

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 4343 / 56 / 22

Znalec: Ing. Zdeňka Hrochová
Emy Destinnové 1 200
399 01 Milevsko
tel. 382 525 474, 607 521 826
e-mail: hrochova@znalec.biz



Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / ceny a odhady / oceňování nemovitostí

Zadavatel: GAUTE, a.s.
Lidická 2006/26
Černá Pole, 602 00 Brno
IČO: 25543709

Číslo jednací: Písemná objednávka ze dne 24.02.2022

Předmět: Obvyklá cena vlastnického podílu 2/3 ke dni 20.03.2022:
poz. parc. čís. 586/50 – orná půda,
katastrální území Dolní Měcholupy, obec Praha, okres Hlavní město Praha



Účel posudku: Pro potřeby insolvenčního řízení

Číslo vyhotovení: 2/3

Počet stran / příloh: 15 stran textu, vč. titulní strany, předává se ve dvojím vyhotovení + el.

Datum: V Milevsku, dne 20.03.2022

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE:

Obvyklá cena vlastnického podílu 2/3 ke dni 20.03.2022:

poz. parc. čís. 586/50 – orná půda,

katastrální území Dolní Měcholupy, obec Praha, okres Hlavní město Praha

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU:

Pro potřeby insolvenčního řízení.

2 VÝČET PODKLADŮ:

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT:

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jsem ve znaleckém posudku použila cenu dle vyhl. 424/2021 Sb. a cenu stanovenou porovnávacím způsobem. Pro porovnávací způsob byly čerpány údaje z uskutečněných prodejů v místě v roce 2021, 2022 a z nabídek realitních kanceláří. Kopie kupních smluv jsou uloženy v archivu znalce, kupní smlouvy jsou veřejné listiny, které je možné získat dálkovým přístupem do katastru nemovitostí nebo na vyžádání na katastrálním pracovišti.

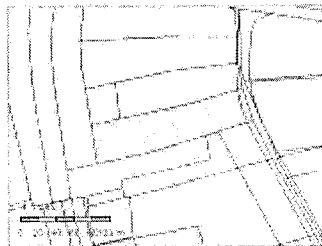
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS:

2.2.1 Objednávka: Písemná ze dne 24.02.2022.

2.2.2 Výpis z katastru nemovitostí: Ze dne 20.03.2022, vyhotovený dálkovým přístupem:

Informace o pozemku

Identifikační číslo	586/50
Okres	Praha - Městská část Praha 10
Katastrální území	Dolní Měcholupy 1725411
Okres IV	1042
Výměra [m ²]	6665
Typ pozemku	Pozemek zast. a neobděl.
Měsíční nájem	20,00
Účel využití	Orná půda - trvalý travní porost
Způsob využití	Orná půda



Sousední pozemky

Vlastník / n. správní

Vlastník / n. správní	Podíl
Stavba Správa Nemovitostí Prahy, Městská část Praha 10	2/3
Obec Praha, katastrální území Dolní Měcholupy, 1725411	1/3
Stavba Správa Nemovitostí Prahy, Městská část Praha 10	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nájem
Nájemní smlouva

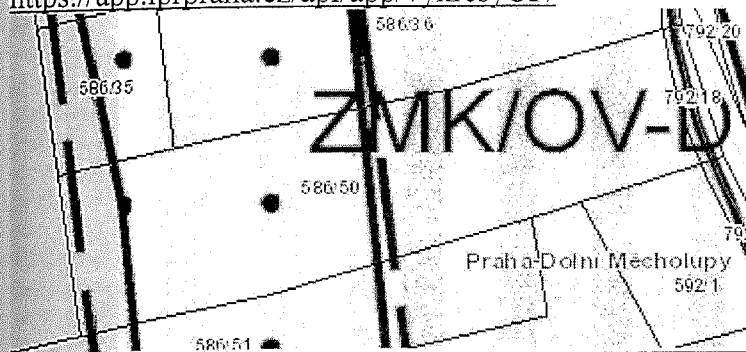
2.2.3 Prohlídka a zaměření nemovité věci: bylo provedeno dne 14.02.2022. Pozemek je volně přístupný, bez oplocení.

