

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		kód kv.	Poznámka
	Y	X		
199-1	740377.13	1041088.35	3	barva
199-5003	740403.45	1041078.05	3	barva
396-7	740383.16	1041094.13	3	barva-zeď
943-1188	740383.52	1041093.85	3	bod uvnitř budovy
2	740400.83	1041076.80	3	barva-obrubník
3	740393.87	1041079.28	3	barva-obrubník
4	740386.91	1041084.52	3	znak z plastu
5	740383.07	1041090.35	3	znak z plastu
6	740382.71	1041093.33	3	barva-žlab
8	740382.73	1041093.17	3	barva-žlab
9	740403.10	1041078.19	3	barva-zeď
13	740382.88	1041093.67	3	roh budovy
49	740402.40	1041077.34	3	obrubník

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
												ha	m ²	
633/1	29	86	ostat.pl. jiná plocha	633/1	29	57	ostat.pl. jiná plocha		0	633/1		825	29	57
				633/7		29	ostat.pl. jiná plocha		2	633/1		825		
633/4	6	81	zast. pl.	633/4	6	51	zast. pl.	č.p. 954 jiná st.	2	633/4		299	6	51
				633/8		30	ostat.pl. jiná plocha		2	633/4		299		
648/5	*1)	68	ostat.pl. zeleň	648/5		68	ostat.pl. zeleň		2	648/5		825		68
				648/15		1	ostat.pl. jiná plocha		2	648/5		825		
	37	35			37	36								

*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.6 písmene a) přílohy vyhl. č. 357/2013 Sb. v platném znění

Městská část Praha 7

Úřad

Praha

příloha k č.j. Mě.P.7.287392/2020/SU WAL

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: [redacted]		Jméno, příjmení: [redacted]	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 132/1995		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 171/1995	
	Dne: 24. 6. 2020 Číslo: 164/2020		Dne: 29. 6. 2020 Číslo: 64/2020	
Nálezitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhotovitel: Geodetická kancelář [redacted]	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 2165-89/2020 Okres: --- Obec: Praha Kat. území: Holešovice Mapový list: Praha 6-0/42 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, která byly označeny předepsaným způsobem: zrnky z plastu, barvou na obrubníku, rohem budovy	KÚ pro hlavní město Prahu [redacted] PGP-2829/2020-101 2020.06.29 11:37:57 CEST		[redacted] [redacted]	

Souhlas s převodem nemovitosti

Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 45244782
zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171
(dále jen „Banka“)

jako oprávněný

ze zákazu zcizení zapsaného do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pod. č. j. V-40114/2018-101, který byl zřízen jako věcné právo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva č. ZN/385/18/LCD ze dne 12.6.2018, uzavřené mezi GUARDIAN, s.r.o., se sídlem U Uranie 954/18, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 28426959, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 140688 (dále jen „Klient“) jako zástavcem a Bankou jako zástavním věřitelem (dále jen „Zákaz zcizení“), váznoucího na pozemku parc.č. 633/4, zapsaném v katastru nemovitostí, který vede Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Holešovice, obec Praha (dále jen „Pozemek“); tímto vyslovuje svůj souhlas s převodem pozemku parc. č. 633/8, vymezeném geometrickým plánem č. 2165-89/2020 ověřeném dne 24. 6. 2020 úředně oprávněnou osobou, zeměměřičským inženýrem [redacted] a odděleném od Pozemku formou směny na následující osobu:

- Městská část Praha 7, se sídlem: U Průhonu 1338/38, 170 00 Praha 7, IČO: 00063754 (dale jen „MČ“);

podle směnné smlouvy č. 0014/OMA/HOM/2021 uzavírané mezi MČ a Klientem, jejíž uzavření bylo schváleno zastupitelstvem městské části Praha 7 dne 19.4.2021 jako usnesení č. 0032/21-Z;

(dále jen „Převod“).

Pro vyloučení pochybností se uvádí, že výše uvedený souhlas Banky se vztahuje výhradně k Převodu a práva Banky jako osoby oprávněné ze Zákazu zcizení tímto zůstávají nedotčena.

