



MHMPXPIBH2VY

Stejnopis č. 1

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

Č. INO/36/03/003895/2022

Tuto smlouvu o spolupráci („Smlouva“) uzavírají:

- (1) **Ondřej Beran**, RČ: 84[REDACTED], bytem [REDACTED] Praha 10 („Stavebník“)
- (2) **Hlavní město Praha**, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2, 110 01 Praha 1, zastoupené Mgr. Pavlou Dytrychovou, ředitelkou odboru evidence majetku Magistrátu hl. m. Prahy („HMP“)

(Stavebník a HMP také společně jako „Strany“ nebo jednotlivě „Strana“).

PREAMBULE

Vzhledem k tomu, že:

- (A) Stavebník je vlastníkem pozemků parc. č. 401/3, 401/7 zapsaných ke dni podpisu této Smlouvy v katastru nemovitostí na LV č. 886 pro k.ú. Křeslice, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („Pozemky“);
- (B) HMP je vlastníkem pozemků parc. č. 379 a 401/5 zapsaných ke dni podpisu této Smlouvy v katastru nemovitostí na LV č. 276 pro k.ú. Křeslice, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („Pozemky HMP“);
- (C) Stavebník plánuje umístit na Pozemcích stavební záměr „Novostavba rodinného dvojdomu“ („Záměr“), jenž je umístěn u ulice K Chatám a Ocúnová v Praze - Křeslicích. Stavebníkův Záměr bude v podstatných rysech odpovídat žádosti o souhlas s využitím Pozemků HMP pro výpočet koeficientů míry využití území (koeficient podlahových ploch („KPP“) a koeficient zeleně („KZ“)), která tvoří Přílohu 1 této Smlouvy („Žádost“);
- (D) Stavebník má v úmyslu v rámci realizace Záměru využít Pozemky HMP za účelem výpočtu koeficientů míry využití území (KPP a KZ), a to o celkové výměře 99 m²;
- (E) HMP má v úmyslu udělit souhlas s využitím Pozemků HMP ve smyslu bodu (D) pro realizaci Záměru v souladu s Pravidly pro vyřizování žádostí o udělování souhlasu s využitím pozemků hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území schváleným usnesením Rady hl. m. Prahy č. 440 ze dne 8. 3. 2021.

Strany uzavírají podle ustanovení § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů („Občanský zákoník“) tuto Smlouvu:

1. Předmět smlouvy

- 1.1. Stavebník se zavazuje za využití Pozemků HMP za účelem výpočtu koeficientů míry využití území (KPP a KZ) poskytnout HMP finanční kompenzaci ve výši 670 230 bez DPH (slovy šest set sedmdesát tisíc dvě stě třicet korun českých) tj. 810 978,30 s DPH (slovy osm set deset tisíc devět set sedmdesát osm korun českých, třicet haléřů). Tato kompenzace byla stanovena znaleckým posudkem č. 558-12/2021 vypracovaným Ing. [redacted] dne 23.11.2021 („Posudek“). Podpisem této Smlouvy Strany stvrzují, že se s Posudkem seznámily.
- 1.2. Realizace Záměru na Pozemcích předpokládá využití Pozemků HMP za účelem výpočtu koeficientů míry využití území (KPP a KZ) z části funkční plochy podle územního plánu. HMP tímto uděluje souhlas s tímto využitím Pozemku HMP. Pro případ, že příslušný orgán státní správy nebude považovat tuto Smlouvu za zákonem aprobovanou formu pro poskytnutí souhlasu ve smyslu předchozí věty, tak se HMP tímto zavazuje vydat Stavebníkovi souhlas dle předchozí věty pro vydání územního rozhodnutí a pro vydání stavebního povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) ve formě vyžadované příslušným orgánem státní správy na výzvu Stavebníka kdykoli po nabytí účinnosti této Smlouvy.
- 1.3. Stavebník se zavazuje HMP předat pravomocné společné povolení Záměru nejpozději do 30 dnů od jeho doručení Stavebníkovi.
- 1.4. Stavebník se dále zavazuje finanční kompenzaci uvedenou v odst. 1.1. tohoto článku a náklady na zpracování Posudku ve výši 25 000 Kč bez DPH (dvacet pět tisíc korun českých) poukázat na účet HMP č. 149024-5157998/6000 na základě HMP vystavené a Stavebníkovi zaslané faktury – daňového dokladu, která bude Stavebníkovi HMP vystavena do 30 dnů po obdržení pravomocného společného povolení Záměru a bude splatná do 14 dnů od doručení Stavebníkovi.

2. Práva a povinnosti stran

- 2.1. Stavebník prohlašuje, že při plánování a výstavbě Záměru bude postupovat v souladu s platnými a účinnými právními předpisy a je připraven Záměr koordinovat s požadavky městské části Praha-Křeslice a Institutem plánování a rozvoje HMP.
- 2.2. Strany se výslovně dohodly, že v případě prodlení Stavebníka s předáním společného povolení dle čl. 1. odst. 1.3 Smlouvy vzniká Stavebníkovi povinnost uhradit HMP smluvní pokutu ve výši 1.000, - Kč (slovy jeden tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení. Ujednání o smluvní pokutě nevylučuje právo HMP uplatňovat náhradu případné škody v plné výši a Strany tak výslovně vylučují aplikaci § 2050 Občanského zákoníku.
- 2.3. V případě prodlení Stavebníka se zaplacením fakturované částky dle odst. 1.4. Smlouvy je povinen Stavebník zaplatit HMP smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení s jejím zaplacením, minimálně však 300 Kč (slovy tři sta korun českých).
- 2.4. V rámci závazku součinnosti se HMP zavazuje souhlas udělený dle odst. 1.2. této Smlouvy písemně udělit i opakovaně bez zbytečného odkladu na výzvu Stavebníka, zejm. v případech, kdy si nový souhlas nebo souhlas v jiné formě vyžádají třetí osoby, např. správní orgány nebo další dotčené osoby. Strany souhlasí, že tato Smlouva a jakákoli smlouva či dokument uzavřený či vydaný na jejím základě mohou být použity pro účely realizace Záměru před jakýmkoli správními orgány a dalšími osobami.