2.2.4 Kopie katastrální mapy území: ze dne 20.03.2022 vyhotovená dálkovým přístupem.

2.2.5 Vyhláška Ministerstva financí: č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 424/2021 Sb.

2.2.6 Územní plán: Hlavního města Prahy.

<https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>



Západní část pozemku o výměře cca 850 m² – ZMK/OB - C

Návrhový horizont
ZMK
Územní rezerva
OB-C

NÁVRHOVÝ HORIZONT

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, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

ÚZEMNÍ REZERVA - OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický charakter zástavby
C					

PRŮMĚRNÁ PODLAŽNOST A TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY JSOU INFORMATIVNÍ

Koeficient zeleně KZ se volí na základě průměrné podlažnosti, definované jako celková hrubá podlažní plocha / zastavěná plocha. Způsob výpočtu průměrné podlažnosti a KZ upřesňuje Příloha A Odůvodnění - Metodická příloha.

ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA je zástavba s nízkou mírou využití území, tvořená samostatnými stavbami či malými skupinami staveb (izolované domy, dvojdomy), které obvykle netvoří souvislou uliční frontu.

ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je území, ve kterém jsou umístěny samostatné stavby, skupiny staveb, nebo stavby v otevřených blocích, které nemusí tvořit souvislou uliční frontu.

ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU zahrnuje uzavřené nebo polootevřené bloky a objekty, tvořící souvislou uliční frontu.

KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je tvořena převážně uzavřenými bloky a souvislou uliční frontou.

VELMI KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je tvořena uzavřenými bloky, tvořící souvislou uliční frontu s vysokou mírou využití území.

Pro plochy všech typů zeleně ve městě platí tato pravidla a ustanovení:

- Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:
 - v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žádoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;
 - v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitým systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.
- V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.
- Při povolování využití ploch, stavební činnosti a stavebních opatření, staveb a zařízení v plochách krajinné a městské zeleně, ve kterých je plovoucí nebo pevnou značkou definováno odlišné využití [viz též oddíl 3, pododdíl 3b) odstavce (8) - (10)], musí být zachován dominantní podíl hlavního a přípustného využití, ve kterém je značka umístěna.
- Umísťování vodní plochy a suché nádrže (poldru) do ploch krajinné a městské zeleně lze posoudit jako podmíněně přípustné v odlišné poloze a tvaru za podmínky zachování jejich účelu a odpovídajícího plošného rozsahu [(viz též oddíl 3, pododdíl 3b) odst. (13)].
- V zastavitelných plochách, kde je plovoucí značkou ZP v kroužku vyjádřen požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř plochy s jiným způsobem využití, se takto umístěná plocha stává samostatnou plochou ZP - parkem, jehož plocha se nezapočítává do stanoveného koeficientu zeleně.
- Velikost a tvar požadované parkové plochy závisí na celkové rozloze zastavitelné plochy, v níž je plovoucí značka

umístěna:

- a) do rozlohy 3 ha zastavitelné plochy je požadováno umístění plochy ZP různorodého tvaru, není však definována její minimální plocha ani poměr stran,
b) při rozloze 3 - 6 ha je požadována plocha 400 m² při poměru stran plochy max. 1 : 2,
c) při rozloze 6 - 9 ha je požadována plocha 1 600 m² při poměru stran plochy max. 1 : 2,
d) při rozloze 9 - 12 ha je požadována plocha min. 3 600 m², kterou je přípustné rozdělit do dvou lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1 : 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími,
e) při rozloze nad 12 ha je požadována plocha min. 6 400 m², kterou je přípustné rozdělit do tří lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1 : 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími.
7. Využití související s vymezeným funkčním využitím v plochách ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) a plochách ZMK (městská a krajinná zeleň) je přípustné pouze jako součást celkové koncepce předmětné plochy realizované současně s jejich zakládáním, případně v rámci jejich rekonstrukcí.
8. Celoměstský systém zeleně je vymezen ve výkresech č. 4 a č. 31.