V(e) Praze

Česká spořitelna, a.s.

Titul, jméno, příjmení
Funkce

[redacted]
Relationship Manager

Titul, jméno, příjmení
Funkce

[redacted]
Head of Real Estate I,

dne

21/7/2021

[redacted]
podpis

[redacted]
podpis

Městská část Praha 7
Úřad městské části
stavební úřad
U Průhonu 1338/38
170 00 Praha 7



NAŠE ZNAČKA
SZ: MČ P7 266259/2020/SU/VaI
Č.J.: MČ P7 287392/2020/SU/VaI
Ob.99,S

VYŘIZUJE/LINKA

PRAHA/DATUM
17.9.2020

SDĚLENÍ

Stavební úřad Městské části Praha 7, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů posoudil podle § 82 odst. 3 stavebního zákona oznámení o záměru dělení pozemků, které dne 1.9.2020 podal žadatel

Městská část Praha 7, Odbor majetku, IČO 00063754, U průhonu 1338, 170 00 Praha, a společnost GUARDIAN, s.r.o., IČO 28426959, U Uranie 954, 170 00 Praha, kterou zastupuje Městská část Praha 7, Odbor majetku, IČO 00063754, U průhonu 1338, 170 00 Praha,

a na základě tohoto posouzení sděluje, že pro:

**„Dělení a scelování pozemků 633/1, 633/4 a 648/5 k.ú. Holešovice“
Praha, Holešovice**

není třeba stanovit podmínky a že navrhovaný záměr

s c h v a l u j e

K předloženému návrhu byl doložen čistý snímek katastrální mapy, výpis z katastru nemovitostí, souhlas s dělením pozemku České spořitelny a.s., závazné stanovisko Odboru územního rozvoje MHMP č.j. MHMP 1212093/2020 ze dne 6.8.2020 a geometrický plán č. 2165-89/2020 ověřený dne 24.6.2020 úředně oprávněnou osobou, zeměměřičským inženýrem [redacted] vedeným pod číslem 132/1955.

Výše uvedené pozemky parc. č. 633/1 v katastrálním území Holešovice, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2986 m², parc. č. 633/4 v katastrálním území Holešovice, zastavěná plocha, o výměře 681 m² a parc. č. 648/5 v katastrálním území Holešovice, ostatní plocha, zeleň o výměře 68 m² byly rozděleny na pozemky:

- parc. č. 633/1 k.ú. Holešovice, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2957 m²,
- parc. č. 633/7 k.ú. Holešovice, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 29 m²,
- parc. č. 633/4 k.ú. Holešovice, zastavěná plocha, o výměře 651 m²,
- parc. č. 633/8 k.ú. Holešovice, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 30 m²,
- parc. č. 648/5 k.ú. Holešovice, ostatní plocha, zeleň, o výměře 68 m²,
- parc. č. 648/15 k.ú. Holešovice, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1 m²

Nové oddělené hranice jsou patrné z potvrzeného geometrického plánu, který je nedílnou součástí tohoto sdělení.

Stavební úřad vydává sdělení místo rozhodnutí o dělení pozemků, protože podmínky pro dělení pozemků jsou v souladu s územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy schváleným zastupitelstvem hl. m. Prahy o závazné části územního plánu hl. m. Prahy, ve znění pozdějších změn. Toto sdělení je považováno za „jiné opatření“ podle § 82, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a je dostatečným podkladem pro katastrální úřad a není nutno vydávat rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.

Stavební úřad upozorňuje, že v případě existence objektů na oddělovaných pozemcích musí být kromě práva vstupu součástí smlouvy o věcném břemenu i napojení na technickou infrastrukturu.

