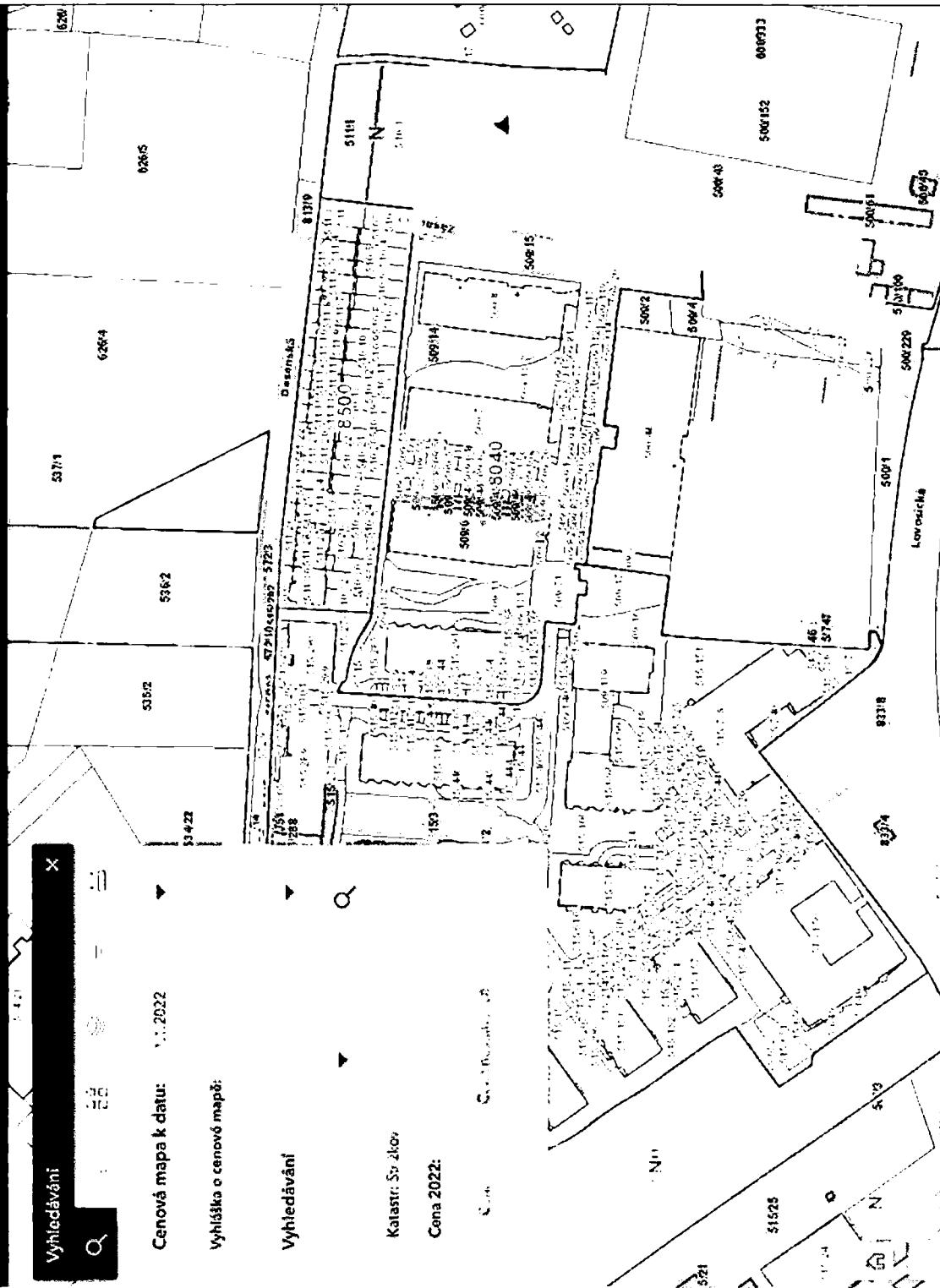
Vyhledávkou o cenové mapě:

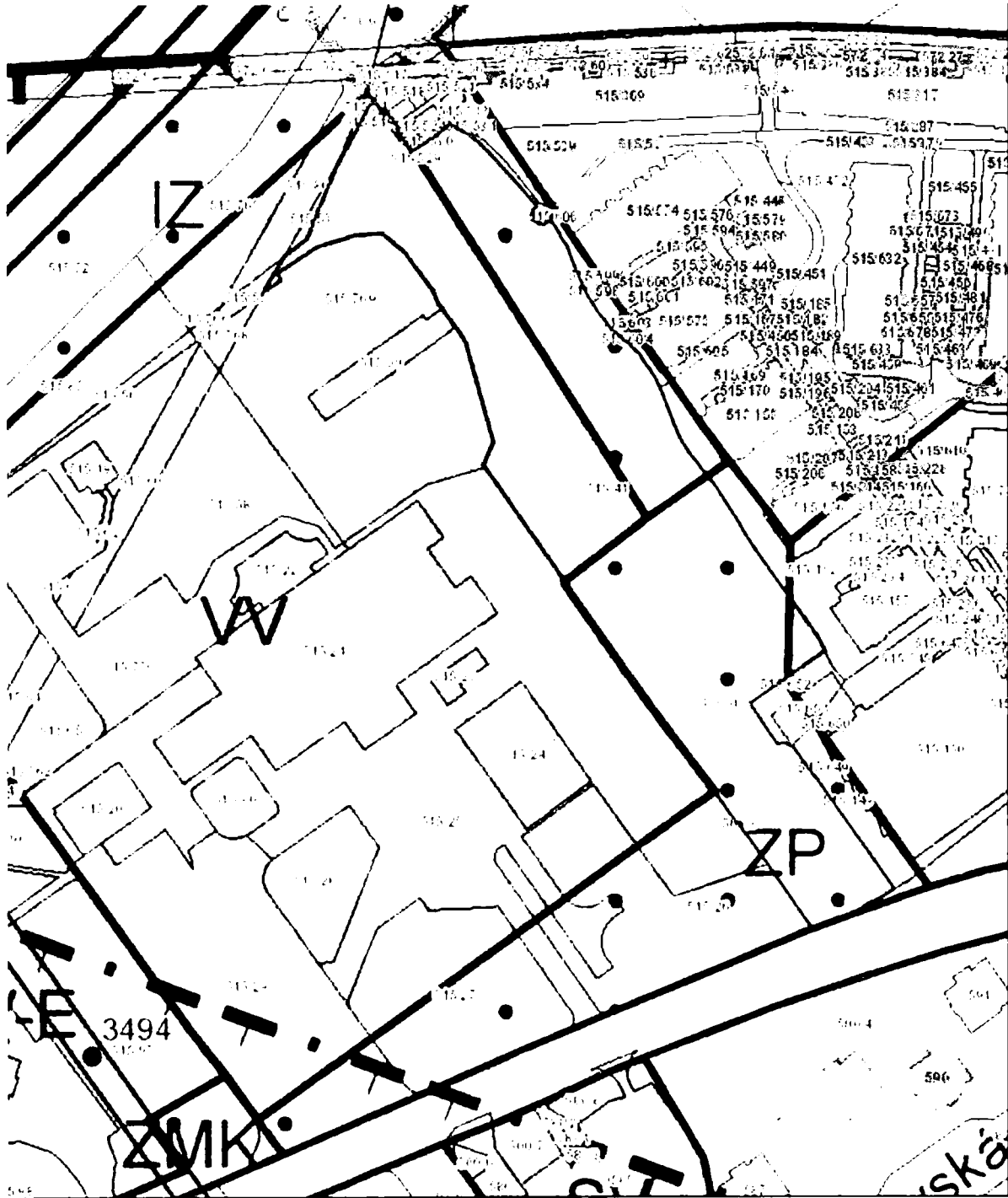
Vyhledávání