- 2.5. Uzavřením této Smlouvy se HMP nevzdává svého práva uplatňovat ve všech příslušných veřejnoprávních řízeních souvisejících s realizací Záměru včetně Zhodnocení na Pozemcích HMP práva účastníka řízení.

3. Zánik této Smlouvy

- 3.1. Strany jsou oprávněny od této Smlouvy odstoupit, pokud některá z nich porušila jakoukoliv povinnost dle této Smlouvy a toto porušení nenapravila ani do 30 (třiceti) dnů od doručení písemné výzvy druhé Strany k nápravě.
- 3.2. Strany se dohodly, že výše uvedené právo odstoupit představuje jediné a výlučné právo Stran jednostranně ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní (včetně odstoupení, výpovědi či jinak), a odstoupení z jiného důvodu, než z důvodu uvedeného v tomto článku 3 Smlouvy (*Zánik této Smlouvy*) je nepřípustné. Strany se v maximálním rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy vzdávají všech jiných práv jednostranně ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní. Pro vyloučení pochyb Strany sjednávají, že pro odstoupení od této Smlouvy se nepoužijí ustanovení § § 1977 až 1979 a § 2002 Občanského zákoníku.

4. Doručování

- 4.1. Jakékoliv oznámení, žádosti nebo výzvy, pokud mají být učiněny podle této Smlouvy písemně, budou považovány za učiněné, budou-li doručeny Straně osobně proti potvrzení, doporučenou zásilkou nebo prostřednictvím kurýra na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu předem písemně oznámenou v souladu s tímto článkem.
- 4.2. Pokud se písemnost doručovaná prostřednictvím kurýra nebo doporučené pošty nepodaří Straně doručit na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy či na jinou adresu řádně oznámenou, má se za to, že písemnost byla doručena 5. dnem od podání písemnosti na poštu nebo doručovateli.

5. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění zajistí HMP.
- 5.2. Strany prohlašují, že veškerá ujednání obsažená v této Smlouvě jsou výsledkem společného jednání, které předcházelo uzavření této Smlouvy. Žádný projev Strany po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s ujednáními této Smlouvy.
- 5.3. V souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů tímto HMP potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválila Rada hl. m. Prahy usnesením č. 497 ze dne 14. 3. 2022.
- 5.4. Práva a povinnosti podle této Smlouvy přecházejí i na právní nástupce Stran. Pokud se kterákoliv Strana vzdá práv z porušení povinnosti podle jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení dané povinnosti. Žádné prodloužení lhůty pro plnění jakéhokoli závazku či učinění jakéhokoli jednání podle této Smlouvy nebude považováno za prodloužení lhůty pro jakýkoli jiný závazek či jednání. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva. HMP souhlasí s tím, aby Stavebník ve smyslu ustanovení § 1895 Občanského zákoníku postoupil na nabyvatele projektu týkajícího se Záměru tuto Smlouvu.

- 5.5. V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, včetně případů, kdy ustanovení Smlouvy stanoví práva či povinnosti, která jsou v rozporu s právními předpisy, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ujednání, včetně ujednání, která stanoví práva a povinnosti stran v rozporu s právními předpisy jiným, které bude v souladu s právními předpisy a co nejlépe vystihovalo hospodářský účel ujednání původního.
- 5.6. Tato Smlouva byla sepsána v třech (3) vyhotoveních s platností originálu, z nichž HMP obdrží po dvou (2) vyhotoveních a Stavebník jedno (1) vyhotovení.
- 5.7. Stavebník výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené HMP, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Stranách, číselné označení této Smlouvy, datum podpisu a text Smlouvy.
- 5.8. Strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 5.9. Strany se výslovně dohodly, že změny této Smlouvy je možné učinit pouze na základě písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma Stranami.
- 5.10. Strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů a nebyla ujednána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy:

1. *Žádost o souhlas s využitím pozemků hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území (KPP a KZ) z části funkční plochy dle územního plánu;*
2. *Zobrazení Pozemků a Pozemků HMP dle stavu zápisu v katastru nemovitostí*
3. *Geometrický plán č. 1396-63/2021*
4. *Znalecký posudek č. 558-12/2021*

30.03.2022

V Praze, dne 24.3.2022

V Praze, dne _____

stavebník

Ondřej Beran

za hlavní město Praha

Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru evide



Ing. arch. [REDACTED]

Zenklova 24/54
180 00 Praha 8 - Libeň**MHMP - Odbor evidence majetku**[REDACTED]
Nám. Franze Kafky 1/16,
110 00 Praha 1, Staré Město

V Praze dne 17. 4. 2020

Věc: Žádost o svolení se započítáním částí pozemků do výpočtu koeficientu podlažních ploch (KPP)

Obracíme se na Vás s žádostí o svolení pro zahrnutí částí pozemků s parc. číslem 401/5 a 379 v katastrálním území Křeslice, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy, se sídlem Mariánské náměstí 2/2 - Staré Město, do výpočtu koeficientu podlažních ploch pro novostavbu rodinného dvojdomu na pozemku s parc. číslem 401/3 a 401/7.

S ohledem na uspořádání, tvar pozemku a vývoj studie rodinného dvojdomu, chceme navýšit maximální hrubou podlažní plochu domu B na pozemku parc. č. 401/7 o 29,4 m², pro které plánujeme se započítáním výše zmíněných přilehlých částí pozemku p.č. 401/5 a 379 o výměře 197,4 m². Pro výpočet používáme polovinu z vyznačených částí zmíněných pozemků ve vlastnictví hl.m. Prahy.