Dále stavební úřad upozorňuje, že věcná břemena zůstávají zachována.


vedoucí stavebního úřadu


Mě
Ú
Pr
7
li
38

Příloha: potvrzený GP

Obdrží:

Doručí se žadateli

Městská část Praha 7, Odbor majetku, U Průhonu č.p. 1338/38, 170 00 Praha 7-Holešovice
zastoupení pro: GUARDIAN, s.r.o., U Uranie 954, 170 00 Praha

Po nabytí účinnosti obdrží:

Městská část Praha 7, Odbor rozvoje a péče o veřejný prostor, U průhonu č.p. 1338/38, 170 00 Praha 7-Holešovice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha-Nové Město, 128 00 Praha 28

Česká spořitelna, a.s., IDDS: wx6dkif
sídlo: Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč

Na vědomí:

Spis

Ref

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 588-20/2021

stanovení ceny obvyklé pozemků nově vymezených GP č.2165-89/2020, a to p.č. 633/7,
p.č. 648/15 a p.č. 633/8, vše v k.ú. Holešovice, obec Praha 7

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky, Pozemky
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Holešovice
Adresa:	U Uránie, 170 00 Praha 7

OBJEDNATEL:	Městská část Praha 7, Úřad městské části, IČO: 00063754
Adresa:	U Průhonu 1338/38, 170 00 Praha 7

ZHOTOVITEL:	[REDAKCE]
--------------------	-----------

ÚČEL OCENĚNÍ:	pro účely směny pozemků (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA – LV č. 299	171 000 Kč
OBVYKLÁ CENA – LV č. 825	171 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 14.1.2021 Datum místního šetření: 14.1.2021
Za přítomnosti: bez objednatele

Počet stran: 20 stran, z toho počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo:

V Praze, dne 8.2.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek pro stanovení ceny obvyklé pozemků nově vymezených GP č.2165-89/2020 (dosud nezapsaných v KN), a to p.č. 633/7 (29m²), p.č. 648/15 (1m²) a p.č. 633/8 (30m²), vše v k.ú. Holešovice, obec Praha 7, pro účely směny. Předmětem ocenění jsou pouze pozemky.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě

uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Pro vlastní zpracování posudku bude využito metody porovnávací, a dále bude provedeno ocenění dle cenového předpisu.

Přehled podkladů

- Objednávka č.O-0001/OMA/2021 ze dne 11.1.2021
- Informace o pozemcích (původních) z KN, p.č. 633/4, 648/5 a 633/1 v k.ú.Holešovice
- Kopie snímku katastrální mapy
- Cenová mapa stavebních pozemků hl.m.Prahy 2021
- GP č. 2165-89/2020 z 24.6.2020
- údaje o realizovaných prodejkách pozemků z KN

Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 299 pro k.ú. Holešovice je pro pozemek p.č. 633/4, ze kterého je GP oddělen pozemek p.č. 633/8, vlastníkem GUARDIAN, s.r.o. (IČ 284 26 959).

Dle LV č. 825 pro k.ú. Holešovice je pro pozemek p.č. 633/1, ze kterého je GP oddělen pozemek p.č. 633/7 a pro pozemek p.č. 648/5, ze kterého je GP oddělen pozemek p.č.648/15, vlastníkem Hlavní město Praha, svěřená správa Městská část Praha 7 (IČ 000 63 754).

NÁLEZ

Místopis

Posuzované pozemky se nacházejí ve vnitrobloku mezi ulicemi U Uranie a U Pergamenky, v k.ú. Holešovice, Praha 7. !!! Místo leží ve východní části MČ Prahy 7, na levém břehu řeky Vltavy. Jedná se o severní část širšího centra Hl.m.Prahy. Ulice U Uranie je jedna z hlavních průjezdných ulic čtvrti, U Pergamenky je rovnoběžná klidná vedlejší ulice. V okolí se nachází převážně starší zástavba blokových bytových domů, částečně s nebytovými prostory v přízemí nebo v suterénu, a dále též administrativní a provozní objekty a objekty občanské vybavenosti (MŠ, ZŠ, SŠ). Větší množství obchodních a jiných komerčních prostor je na ulici Komunardů a Plynární, kde je též nejbližší zastávka MHD-tram (cca 200m), kterou se lze dostat ke stanici metra C-Nádraží Holešovice (1 zastávka). Dostupnost vlastní dopravou je též velmi dobrá, cca 500m je ul.Argentinská, která je výpadovkou přecházející v dálnici D8, omezené jsou možnosti parkování (zejména pro nerezidenty).