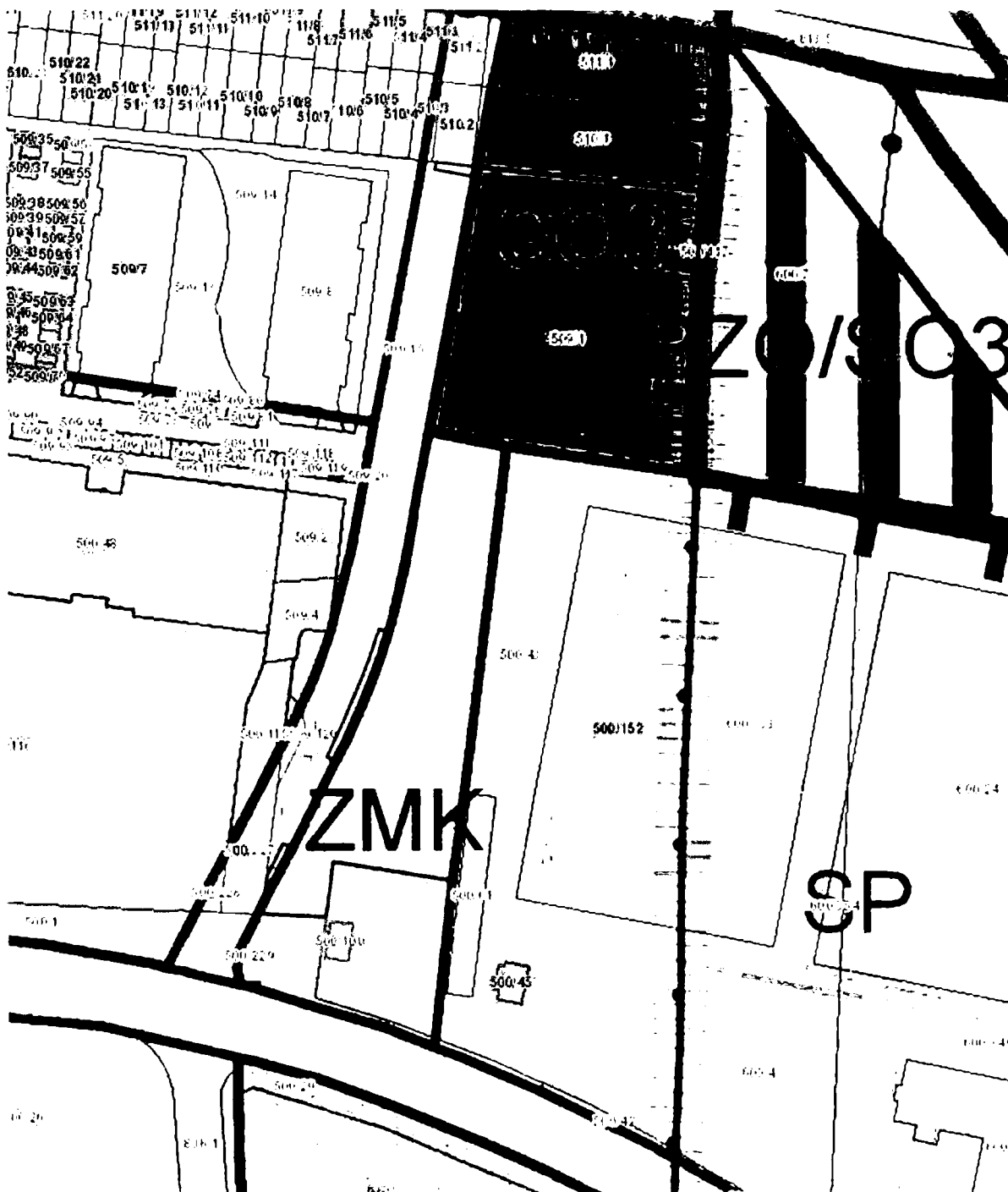
Katastr: Sv. Žitov

Cena 2022:

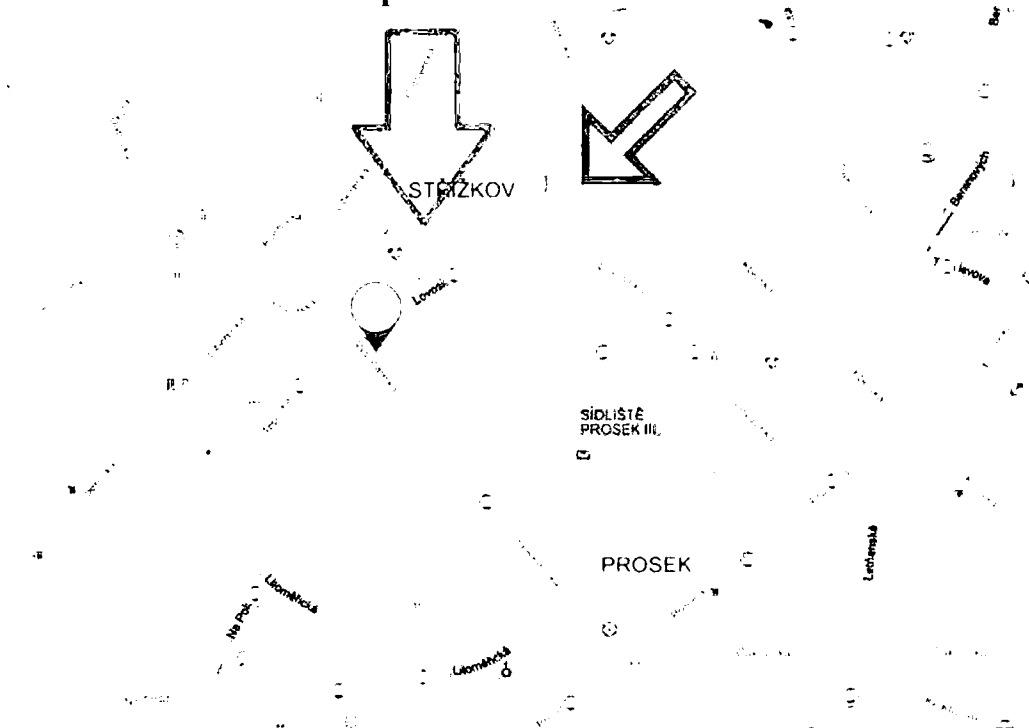
Cena: C. - Pozemky - 0



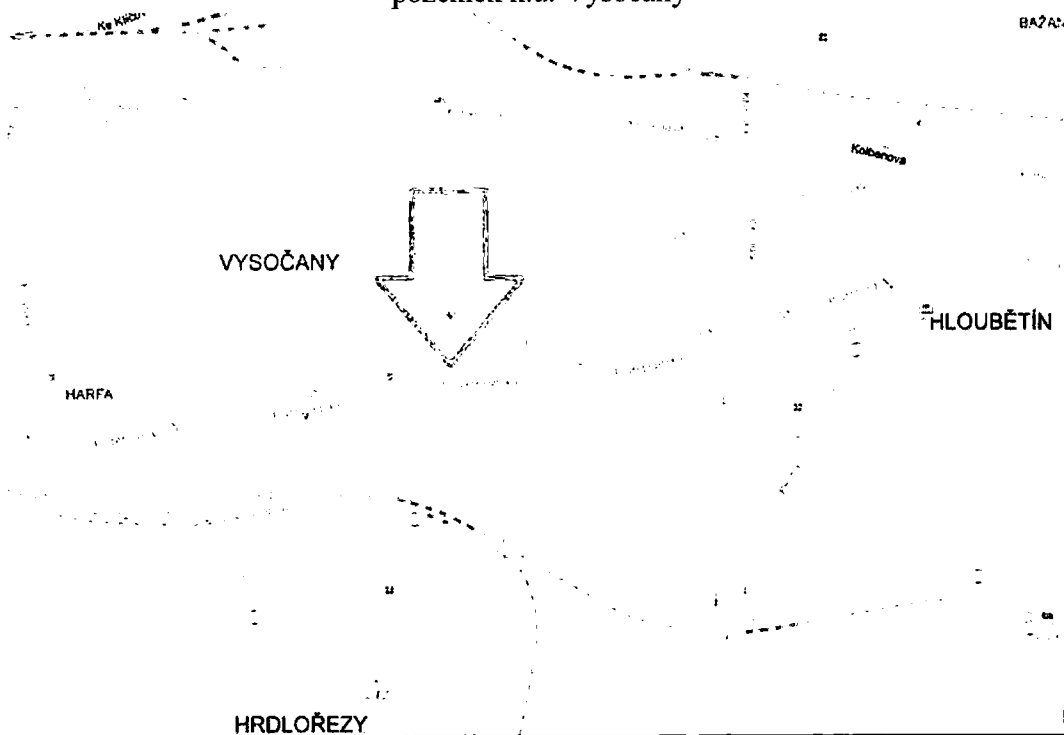




pozemek k.ú. Střížkov



pozemek k.ú. Vysočany



2. Přílohy k.ú.Vysočany

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.715	3
Kopie katastrální mapy s úpravou dle GP	4
Rozsah věcného břemene parc.č.1811/3	2
Georeport - Územní plán - Cenová mapa	3
Fotodokumentace ze dne 22.3.2022, k.ú. Vysočany	1
Mapa oblasti k.ú. Vysočany	1
	0