Východní část pozemku o výměře cca 3 650 m² – ZMK/OV - D

Návrhový horizont
ZMK
Územní rezerva
OV-D

NÁVRHOVÝ HORIZONT

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, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

ÚZEMNÍ REZERVA OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory,

komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

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.

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPP nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický charakter zástavby
D					

PRŮMĚRNÁ PODLAŽNOST A TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY JSOU INFORMATIVNÍ

Koeficient zeleně KZ se volí na základě průměrné podlažnosti, definované jako celková hrubá podlažní plocha / zastavěná plocha.

Způsob výpočtu průměrné podlažnosti a KZ upřesňuje Příloha A Odůvodnění - Metodická příloha.

ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA je zástavba s nízkou mírou využití území, tvořená samostatnými stavbami či malými skupinami staveb (izolované domy, dvojdomy), které obvykle netvoří souvislou uliční frontu.

ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je území, ve kterém jsou umístěny samostatné stavby, skupiny staveb, nebo stavby v otevřených blocích, které nemusí tvořit souvislou uliční frontu.

ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU zahrnuje uzavřené nebo polootevřené bloky a objekty, tvořící souvislou uliční frontu.

KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je tvořena převážně uzavřenými bloky a souvislou uliční frontou.

VELMI KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je tvořena uzavřenými bloky, tvořící souvislou uliční frontu s vysokou mírou využití území.

Pro plochy všech typů zeleně ve městě platí tato pravidla a ustanovení:

1. Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:

a) v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žádoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;

b) v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitým systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.

2. V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.

3. Při povolování využití ploch, stavební činnosti a stavebních opatření, staveb a zařízení v plochách krajinné a městské zeleně, ve kterých je plovoucí nebo pevnou značkou definováno odlišné využití [viz též oddíl 3, pododdíl 3b) odstavce (8) - (10)], musí být zachován dominantní podíl hlavního a přípustného využití, ve kterém je značka umístěna.

4. Umísťování vodní plochy a suché nádrže (poldru) do ploch krajinné a městské zeleně lze posoudit jako podmíněně přípustné v odlišné poloze a tvaru za podmínky zachování jejich účelu a odpovídajícího plošného rozsahu [(viz též oddíl 3, pododdíl 3b) odst. (13)].

5. V zastavitelných plochách, kde je plovoucí značkou ZP v kroužku vyjádřen požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř plochy s jiným způsobem využití, se takto umísťovaná plocha stává samostatnou plochou ZP - parkem, jehož plocha se nezapočítává do stanoveného koeficientu zeleně.

6. Velikost a tvar požadované parkové plochy závisí na celkové rozloze zastavitelné plochy, v níž je plovoucí značka umístěna:

a) do rozlohy 3 ha zastavitelné plochy je požadováno umístění plochy ZP různorodého tvaru, není však definována její minimální plocha ani poměr stran,

b) při rozloze 3 - 6 ha je požadována plocha 400 m² při poměru stran plochy max. 1 : 2,

c) při rozloze 6 - 9 ha je požadována plocha 1 600 m² při poměru stran plochy max. 1 : 2,

d) při rozloze 9 - 12 ha je požadována plocha min. 3 600 m², kterou je přípustné rozdělit do dvou lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1 : 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími,

e) při rozloze nad 12 ha je požadována plocha min. 6 400 m², kterou je přípustné rozdělit do tří lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1 : 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími.

7. Využití související s vymezeným funkčním využitím v plochách ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) a plochách ZMK (městská a krajinná zeleň) je přípustné pouze jako součást celkové koncepce předmětné plochy realizované současně s jejich zakládáním, případně v rámci jejich rekonstrukcí.
8. Celoměstský systém zeleně je vymezen ve výkresech č. 4 a č. 31.

Střední část pozemku o výměře cca 2 368 m² – ZMK/ZP

Návrhový horizont
ZMK
Územní rezerva
ZP

NÁVRHOVÝ HORIZONT **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, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

ÚZEMNÍ REZERVA ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy⁸

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.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu. Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky. Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura. Krematoria⁸ a obřadní síně. Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů. Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování⁹. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím. Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky,

že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP. 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.