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku: zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Posuzované pozemky jsou malé výměry, samostatně nevyužitelné, umístěné ve vnitrobloku, jsou potenciálně omezeně přístupné - u vstupů do vnitrobloku jsou osazena vrata, ale nejeví se, že by byla zavírána. Vnitroblok má parkovou úpravu se zpevněnými chodníky a trvalými porosty.

Pozemek p.č. 633/4 je převážně rovinný, z větší části zastavěn administrativní budovou č.p. 954. Jeho SV trojúhelníková část zasahuje do vnitrobloku, je částečně zpevněna okapním a parkovým chodníkem, na části jsou listnaté keře. Předmětem ocenění je SV roh oddělený GP jako p.č. 633/8, převážně krytý parkovým chodníkem.

Pozemek p.č. 633/1 tvoří většinu vnitrobloku s parkovou úpravou, s umělým zvlněním. Předmětem ocenění je jeho jižní okraj oddělený GP jako p.č. 633/7, na kterém jsou listnaté keře a zpevněný parkový chodník.

Pozemek p.č. 648/5 navazuje od JV na pozemky p.č. 633/1 a 633/4, má přibližně trojúhelníkový tvar, je částečně zpevněn parkovým chodníkem, na části jsou trvalé porosty. Předmětem ocenění je jeho JZ roh oddělený GP jako p.č. 648/15, na kterém je část okapního chodníčku.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. LV č. 299

1.1. Pozemek p.č. 633/8

2. LV č. 825

2.1. Pozemky p.č. 633/7 a 648/15

Obsah tržního ocenění majetku

1. LV č. 299

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Pozemek p.č. 633/8

2. LV č. 825

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemky p.č. 633/7 a 648/15

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: U Uránie
170 00 Praha 7
LV: 299, 825
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Holešovice
Počet obyvatel: 1 324 277

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. LV č. 299

1.1. Pozemek p.č. 633/8

K.ú. Holešovice, pozemek oddělený GP od pozemku p.č. 633/4 (zastavěná plocha a nádvoří), oceněné v cenové mapě. Nový pozemek má změněn druh na ostatní plocha - jiná plocha, dle skutečného využití. Pozemek splňuje definici stavebního pozemku dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění (viz §9, odst. 2) a) 3. - je se stavebními pozemky v jednotném funkčním celku.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	633/8	30	10 080,00	302 400,-
Cenová mapa - celkem		30		302 400,-

Pozemek p.č. 633/8 - zjištěná cena celkem = 302 400,- Kč

2. LV č. 825

2.1. Pozemky p.č. 633/7 a 648/15

K.ú. Holešovice, pozemky oddělené GP od pozemku p.č. 633/1 (ostatní pl.-jiná) a pozemku p.č. 648/5 (ostatní pl.- zeleň), oceněných v cenové mapě. Nové pozemky mají druh ostatní plocha - jiná plocha, dle skutečného využití. Pozemky splňuje definici stavebního pozemku dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění (viz §9, odst. 2) a) 3. - jsou se stavebními pozemky v jednotném funkčním celku.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	633/7	29	10 080,00	292 320,-
ostatní plocha - jiná plocha	648/15	1	10 080,00	10 080,-
Cenová mapa - celkem		30		302 400,-

Pozemky p.č. 633/7 a 648/15 - zjištěná cena celkem = 302 400,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. LV č. 299