Novostavba rodinného dvojdomu bude umístěvaná na pozemky parc. č. 401/3 a 401/7 v katastrálním území Křeslice a bude připojena na stávající dopravní infrastrukturu v okolí. Napojení je realizováno z pozemku parc. č. 402/4, který je dle výkresů územního plánu hl. m. Prahy zahrnut do plochy OB-B čistě obytné, směrné část B = území sloužící pro bydlení.

Pozemek parc. č. 402/4 společně s navazujícím pozemkem parc.č. a 379 slouží jako stávající obslužná komunikace (ulice K Chetám a Ocúnová). Uvedené pozemky mají dle výpisu z Katastru nemovitostí způsob využití jako ostatní komunikace a druh pozemku jako ostatní plocha.

Pozemek parc. č. 401/5 slouží jako stávající obslužná komunikace (ulice Ocúnová) dle stávajícího geodetického zaměření. V Katastru nemovitostí je druhem pozemku veden jako orná půda.

Část uvedených pozemků, které využíváme pro zápočet je z důvodu stávajícího využití, jako komunikace, nezastavitelná. Zároveň je tato započítatelná část v souladu s funkční plochou OB-B čistě obytné, směrné část B = území sloužící pro bydlení územního plánu.

Ing. arch. M. [REDACTED]

PLNÁ MOC

Zmocnitel (Investor) :

Jméno : Ondřej Beran

Bytem : [redacted] Praha 10, 104 00

Datum nar. : [redacted] 1984

(dále jen „zmocnitel“)

timto uděluje plnou moc a zmocňuje další osoby:

Ing. arch. [redacted]

se sídlem: U Libeňského pivovaru 1612/12, Praha 8 – Libeň, PSČ 180 00

IČO: 02712717

(dále jen „zmocněnec“)

ke všem jednáním a právním úkonům v souvislosti se získáním veškerých rozhodnutí, souhlasů, vyjádření, stanovisek, povolení a dalších dokumentů v souvislosti s projektem „**Novostavba rodinného dvojdomu a Čistírný odpadních vod pro novostavbu rodinného dvojdomu na parcele č. 401/3, k.ú. Křeslice (678071)**“ (dále jen „Projekt“). Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele zejména, nikoli však výlučně, v těchto činnostech.

- získání potřebných podkladů pro vypracování projektu,
- zpracování Projektu,
- vypracování dokumentace pro stavební povolení Projektu,
- získání potřebných správních rozhodnutí a povolení k Projektu,
- vypracování dokumentace pro zadávání a provádění stavby (DPS),
- tvorba podkladů pro výběr zhotovitele na realizaci Projektu,
- tvorba podkladů pro výkon autorského dozoru při realizaci Projektu,
- zastupovat zmocnitele ve vztahu k dotčeným orgánům státní správy a správců sítí, zejména vést s nimi předběžná jednání o Projektu a zajišťovat od nich závazná stanoviska potřebná v rámci stavebního řízení,
- zastupovat Zmocnitele ve vztahu k dotčeným orgánům a správcům sítí, zejména vést s nimi předběžná jednání o projektu a zajišťovat od nich závazná stanoviska potřebná v rámci vydání příslušného povolení se všemi orgány státní správy, Magistrát hl. m. Prahy, Hygienická stanice hlavního města Prahy, HZS Hlavního města Prahy
- zastupovat Zmocnitele ve vztahu k ostatním účastníkům řízení, zejména vést s nimi předběžná jednání o projektu a zajišťovat od nich jejich vyjádření.

Zmocnitel bere na vědomí, že zmocněnci mohou udělit substituční plnou moc další osobě.

Tato plná moc se uděluje na dobu zpracování Projektu.

V Praze dne 02.9.2019

[redacted]
Zmocnitel (Investor)

Vršková Kateřina (MHMP, EVM)

MHMP08KD1G1

Od: [REDACTED]
Odesláno: [REDACTED]
Komu: Vršková Kateřina (MHMP, EVM)
Předmět: FW:

Prosím o zaevidování do GINIS

děkuji

[REDACTED]
vedoucí oddělení výkonu vlastnických práv

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor evidence majetku
Oddělení výkonu vlastnických práv
Nám. Franze Kafky 1/16, 11000 Praha 1
Tel.: +420 236 002 413
[REDACTED]@praha.eu
www.praha.eu



Hlavní město Praha – Magistrát hl. m. Prahy
Odbor evidence majetku

ČÍSLO JEDNACÍ: MHMP 130 1331/2020

ROZUČENO DNE: 25 -08- 2020

Počet listů dokumentu:

Počet listinných příloh:

Počet listů příloh:

Počet a [REDACTED] ch:

Převzat:

/1/

From: Ondřej Beran [mailto:[REDACTED]]
Sent: Tuesday, August 25, 2020 11:58 AM
To: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Subject: Re:

Dobrý den paní [REDACTED]

s ohledem na nemožnost konkrétního protiplnění ve věci započtení veřejné plochy pro zvětšení HPP dvojdomu v Křeslicích, jsem se rozhodl, nabídnout finanční protiplnění ve výši 350 000,- korun českých.

Děkuji,

Ondřej Beran

Zemanová Lucie (MHMP, EVM)



MHMPP08KC51H

Od: Ondrej Beran <[REDACTED]>
Odesláno: čtvrtek 14. října 2021 11:17
Komu: [REDACTED] (MHMP, EVM)
Předmět: Re: Novostavba dvojdomu Křeslice

Dobrý den paní [REDACTED]

ano výměry v žádosti souhlasí. Z pozemku parc.č. 379 budeme čerpat 73,7 m2 a z pozemku 401/5 budeme čerpat 25 m2 dohromady tedy 98,7 m2.