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2022 14:35:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Městská část Praha 9

CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

731285 Vysočany

List vlastnictví: 715

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jirý oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	

Městská část Praha 9, Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 00063894
Praha 9**ČÁSTEČNÝ VÝPIS****B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

1811/3	1294 orná půda		zemědělský půdní fond
1813/3	422 ostatní plocha	jiná plocha	
1813/5	813 ostatní plocha	zeleň	
1813/6	342 ostatní plocha	jiná plocha	
1813/14	83 ostatní plocha	zeleň	

části B - Bez zápisu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Parcela: 1813/17

Parcela: 1813/5

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 20636/1998.

POLVZ:12/1999

Z-2600012/1999-101

Počadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Parcela: 1813/17

Parcela: 1811/3, Parcela: 1813/6

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 20636/1998.

POLVZ:12/1999

Z-2600012/1999-101

datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Změna výměr obnovou oparátu

Parcela: 1811/3, Parcela: 1813/14, Parcela: 1813/3, Parcela: 1813/5, Parcela:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2022 14:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731285 Vysočany List vlastnictví: 715
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
1813/6

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina číslo 2706/1996 usnesení zastupitelstva MHMP č.19/16.
POLVZ:125/1997 Z-2600125/1997-101
Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1
Městská část Praha 9, Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9 00063894
- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.
POLVZ:463/1997 Z-2600463/1997-101
Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1
Městská část Praha 9, Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9 00063894
- o Kolaudační rozhodnutí 2964/1992 dříve ev, číslo 469 ,rozhodnutí č.j.MHMP 59429/95/OVS-1239
Le
čp.853.
POLVZ:464/1997 Z-2600464/1997-101
Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1
- o Smlouva V2 9897/1994.
POLVZ.464/1997 Z-2600464/1997-101
Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1
Městská část Praha 9, Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9 00063894
- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.
POLVZ:464/1997 Z-2600464/1997-101
Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1
- o Směnná smlouva V13 20636/1998.
POLVZ:12/1999 Z-2600012/1999-101
Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1
Městská část Praha 9, Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9 00063894

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1811/3	22611	1294

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí R
katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kod:
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2022

CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

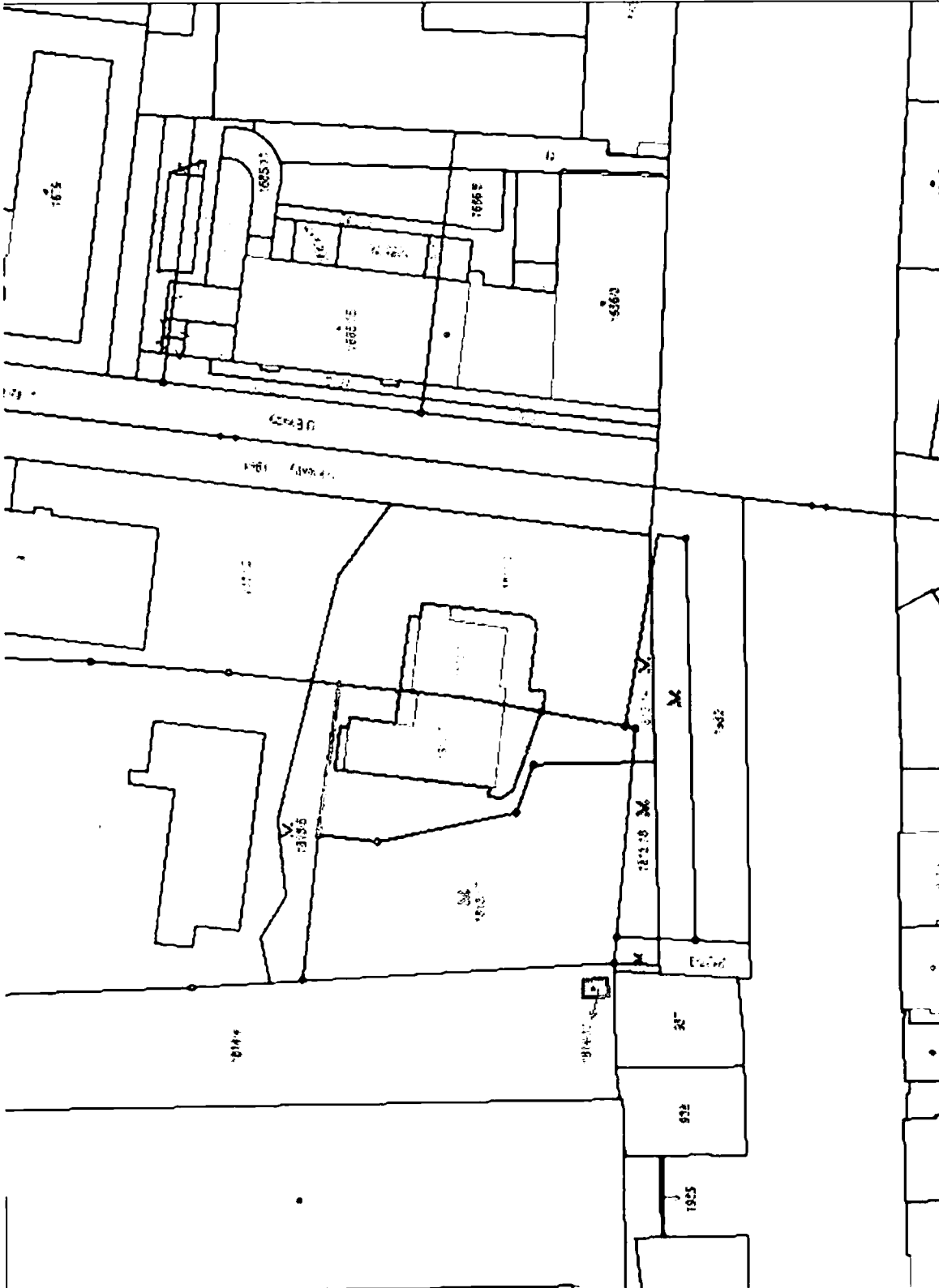
731285 Vysočany

List vlastnictví: 715

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.





VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav						Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence : rávních vztahů			
	ha	m ²					ha	m ²				Dě přechází z pozemku katalogu nemovitostí	lo listu naběhlo v dřívejší poz. evidenci	ha	m ²
1813/5	B: 13	část z celku	1813/5	06	část z celku	1813/5	5	06	0	0	1813/5	715	3	07	
	B: 13	část z celku					3	07							0
	B: 13		1813/2		část z celku										
	B: 13						8	13							

**GEOMETRICKÝ PLÁN
pro**

rozdělení pozemku

KONCEPT

Vyhotovitel:

3G Praha s.r.o.
Na Dítěčince 348/42
Praha 8 - Troja

Číslo plánu: 3160-20/2022

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Kat. území: o.č.

Mapový list: Praha 4-1/21,22

Dosavadním vlastním pozemků bylo poskytnuta možnost rozdělení, se v rámci v průběhu nemovitostních nových funkcí, které byly změny předmětem zprávy.