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Pozemek p.č. 633/8

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Vysočany p.č. 376/20			
Lokalita:	Praha 9, u ul. Freyova			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej id 1/4 pozemku o výměře 364 m ² V-48424/2020-101 evidovaného jako ostatní plocha - zeleň, nacházející se mezi budovou KB a pozemní komunikací (ul.Freyova). Cenová mapa Prahy CÚ 2021 10540,- Kč/m ² . Cenová mapa Prahy CÚ 2020 (v době prodeje) také 10540,- Kč/m ² . Územní plán definuje pozemky s využitím SV.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodej k 8/2020		1,01		
velikost pozemku - větší		1,05		
poloha pozemku - srovnatelná		1,00		
dopravní dostupnost - srovnatelná		1,00		
možnost zastavění poz. - srovnatelná		1,00		
intenzita využití poz. - menší		1,05		
vybavenost pozemku - srovnatelná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
300 000	91	3 296,70	1,11	3 659,34



Název:	Pozemek Bubeneč p.č. 401			
Lokalita:	Praha 7, Šmeralova / U Královské obory			
Popis:	Realizovaný prodej pozemku o výměře 240m ² k 6/2019, vklad V-37653/2019. Pozemek tvoří část zeleně ve vnitrobloku bytových domů. Cenová mapa Prahy CÚ 2021 10420,- Kč/m ² . Cenová mapa Prahy CÚ 2019 (v době prodeje) 9710,- Kč/m ² . Územní plán definuje pozemky s využitím OB.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodej k 6/2019		1,05		
velikost pozemku - větší, ale bez vlivu		1,00		
poloha pozemku - srovnatelná		1,00		

dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší	0,90
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - koupě spoluvlastníkem sousedního domu	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 500 000	240	10 416,67	0,85	8 854,17

Název: Pozemek Bubeneč p.č. 377

Lokalita: Praha 7, Čechova / Keramická

Popis: Realizovaný prodej pozemku o výměře 209m² k 6/2019, vklad V-37058/2019.

Pozemek tvoří zelený pás oplocené předzahrádky u bytového domu.

Cenová mapa Prahy CÚ 2021 9710,- Kč/m². Cenová mapa Prahy CÚ 2019 (v době prodeje) 9710,- Kč/m². Územní plán definuje pozemky s využitím OB.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodej k 6/2019	1,05
velikost pozemku - větší, ale bez vlivu	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - vyšší	0,90
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - koupě spoluvlastníkem přilehlého domu	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 034 910	209	9 736,41	0,76	7 399,67

Název: Pozemek Bubeneč p.č. 1623/1

Lokalita: Praha 7, u M.J.Lermontova

Popis: Realizovaný prodej pozemku o výměře 591m² k 10/2019, vklad V-61389/2019.

Pozemek tvoří zahrada za bytovým domem, s možným přímým přístupem z bezejmenné uličky.

Cenová mapa Prahy CÚ 2021 11170,- Kč/m². Cenová mapa Prahy CÚ 2019 (v době prodeje) 11170,- Kč/m². Územní plán definuje pozemky s využitím OB.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodej k 10/2019	1,04
velikost pozemku - větší	1,05
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 030 000	591	3 434,86	1,09	3 744,00

Název: Pozemek Holešovice p.č. 937

Lokalita: Praha 7, U Průhonu / Jankovcova

Popis: Realizovaný prodej pozemku o výměře 1356m² k 2/2019, vklad V-10918/2019. Pozemek tvoří zeleň v části vnitrobloku, u bytových domů. Cenová mapa Prahy CÚ 2021 8830,- Kč/m². Cenová mapa Prahy CÚ 2019 (v době prodeje) 8830,- Kč/m². Územní plán definuje pozemky s využitím OV-K.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodej k 2/2019	1,06
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 770 000	1 356	4 255,16	1,17	4 978,54

Zjištěná průměrná jednotková cena

5 727,14 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Byly hledány srovnatelné pozemky ve vnitroblocích nebo případně před objekty s travnatým povrchem a omezeným pohybem chodců. Byl zjištěn výše uvedené realizované prodeje a kupní smlouvy jednotlivých pozemků bez vazeb na další části nebo celé nemovitosti. Vzhledem k těmto zadávacím parametrům byl zjištěn velmi omezený počet prodejů, bylo proto použito hledání v širším okolí oceňované lokality. Jednotková cena pozemku byly stanovena na základě analýzy a porovnání realizovaných prodejů srovnatelných pozemků.