V poslaném geometrickém plánu od pana Jordáka je chyba, nechám vypracovat nový.

S pozdravem,

Ondřej Beran



On 23 Sep 2021, at 13:26, [REDACTED] (MHMP, EVM) <[REDACTED]@praha.eu> wrote:

Dobrý den, pane Berane.

Paní vedoucí, Bc. [REDACTED] Vám 29.4.2021 psala email, že nesouhlasí výměry v žádosti a v GP. V žádosti máte uvedeno, že z pozemku parc.č. 379, k.ú. Křeslice budete čerpat 73,7 m2. Dle GP je to 186 m2 (oddělený pozemek 379/2).

Do dnešního dne jsme od Vás neobdrželi žádné vyjádření, prosím Vás o dořešení tohoto rozporu.

S pozdravem

[REDACTED]
specialistka správy majetku

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor evidence majetku
Oddělení výkonu vlastnických práv
Nám. Franze Kafky 1/16, 11000 Praha 1
Tel.: +420 236 003 270

[REDACTED]@praha.eu
www.praha.eu

<image001.jpg>

**Novostavba rodinného dvojdomu
k.ú. Křeslice, p.č. 401/3 a 401/7**

**Žádost pro udělení souhlasu s využitím pozemků
hl.m. Prahy pro výpočet koeficientu KPP**

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1.1 ÚDAJE O STAVBĚ

NÁZEV STAVBY : Novostavba dvojdomu Křeslice
MÍSTO STAVBY : ul. K Chatám, parc.č. 401/3 a 401/7
KAT. ÚZEMÍ : k.ú. 676071 Křeslice,
POZEMEK : 401/7
VÝMĚRA POZEMKU : 430 m²
DRUH POZEMKU : orná půda
VLASTNICKÉ PRÁVO : Ondřej Beran, [REDACTED] Praha 10 –
Křeslice

1.2 ÚDAJE O STAVEBNÍKOVĚ – INVESTOROVĚ

Ondřej Beran

[REDACTED] Praha [REDACTED]

1.3 ÚDAJE O ŽADATELI

Ing.arch. [REDACTED]

U Libeňského pivovaru 1612/12

180 00 Praha 8 – Libeň

IČ : 027 127 17

zastupující investora na základě plné moci

Zasílací adresa : Zenklova 24/54, Praha 8 – Libeň



2. INFORMACE O PROJEKTU

V projektu je navržena výstavba rodinného dvojdomu pro dvě čtyřčlenné rodiny. Stavba bude určena k trvalému bydlení se dvěma bytovými jednotkami. Dům je umístěn na dvou pozemcích, které jsou ve vlastnictví investora.

Objekt rodinného dvojdomu je situován podél hranice ke komunikaci „K Chatám“. Domy jsou k sobě posazeny na hranici pozemků investora (p.č. 401/3 a 401/7)

Rodinný dvojdům je řešený jako samostatně stojící objekt rozdělený na dva samostatně fungující domy přilehlé svými technickými místnostmi. Svým dispozičním řešením uspokojí nároky pro bydlení 4–6 osob v každém z nich.

Domy jsou navrženy jako dvoupodlažní, zastřešené sedlovými střechami s mírným sklonem a vysokou nadezdívkou. Dvojdom bude zděný z jednovrstvého keramického zdiva založeného na základových pasech z tvárnic ztraceného bednění, stropy dřevěné s lehkou podlahou a střecha s dřevěným krovem s nadkroevní izolací a plechovou falcovanou krytinou.

Podle platného územního plánu je území zahrnuto do zóny OB-B – čistě obytné, směrná část B = území sloužící pro bydlení. Typický charakter zástavby jsou rozvolněné rodinné domy stavby a pro podnikání.

S ohledem na uspořádání a hmotové řešení okolních objektů zástavby, tvar pozemku a vývoj studie RD, chceme navýšit maximální hrubou podlažní plochu o 29,4 m². Pro zmírnění navýšení uvažujeme se započítáním přilehlého části pozemků p.č. 401/5 a p.č. 379 o výměře 197,4 m² – část vyznačená ve výkrese.

Část pozemků, které používáme pro výpočet je vyznačena ve výkrese a z vyznačené části (197,4 m²) započítáváme 1/2 z vyznačeného a to 98,7 m².

Výpočet koeficientu :

plocha pozemku p.č. 401/7	430 m ²	
– započitatelná plocha pozemku 401/5 a 379 pozemku v přiloženém situačním výkrese)	98,7 m ²	(polovina vyznačeného)
(vč. započitatelné celkem 430 + 98,7)	528,7 m ²	
– HPP domu B – celkem	82,9 m ² + 75,5 m ² =	158,4 m ²
– územní plán OB – B	$KPP_{max} = 0,3 \times (430 + 98,7) = 158,61 \text{ m}^2,$	
– KPP výpočet	$KPP = 158,4 / 528,7 = 0,299 < 0,3 \rightarrow \text{vyhovuje}$	

3. SPECIFIKACE POZEMKŮ hl.m. PRAHY

Informace o pozemku požadovaného pro započtení do výpočtu koeficientu HPP.

Obec: Praha [554782]

Katastrální území: Křeslice [676071]

Parc.č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra (m ²)	Potřebná plocha pro HPP (m ²)	Vlastnické právo
401/5	Orná půda		25	25	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
379	Ostatní plocha	Ostatní komunikace	1551	73,7	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

4. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 - Zákres potřebné plochy pozemků HMP do katastrální mapy

Příloha 2 - Projektová dokumentace RD

Příloha 3 - Plná moc - zastoupení investora, Ing.arch. Martin Gaberle

Ing.arch.