1813/4

1813/2

1813/1

1813/5

1813/5

1813/7

1813/3

1813/6

1813/3

1913.4

1913.4

1913.4

1913.4

1913.4

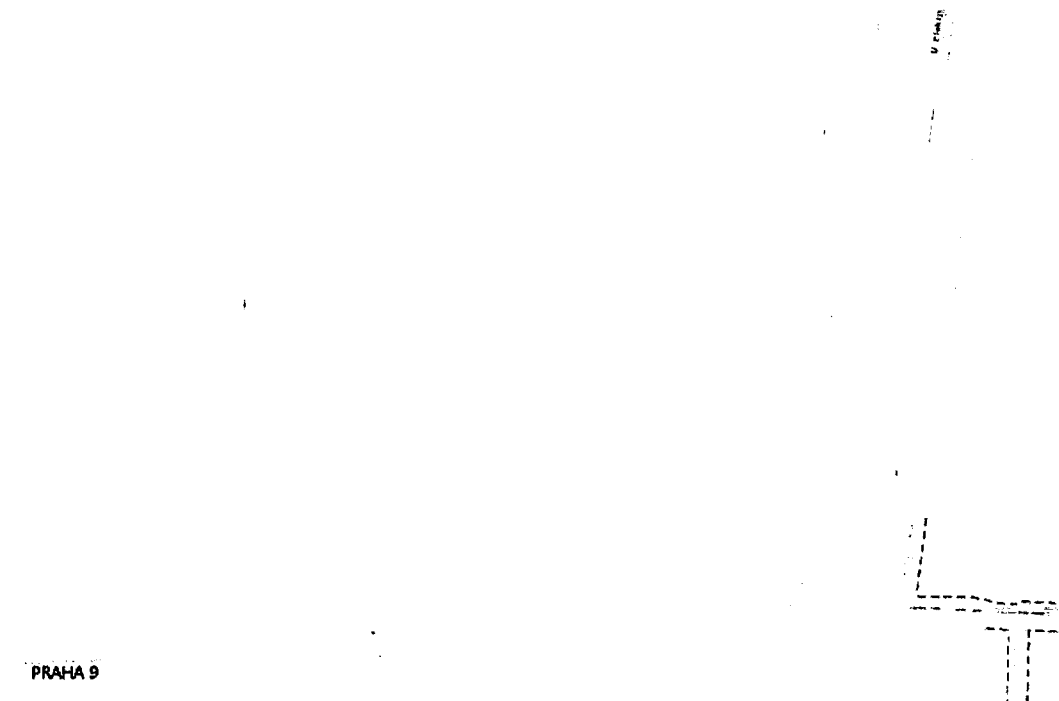
1913.4

1913.4

1913.4



TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA



PRAHA 9

Elektřina

- transformovny VVN/VN včetně ochranných pásem
- ochranná pásma nadzemních vedení VVN
- ochranná pásma nadzemních vedení VN
- nadzemní vedení NN
- ochranná pásma podzemních vedení VVN
- ochranná pásma podzemních vedení VN
- podzemní vedení NN

Plyn, produktovody a ropovody

- regulační stanice VVTL včetně bezpečnostních pásem
- regulační stanice VTL včetně bezpečnostních pásem
- plynárenská zařízení včetně ochranných pásem
- bezpečnostní pásma ostatních plynárenských zařízení
- bezpečnostní pásma VVTL plynovodů
- bezpečnostní pásma VTL plynovodů
- ochranná pásma STL plynovodů
- ochranná pásma NTL plynovodů
- ochranná pásma produktovodů
- ochranná pásma ropovodů

Tepllo

- teplárny
- výtopny
- spalovny
- blokové kotelny, okrskové kotelny, kotelny
- tepelné zdroje včetně ochranných pásem (teplárny, výtopny, kotelny)
- ochranná pásma tepelných napáječů
- ochranná pásma vysílačích zařízení
- ochranná pásma leteckých radionavigačních zařízení letiště Praha/Ruzyně

Elektronická komunikační zařízení

- elektronická komunikační zařízení
- elektronická komunikační vedení včetně ochranných pásem
- ochranná pásma metalických sítí
- ochranná pásma optických sítí