Dále bylo počítáno přiměřeně se změnou ceny pozemku v průběhu let ve výši příslušné inflace pro jednotlivé roky dle dat ČSÚ. Kdy byly inflace pro rok 2019 - 2,8% a pro rok 2020 - 3,2%, průměrně tedy 3% ročně. Zohledněny byly i vlivy dalších parametrů na jednotkovou cenu pozemku odhadem pomocí indexů.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	633/8	30	5 700,00		171 000
Celková výměra pozemků		30	Hodnota pozemků celkem		171 000

2. LV č. 825

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemky p.č. 633/7 a 648/15

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vzhledem k tomu, že jde o pozemky plně srovnatelné s pozemkem p.č. 633/8 z LV 299, je pro ně stanovena shodná porovnávací jednotková cena.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	633/7	29	5 700,00		165 300
ostatní plocha - jiná plocha	648/15	1	5 700,00		5 700
Celková výměra pozemků		30	Hodnota pozemků celkem		171 000

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. LV č. 299

1.1. Pozemek p.č. 633/8

302 400,- Kč

1. LV č. 299 - celkem:

302 400,- Kč

2. LV č. 825

2.1. Pozemky p.č. 633/7 a 648/15

302 400,- Kč

2. LV č. 825 - celkem:

302 400,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu – LV č.299

302 400 Kč

slovy: Třistadvaceticčtyřista Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu – LV č.825

302 400 Kč

slovy: Třistadvaceticčtyřista Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. LV č. 299

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Pozemek p.č. 633/8

171 000,- Kč

LV č. 299 - Obvyklá cena

171 000 Kč

slovy: Jednostosedmdesátjednatísíc Kč

2. LV č. 825

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemky p.č. 633/7 a 648/15

171 000,- Kč

LV č. 825 - Obvyklá cena

171 000 Kč

slovy: Jednostosedmdesátjednatísíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklé ceny pozemků určených ke směně byly stanoveny v úrovni porovnávací hodnoty. Tato byla stanovena jako zaokrouhlený průměr upravených jednotkových cen z realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Vzhledem ke shodnému charakteru a shodné výměře pozemků na jednotlivých LV, jsou výsledné obvyklé ceny pro LV 299 i LV 825 shodné.

Kontrolně byla stanovena i cena dle cenového předpisu, a to dle platné cenové mapy pozemků. Tyto ceny jsou pro jednotlivá LV opět shodné, ale vyšší, neboť indikují průměrnou cenu stavebního pozemku v místě a nezohledňují specifika oceňovaných pozemků.

ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo vypracovat znalecký posudek pro stanovení ceny obvyklé pozemků nově vymezených GP č.2165-89/2020 (dosud nezapsaných v KN), a to p.č. 633/7 (29m²), p.č. 648/15 (1m²) a p.č. 633/8 (30m²), vše v k.ú. Holešovice, obec Praha 7, pro účely směny. Předmětem ocenění jsou pouze pozemky.

LV č. 299 - Obvyklá cena

171 000 Kč

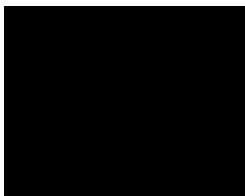
slovy: Jednostosedmdesátjednatísíc Kč

LV č. 825 - Obvyklá cena

171 000 Kč

slovy: Jednostosedmdesátjednatísíc Kč

V Praze 8.2.2021



Ve smyslu ustanovení § 127a občanského soudního řádu prohlašuji, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

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. 588-20/2021 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Informace o původních parcelách - nahlížení do KN	3
Kopie katastrální mapy + GP	2
Kopie katastrální mapy s ortomapou, UP	1
Fotodokumentace - stav k 14.1.2021	1
Mapa oblasti	1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	633/4	
Obec:	Praha [554782]	
Katastrální území:	Holešovice [730122]	
Číslo LV:	299	
Výměra [m ²]:	681	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:		
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Holešovice [490067] ; č. p. 954; jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 633/4
Stavební objekt:	č. p. 954
Ulice:	U Uranie
Adresní místa:	U Uranie 954/18