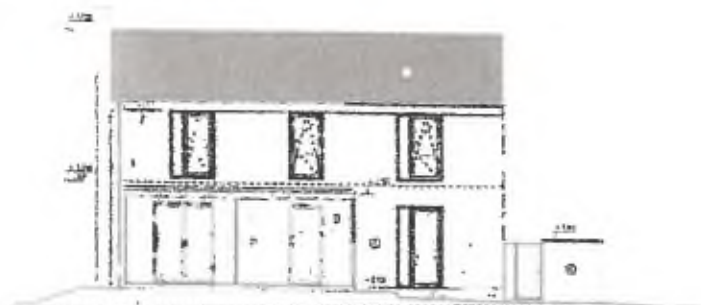
projektant

04/2020

POHLED - SEVEROVÝCHODNÍ



POHLED - JIHOVÝCHODNÍ



LEGENDA MATERIÁLŮ:

- ① KAMENNÝ POKRYV - POKRYV KAMENNÝ
- ② KAMENNÝ POKRYV - POKRYV KAMENNÝ
- ③ KAMENNÝ POKRYV - POKRYV KAMENNÝ
- ④ KAMENNÝ POKRYV - POKRYV KAMENNÝ
- ⑤ KAMENNÝ POKRYV - POKRYV KAMENNÝ
- ⑥ KAMENNÝ POKRYV - POKRYV KAMENNÝ
- ⑦ KAMENNÝ POKRYV - POKRYV KAMENNÝ
- ⑧ KAMENNÝ POKRYV - POKRYV KAMENNÝ
- ⑨ KAMENNÝ POKRYV - POKRYV KAMENNÝ
- ⑩ KAMENNÝ POKRYV - POKRYV KAMENNÝ

0 0,5 1 1,5 2 2,5 M

Novostavba dvojdomu I. etáže

ul. V. Chrástka, 104 00 Kraslice

o.p.l. 4810 a 4811, s.p. 20201 Kraslice

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

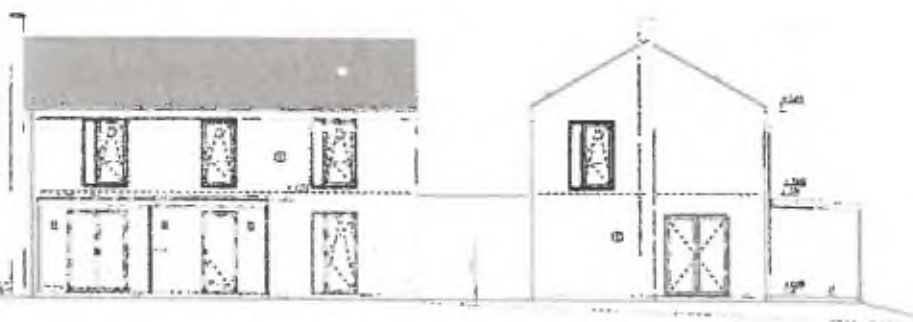
Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

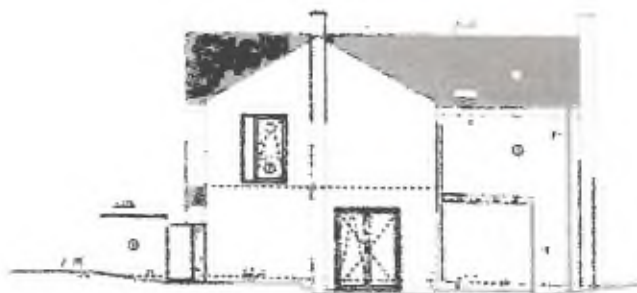
Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

Projektant: Ing. arch. Martin Štěpánek, 2020 4810

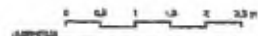
POHLED - JIHOZÁPADNÍ



POHLED SEVEROZÁPADNÍ



- ① STŘEŠNÍ DŘEVNÝ KONSTRUKCE - KRYTÝ HLÍZ
- ② KAMENNÝ LAMPOVÝ POKRYTÍ - BÍLÝ TUKČÍ KÁM
- ③ OKNO - AL - 80x120
- ④ OKNOVÝ PROFIL - ALUMIN - BÍLÝ RAL 7015
- ⑤ VSTUPNÍ DVEŘE - KAMEN - KAP. 200x200
- ⑥ DVEŘOVÝ OKNO - AL 80x120
- ⑦ DVEŘE - KAMEN - 200x200
- ⑧ DVEŘOVÝ OKNO - KAMEN - 200x200
- ⑨ DVEŘOVÝ OKNO - AL 80x120
- ⑩ DVEŘOVÝ OKNO - AL 80x120
- ⑪ DVEŘOVÝ OKNO - AL 80x120
- ⑫ DVEŘOVÝ OKNO - AL 80x120
- ⑬ DVEŘOVÝ OKNO - AL 80x120
- ⑭ DVEŘOVÝ OKNO - AL 80x120
- ⑮ DVEŘOVÝ OKNO - AL 80x120



Novostavba dvojdomu Křeslice
II, K Chrástu, 104 00 Křeslice
p.č. 101/3 a 40/17, k.ú. 070871 Křeslice

Georgij Smetan
Pavlovská 2302, 104 00 Praha 11 - Křeslice

Stavba a úprava
architektonického řešení
104 00 Křeslice
p.č. 101/3 a 40/17
k.ú. 070871 Křeslice

Ing. arch. Martin Holický, ČKA 4325

Technická dokumentace pro výběr ÚH a ÚH

0.1.1.1.09

Ing. arch. Martin Holický
Ing. arch. Martin Holický
Ing. arch. Martin Holický

1:100

POHLEDY - JZ a SZ

D.1.1.09



ABSTRACT

Novostavba dvojdomu Kraslice
ul. K Chrástu, 104 00 Kraslice
p.l. 401/8 a 401/7, k.č. 4780/1 Kraslice