Pro plochy všech typů zeleně ve městě platí tato pravidla a ustanovení:

1. Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:

a) v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žádoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;

b) v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitým systémem vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.

2. V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.

3. Při povolování využití ploch, stavební činnosti a stavebních opatření, staveb a zařízení v plochách krajinné a městské zeleně, ve kterých je plovoucí nebo pevnou značkou definováno odlišné využití [viz též oddíl 3, pododdíl 3b) odstavce (8) - (10)], musí být zachován dominantní podíl hlavního a přípustného využití, ve kterém je značka umístěna.

4. Umísťování vodní plochy a suché nádrže (poldru) do ploch krajinné a městské zeleně lze posoudit jako podmíněně přípustné v odlišné poloze a tvaru za podmínky zachování jejich účelu a odpovídajícího plošného rozsahu [(viz též oddíl 3, pododdíl 3b) odst. (13)].

5. V zastavitelných plochách, kde je plovoucí značkou ZP v kroužku vyjádřen požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř plochy s jiným způsobem využití, se takto umístěná plocha stává samostatnou plochou ZP - parkem, jehož plocha se nezapočítává do stanoveného koeficientu zeleně.

6. Velikost a tvar požadované parkové plochy závisí na celkové rozloze zastavitelné plochy, v níž je plovoucí značka umístěna:

a) do rozlohy 3 ha zastavitelné plochy je požadováno umístění plochy ZP různorodého tvaru, není však definována její minimální plocha ani poměr stran,

b) při rozloze 3 - 6 ha je požadována plocha 400 m² při poměru stran plochy max. 1 : 2,

c) při rozloze 6 - 9 ha je požadována plocha 1 600 m² při poměru stran plochy max. 1 : 2,

d) při rozloze 9 - 12 ha je požadována plocha min. 3 600 m², kterou je přípustné rozdělit do dvou lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1 : 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími,

e) při rozloze nad 12 ha je požadována plocha min. 6 400 m², kterou je přípustné rozdělit do tří lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1 : 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími.

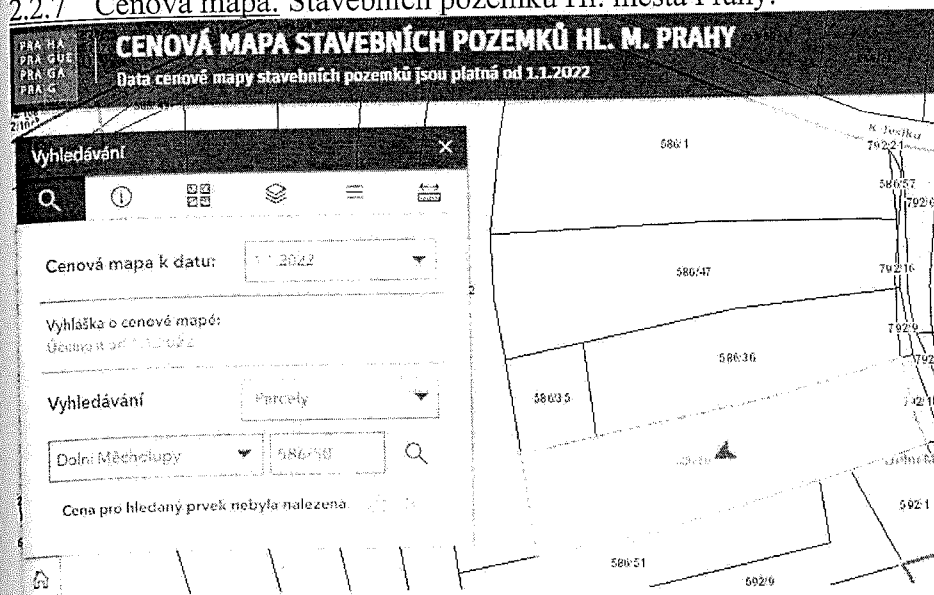
7. Využití související s vymezeným funkčním využitím v plochách ZP (parks, historické zahrady a hřbitovy) a plochách ZMK (městská a krajinná zeleň) je přípustné pouze jako součást celkové koncepce předmětné plochy realizované současně s jejich zakládáním, případně v rámci jejich rekonstrukcí.