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
GUARDIAN, s.r.o., U Uranie 954/18, Holešovice, 17000 Praha 7	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	633/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Holešovice [730122]
Číslo LV:	825
Výměra [m ²]:	2986
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 7, U průhonu 1338/38, Holešovice, 17000 Praha 7	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

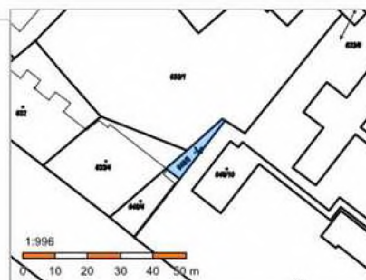
🚧 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.02.2021 18:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	648/5
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Holešovice [730122]
Číslo LV:	825
Výměra [m ²]:	68
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 7, U průhonu 1338/38, Holešovice, 17000 Praha 7	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

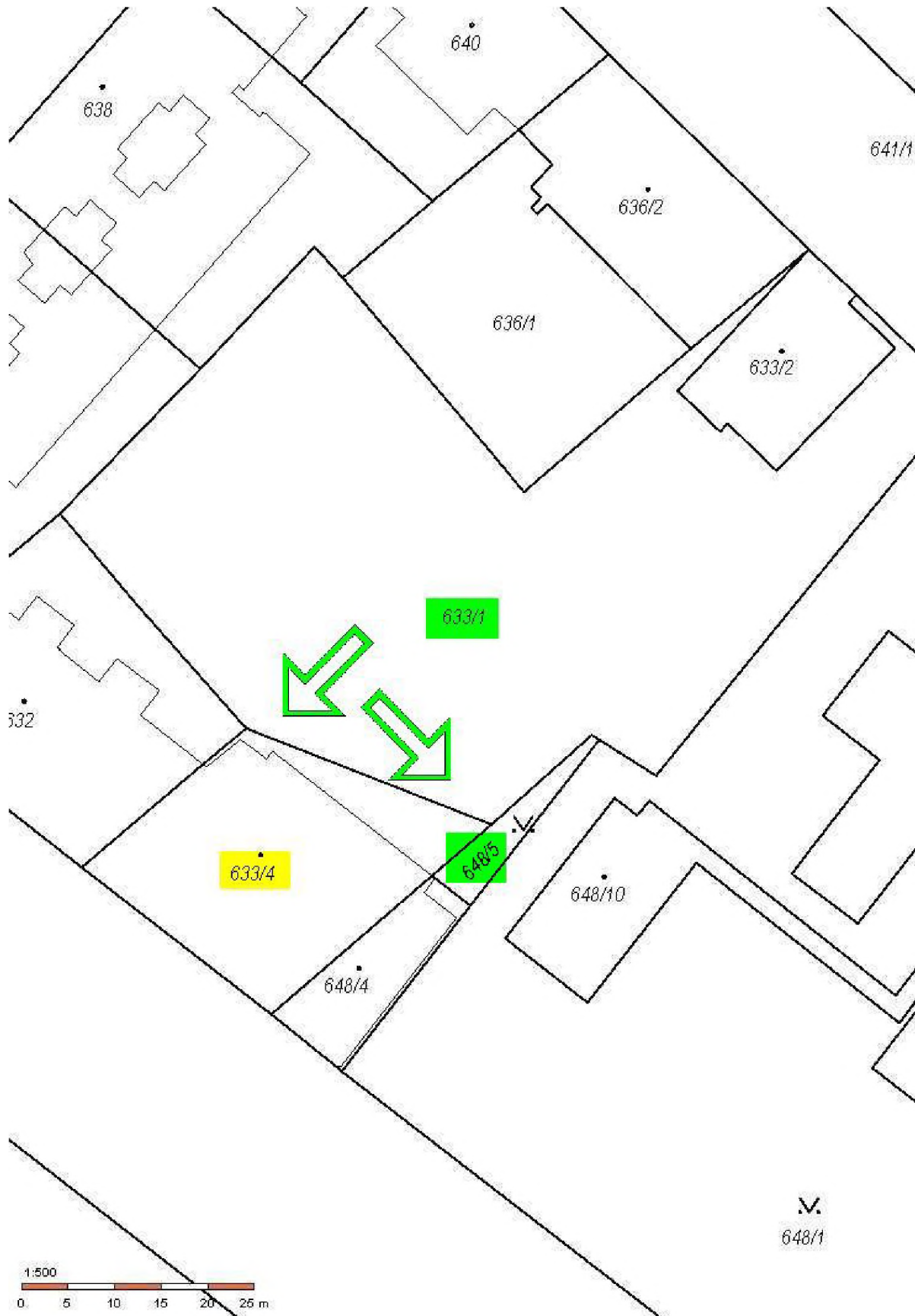
Jiné zápisy

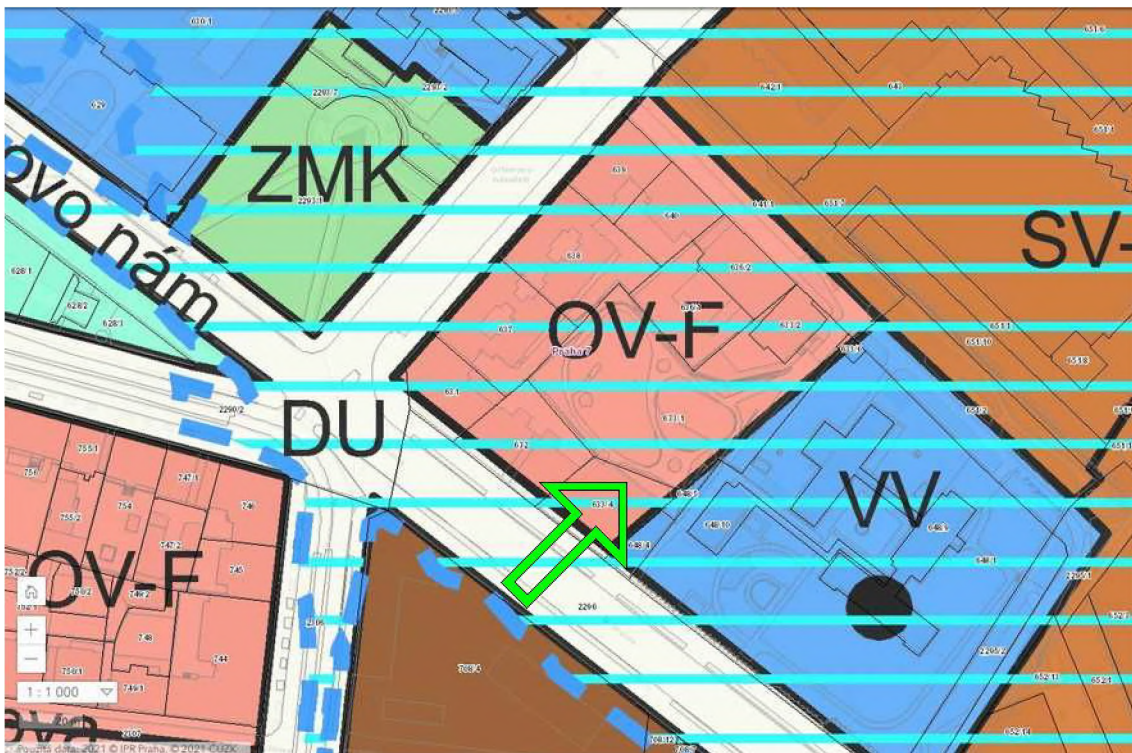
Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.02.2021 18:00.





Fotodokumentace - stav k 14.1.2021



Mapa oblasti