Projekt: Projektová 2205, 104 00 Pávek 11, Kraslice

Stavba: Stavba
Zeměpisná adresa: 104 00
Kraslice
Kraslice
Kraslice

Stavba: Stavba
Zeměpisná adresa: 104 00
Kraslice
Kraslice
Kraslice

Stavba: Stavba
Zeměpisná adresa: 104 00
Kraslice
Kraslice
Kraslice

Stavba: Stavba
Zeměpisná adresa: 104 00
Kraslice
Kraslice
Kraslice

Stavba: Stavba
Zeměpisná adresa: 104 00
Kraslice
Kraslice
Kraslice

Stavba: Stavba
Zeměpisná adresa: 104 00
Kraslice
Kraslice
Kraslice

D.1.1.20



zastavba

1. úroveň
projekt

Novostavba dvojdomu Křeslice
ul. K Chrástům, 104 00 Křeslice
p.č. 401/3 a 401/7, k.ú. 676011 Křeslice

investor

Credit Bank
Feryšova 2208, 104 00 Praha 11 - Křeslice

kurzy architekt
Zakázka číslo, číslo k. ú. 104 00
4430 741 840 800
gpr@creditbank.cz
www.creditbank.cz

**K O +
M O
N**

3. úroveň

Ing. arch. Martin Golech, OPA 4325

projekt

Odstranění stávajícího ÚH a SIP

šedý projekt

D.1. Architektonická studie ÚH

zpracoval

Ing. arch. Martin Golech
Ing. arch. Běta Pálková
Ing. arch. Lucie Růžicková
Jana Dřímalová

výkres

A3 č. 0000 30/2020

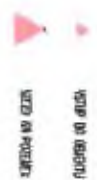
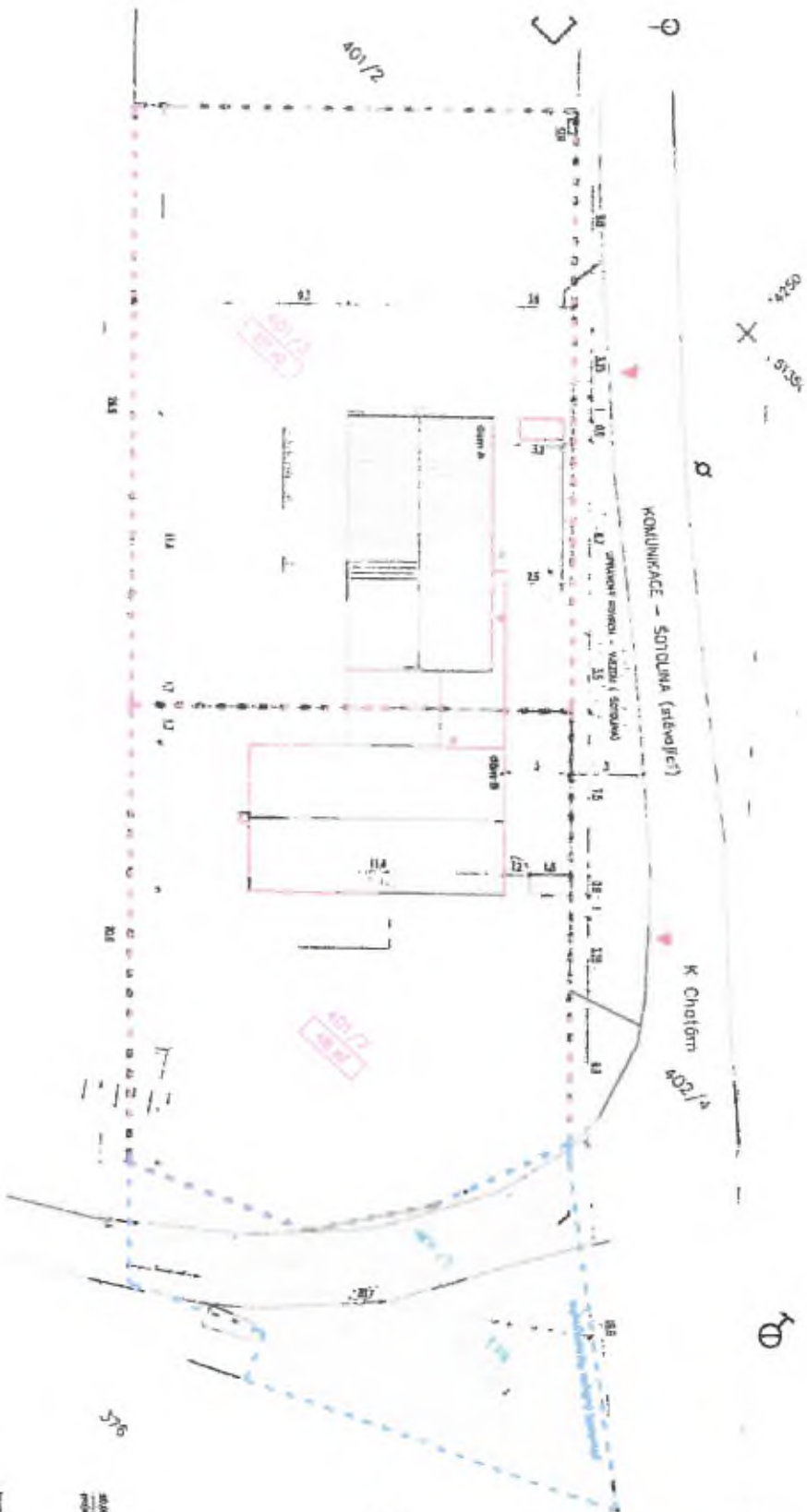
datum

VÝKRESY 2 - POHLED Z UL. DOČINOVA

č. 0000

č. 0000

D.1.1.21



A. cygnus

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2022 08:55:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 676071 Křeslice