8. Celoměstský systém zeleně je vymezen ve výkresech č. 4 a č. 31.

⁸Ve smyslu zákona 256/2001 Sb. o pohřebnictví a o změně některých zákonů.

⁹V souladu se zákonem 185/2001 Sb. o odpadech se dle §2, odst. 1, písm. d) a s vyhláškou č. 82/2014 Sb. o kádaverech zvířat v zájmovém chovu.

2.2.7 Cenová mapa: Stavebních pozemků HL. města Prahy.



3 NÁLEZ:

3.1 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Pozemek leží v katastrálním území Dolní Měcholupy v obci Praha poblíž silnice K Lesíku. Na pozemku nejsou postavené stavby, jsou zde náletové dřeviny, které neovlivňují obvyklou cenu nemovitých věcí.

Příjezd k pozemku je po nezpevněné komunikaci 792/1 – ostatní plocha (ostatní komunikace), kde vlastnický podíl o velikosti 1/2 vlastní Česká republika, příslušnost hospodařit s majetkem státu má Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3.

Z tohoto pozemku je k oceňovanému pozemku dále přístup přes poz. parc. čís. 792/18 – ostatní plocha (ostatní komunikace) jiného vlastníka (LV 454) v délce cca 7 m – není právně vyřešený. Tento pozemek je ve vlastnictví:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnická práva	Podíl
Křoužl Antonín, Kazaňská 112/23, Štěrboholy, 10200 Praha 10	1/6
Sedačková Helena, U Kříže 121, 26705 Hradičce	1/6
Šmídová Libuše, Drobna 127/20, Štěrboholy, 10330 Praha 10	1/6
Štort Šteislav Bc., Mlýnská 420, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10	1/6
Šulcova Jitka, Trávníčná 1889/8, Kobylisy, 13300 Praha 6	1/6
Zach Tomáš LL.M., č. p. 275, 28502 Suchobát	1/6

Na nemovitých věcech nejsou zřízená věcná břemena, je zde zřízené:

Jiné zápisy

Jméno
Exekuce na část majetku
Exekutorův příkaz k prodeji nemovitosti
Vaření předpovědního opatření
Zahájení exekuce - OSNENK, s.r.o.

4 POSUDEK:

4.1 Jiný pozemek, kú. Dolní Měcholupy § 9 vyhl. 424/2021 Sb.

4.1 Jiný pozemek, kú. Dolní Měcholupy (§ 9):

Obec Praha – 1 335 084 obyvatel

4.1.1 Základní cena stavebního pozemku – tab. 1, příl. 2:

Oblast 11 (Dolní Měcholupy) $ZC_v = 8\,035 \text{ Kč}$

4.1.2 Popis a výměry:

LV 1949, kú. Dolní Měcholupy

586/50 orná půda 6 868 m²

Dle územního plánu obce:

Západní část pozemku o výměře cca 850 m² – ZMK/OB – C

ÚZEMNÍ REZERVA OB – čistě obytné

Východní část pozemku o výměře cca 3 650 m² – ZMK/OV – D

ÚZEMNÍ REZERVA OV – všeobecně obytné

Střední část pozemku o výměře cca 2 368 m² – ZMK/ZP

ÚZEMNÍ REZERVA ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy⁸

4.1.3 Výpočet indexů:

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků – příl. č. 3, tab 1:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Poptávka vyšší než nabídka	0,06
2	Vlastnictví nemovitosti	V.	Pozemek bez stavby	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	III.	Ekonomická návratnost	0,30
6	Povodňové riziko	IV.	Zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav	1,00
Index trhu: $I_T = 1,00 \times (1,00 + 0,36)$				1,36

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků – příl. č. 3, tab 2:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Bez vlivu	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 %, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
5	Omezené užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 - 0,00$				1,00

Výpočet indexu polohy – příl. č. 3, tab. 3:

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
a	Druh a účel užití stavby		Rezidenční stavby v obcích do 2 000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	I.	Zastavěné území obce	0,03
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	II.	Pozemek nelze napojit na sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	V.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	III.	MHD, zastávka autobusu cca 440 m	0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	IV.	Výhodná	0,08
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III.	Nížší, než je průměr v kraji	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	III.	Oblast s vyšší úrovní sjednaných cen	0,30
Index polohy: $I_p = 1,00 \times (1 + 0,38)$				1,38

4.1 Výpočet ceny:

LV 1949, kú. Dolní Měcholupy

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Základní cena (Kč/m ²)
586/50	ZMK/OB-C ZMK/OV-D	850 3 650	8 035
Úprava základní ceny pozemku			
Index trhu		I_T	1,360
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o	1,000
Index polohy		I_P	1,380
Index cenového porovnání		$I_T \times I_P$	1,877
§ 9, odst 4			0,300
Cena pozemku:		C_N	Kč/m ² 4 524
Cena celkem:		C_N	Kč 20 358 000

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Základní cena (Kč/m ²)
586/50	ZMK/ZP	2 368	8 035
Úprava základní ceny pozemku			
Znak		Kvalitativní pásma	
P_1	Název znaku	Číslo	Hodnota
1	Kategorie a charakter komunikace	IV.	Parky, zeleň -0,10
2	Charakter a zastavěnost území	I.	V katastrálním území sídelní části obce 0,05
3	Povrchy	III.	Veřejná zeleň 0,00
4	Vlivy ostatní neuvedené	III.	Náletové dřeviny -0,30
5	Komerční využití	II.	Možnost komerčního využití 0,90
Index: $I = 0,90 \times (1 - 0,35)$			0,585
Základní cena upravená (zaokrouhleno)		ZCU	Kč/m ² 4 700
Cena poz. parc. čís. 586/50 (část), kú. Dolní Měcholupy		ZCU x L	Kč 11 130 725

5 CENA DLE vyhl. 424/2021 Sb.:

	LV 1949 Kú. Dolní Měcholupy Vlastnický podíl 2/3
5.1 Jiný pozemek	31 488 725 Kč
Cena celkem:	31 488 725 Kč
Hodnota vlastnického podílu:	20 992 483 Kč
Zaokrouhleno (§ 50):	20 992 480 Kč

6 CENA OBVYKLÁ POZEMKU – CENA TRŽNÍ KE DNI OCENĚNÍ:

Cena obvyklá (dle § 2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb.)

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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

oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. ”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění nemovité věci (vyhl. 424/2021 Sb.)

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí (prodeje a kupní smlouvy nemovitých věcí uskutečněné v roce 2021 a 2022 – informace z katastru nemovitostí).

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí porovnávacím způsobem:

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí byly čerpány údaje z uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí v roce 2021 a 2022. Kopie kupních smluv jsou uloženy v archivu znalce, kupní smlouvy jsou veřejné listiny, které je možné získat dálkovým přístupem do katastru nemovitostí nebo na vyžádání na katastrálním pracovišti. Dále byly použity nabídkové ceny zveřejněné realitními kanceláři.

Pozemek kú. Dolní Měcholupy – kupní smlouva V – 32196/2021-101

Prodej pozemku parc. čís. 584/63 – orná půda o výměře 902 m², který je umístěn v katastrálním území Dolní Měcholupy. Pozemek je v územním plánu obce vedený jako:

ÚZEMNÍ REZERVA ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 101 Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha

Řízení V-32196/2021-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	5.412.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přirazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		
Smlouva kupní ze dne 27.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2021 11:52:02. Zápis proveden dne 25.05.2021.		V-32196/2021-101
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:	584/63, LV 1192 k.ú. Dolní Měcholupy	

Pozemek kú. Dolní Měcholupy – kupní smlouva V – 37298/2021-101

Prodej pozemku parc. čís. 584/5 – orná půda o výměře 4 013 m², který je umístěn v katastrálním území Dolní Měcholupy. Pozemek je v územním plánu obce vedený jako:

ÚZEMNÍ REZERVA OB - čistě obytné

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 101 Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha

Řízení V-37298/2021-101

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	36.000.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přirazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		
Smlouva kupní ze dne 11.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2021 14:10:22. Zápis proveden dne 10.06.2021.		V-37298/2021-101
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:	584/5, LV 1192 k.ú. Dolní Měcholupy	

Pozemek kú. Vysočany – nabídka RK

Prodej pozemku v ulici Pod Krocínkou o celkové výměře 4 626 m². Z toho 1 557 m² je v ÚP veden jako stavební pro bydlení. Zbytek veden jako zahrady, vinice. Pozemek je umístěn ve vilové zástavbě na jižním svahu s výhledem na Prahu.