Vodovody a kanalizace

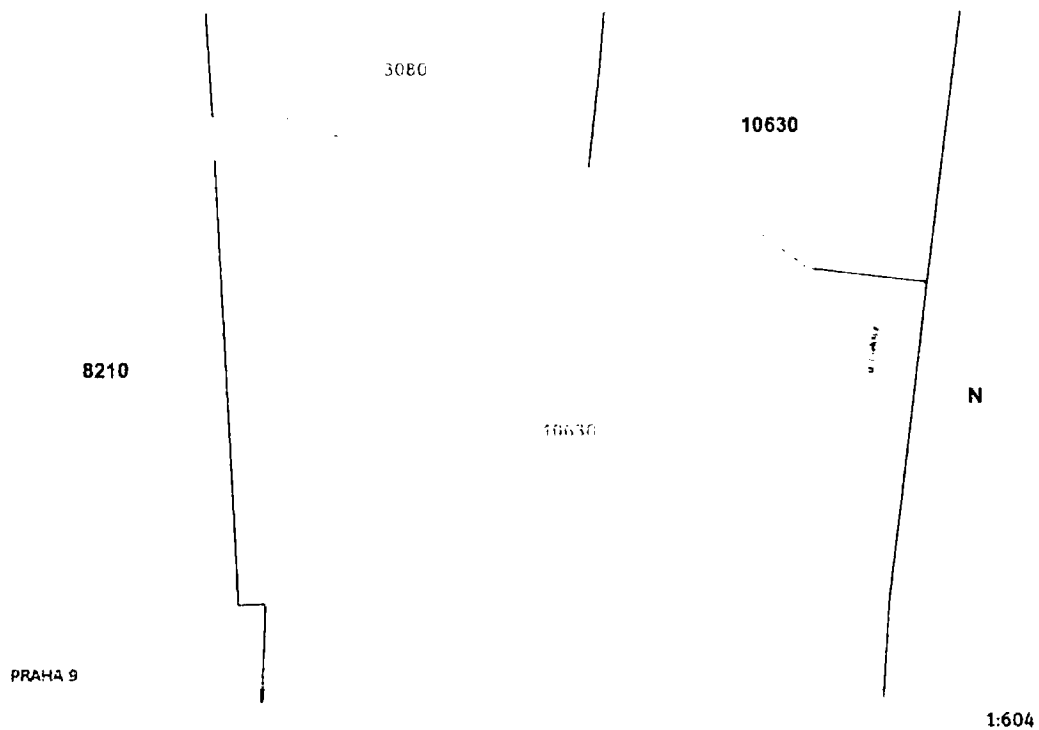
- ochranná pásma zdrojů vody
- vodárenská zařízení
- ochranná pásma vodovodních řadů
- kanalizační zařízení
- ochranná pásma kanalizačních stok a sběračů

INFORMATIVNÍ VÝPIS

VYTVORENO DNE: 24-03-2022 | 11:42
ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2022
<http://georeport.iprapraha.cz>

1 | 11

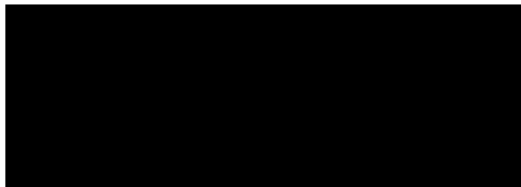
CENOVÁ MAPA PRAHY



Minimální cena pozemků na vybraném území: 3080 Kč/m²

Maximální cena pozemků na vybraném území: 10630 Kč/m²

Ceny pozemků na vybraném území v Kč/m²
3080, 8210, 10630



ÚZEMNÍ PLÁN HL. M. PRAHY



Plán využití ploch

ZÁVAZNÉ PRVKY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

OBYTNÉ

- OB ČISTÉ OBYTNÉ
- OV ŠIROKÉ OBYTNÉ

SMÍŠENÉ

- SM VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ
- SM SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO JADRA

VÝROBY A SLUŽEB

- VW NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB
- VŠ VÝROBY, SKLADOVÁNÍ A DISTRIBUCE

SPORTU A REKREACE

- SP SPORTU
- OD ODDYCHU

ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- OB OBCHODNÍ
- VO VYSOKOŠKOLSKÉ
- CI KULTURA A CIRKVI
- OS OSTATNÍ

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

- VY VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
- AR ARMÁDA A BEZPEČNOST

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- DK VYBRANÁ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ
- ZE TRATĚ A ZAŘÍZENÍ ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY, VLEČKY A NAKLADOVÉ TERMINÁLY
- DO DOPRAVNÍ VOJENSKÁ A SPORTOVNÍ LETIŠTĚ
- GA GARÁŽE A PARKOVIŠTĚ
- PZ PLOCHY A ZAŘÍZENÍ VEŘEJNÉ DOPRAVY PARKOVIŠTĚ P+R
- PR PŘÍSTAVY A PŘÍSTAVIŠTĚ, PLYVNÍ KOMBORY
- DU URBANISTICKY VÝZNAMNÉ PLOCHY A DOPRAVNÍ SPOJENÍ VĚŘENÁ PROSTRANSIVÍ
- TR TRASY VYSOKORYCHLOSTNÍCH TRATÍ (VRT)

- ST TRASY A STANICE METRA
- LA LANOVKY

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- HO VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
- EN ENERGETIKA
- PI ZAŘÍZENÍ PRO PŘÍMOSÍŤOVÉ INFORMACE
- GH GOSPODÁŘSTVÍ