List vlastnictví: 276

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
379	1551	ostatní plocha	ostatní komunikace	
401/5	25	orná půda		zemědělský půdní fond

D1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Praha 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
401/5	22601	25

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

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

Vyhotoval: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.02.2022 09:12:01

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2022 08:55:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 676071 Křeslice

List vlastnictví: 886

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Beran Ondřej, [REDACTED]	Praha 10 840[REDACTED]	

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
401/3	527	orná půda		zemědělský půdní fond
401/7	430	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu



C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu



PRO: Beran Ondřej, [REDACTED]

Praha 10

RČ/IČO: 84[REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
401/3	22601	527
401/7	22601	430

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2022 08:55:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 676071 Křeslice

List vlastnictví: 886

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.02.2022 09:10:57

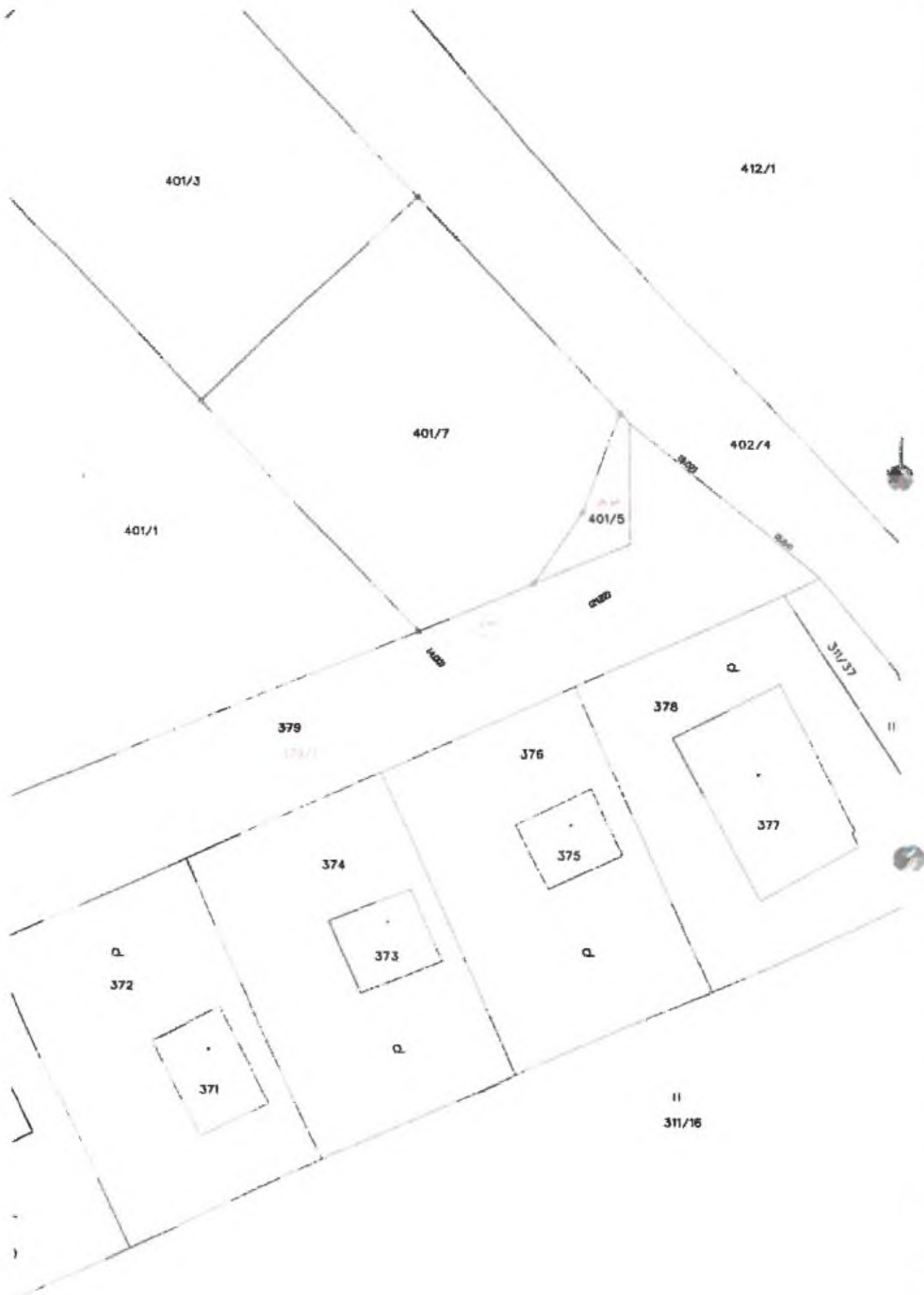


VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav											
Katastrální území	Výměra pozemků		Druh pozemků	Lístečkový pozemkový list	Výměra pozemků		Druh pozemků	Typ stavby	Způsob využití	Převzatí ze stavu evidence pozemků				Číslo listu vlastnictví	Výměra listu	Ostatní údaje
					he	ar				he	ar	he	ar			
	he	ar				he	ar				he	ar	he	ar		
79	15	51	ostat. pl. ost.komun.	379/1	14	77	ostat. pl. ost.komun.		2	379		276		14	77	
				379/2		74				ostat. pl. ost.komun.	2	379		276		74
	15	51				15	51									