Pozemek kú. Uhřetěves – nabídka RK

Prodej stavebního pozemku o výměře 5 882 m², který je napojen na komunikaci a má územním plánem danou částečnou využitelnost dle kódu "SP", k výstavbě, 774 m².

Lze zde umístit i ubytovací zařízení (rodinný dům, vila, komerční firemní sídlo nebo i objekt s byty na pronájem/prodej splňující parametry vycházející z požadavku UP).

Zbýlá část pozemku má výměru 5.108 m² a je vedena jako "PS". Pozemek se nachází na atraktivním místě na konci ulice V Bytovkách, v bezprostředním sousedství Uhřetěvské obory.

Seznam porovnávaných objektů:

Název kú.	Cena realizovaná Kč	Cena nabídková Kč	K _{mista}	K _{úpravy}	Výměra ZP m ²	Cena upravená Kč/m ²
Dolní Měcholupy	5 412 000		0,90	0,90	902	4 860
Dolní Měcholupy	36 000 000		0,90	0,90	4 013	7 266
Vysočany		45 000 000x0,90	0,90	0,90	4 626	7 091
Uhřetěves		17 850 600x0,90	1,10	0,90	5 882	2 840
Průměrná cena:						5 480
Plocha pozemku 586/50, kú. Dolní Měcholupy:						6 868
Cena porovnávacím způsobem:						37 636 640
Snížení pro přístup přes pozemek jiného vlastníka (x0,90):						33 872 976
Hodnota vlastnického podílu 2/3:						22 581 984
Zaokrouhleno:						22 582 000

7 ODŮVODNĚNÍ:

Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu obvyklou:
Kladný vliv:
- vyhledávaná oblast
Záporný vliv:
-ocenění vlastnického podílu
-přístup přes pozemek jiného vlastníka

Hodnocení:

Pro stanovení ceny obvyklé je třeba posoudit vlivy na ni působící:

1. Obchodovatelnost obdobných nemovitostí:	neutrální
2. Věcná břemena vážící se k nemovitosti:	dle LV 1949 pro kú. Dolní Měcholupy nejsou zjištěna
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

8 ZÁVĚR:

8.1 Citace zadané odborné otázky:

Obvyklá cena vlastnického podílu 2/3 ke dni 20.03.2022:

poz. parc. čís. 586/50 – orná půda,

katastrální území Dolní Měcholupy, obec Praha, okres Hlavní město Praha

8.2 Odpověď:

Na základě uvedených výpočtů a výsledků porovnávací metody je obvyklá cena vlastnického podílu 2/3 na poz. parc. čís. 586/50 v kú. Dolní Měcholupy ke dni 20.03.2022 stanovená na hodnotu 22 582 000 Kč.

Obvyklá vlastnického podílu 2/3 na pozemku parc. čís. 586/50
v kú. Dolní Měcholupy
ke dni 20.03.2022 činí:

22 582 000,00 Kč

Slovy: *dvacetdvatisícepětsetosmdesátdvatisícekorunčeských*

*Konzultant k vypracování znaleckého posudku nebyl přibrán.
Za vypracování byla sjednána smluvní odměna.*

***„Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku
ve smyslu ust. § 127a občanského soudního řádu“.***

8.3 Otisk znalecké pečeti:

8.4 Datum a podpis:

V Milevsku dne 20.03.2022

Ing. Zdeňka Hrochová
E. Destinové 1 200
399 01 Milevsko



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu
v Českých Budějovicích ze dne 26.4.2000 pod poř. čís. 1626/Z pro základní obor

EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 4343 / 56 / 22 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace
na základě daňového dokladu čís. 56 / 22.