KONCEPT GEOMETRICKÉHO PLÁNU
NENÍ POTVRZEN KATASTRÁLNÍM ÚRADEM

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků	Geometrický plán má být účinný po provedení zeměměřičských měření:		Stávající a nově účinné správní zeměměřičské měření:	
	Jméno, příjmení: Ing. Přemysl Jorčík		Jméno, příjmení:	
	Číslo pozemku, seznam údajů o něm, ch zeměměřičský číselník: 258012		Číslo pozemku, seznam údajů o něm, ch zeměměřičský číselník:	
	Dne: Číslo:		Dne: Číslo:	
Vyhovitel: Ing. Přemysl Jorčík Sevidlarská ul. 30, Běteň Tel: +420 604 104 845 Email: promek@geodesie-horava.cz	Náležejícímu písemně sděleno prostřednictvím:		I ostatní údaje odpovídající geometrickému plánu vzhledem k požadavkům a podmínkám katastrálního úřadu	
	Katastrální úřad souhlasí s účinností plánu.		Ověření správnosti geometrického plánu v listinné podobě:	
Číslo plánu: 1396-6/2021				
Okres: Hlavní město Praha				
Obec: Praha				
Kat. území: Křeslice				
Mapový list: Praha 3-5/32				
Tento návrh vlastnického geometrického plánu podléhá evidenci katastrálního úřadu v příslušném katastrálním území, jehož hranice byly byly stanoveny předchozím měřením				

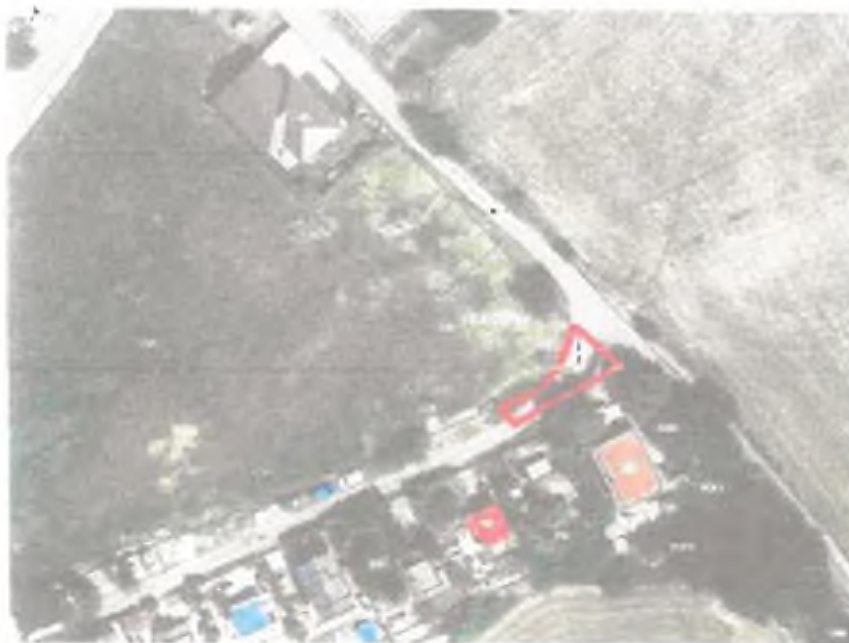


ZNALCKÝ POSUDEK

č. 558-12/2021

Předmět znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny pozemku parc. č. 401/5 a pozemku parc. č. 379/2 odděleného dle geom. plánu č. 1396-63/2021 z pozemku parc. č. 379, vše v k.ú. Křeslice, obec Praha



Zadavatel posudku: Magistrát hlavního města Prahy
Odbor evidence majetku
oddělení výkonu vlastnických práv
Mariánské náměstí 2/2
110 01 Praha 1

Č.j. zadavatele: MHMP 1760378/2021

Posudek vypracoval: [REDACTED]
[REDACTED]
101 00 Praha 10 - Vinohrady

Posudek podán: v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvl. specializací
oceňování nemovitostí

Celk. počet vyhotovení: 2 + 1 pro archivaci Číslo vyhotovení: 1

Oceněno ke dni: 9.11.2021

Datum zpracování: 23.11.2021

Posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulní strany a 8 stran příloh.

OBSAH

1.	ZADÁNÍ	4
1.1	Odborná otázka zadaná zadavatelem	4
1.2	Účel použití znaleckého posudku	4
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem	4
2.	PODKLADY	4
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	4
2.2.1	Podklady poskytnuté objednatelem posudku	4
2.2.2	Ostatní podklady	4
2.2.3	Zákony, vyhlášky, nařízení a jiné předpisy	5
3.	NÁLEZ	5
3.1	Popis postupu znalce při sběru a tvorbě dat a při jejich zpracování	5
3.2	Výčet zpracovaných dat	6
3.2.1	Předmět ocenění	6
3.2.2	Vlastnické a evidenční údaje	6
3.2.3	Místopis, základní údaje o obci	6
3.2.4	Pozemky	6
3.2.4.1	Poloha, tvar, sklonitost	6
3.2.4.2	Přístup a příjezd	7
3.2.4.3	Napojení na inž. sítě	7
3.2.4.4	Ochranná pásma a zóny	7
3.2.4.5	Ochrana ZPF	7
3.2.4.6	Kontaminace	7
3.2.4.7	Riziko povodně / záplavy	7
3.2.4.8	Cenová mapa stavebních pozemků	7
3.2.4.9	Územní plán	8
3.2.4.9.1	Územní plán z r. 1999 (platný do současnosti)	8
3.2.4.9.2	Návrh nového územního plánu (Metropolitní plán)	9
3.2.5	Místní šetření	10
3.2.6	Situace na trhu nemovitostí	10
3.2.7	Definice a pojmy	11
3.2.8	Metody oceňování nemovitostí	12
4.	POSUDEK	14
4.1	Popis postupu při analýze dat, metoda ocenění	14
4.2	Výsledky analýzy dat	14
4.2.1	Odhad obvyklé ceny	14
4.2.1.1	Obvyklá cena – pozemky stavební	15

4.2.1.2	Obvyklá cena - ocenění dle skutečného stavu	16
4.2.2	Ocenění dle oceňovací vyhlášky – administrativní cena	16
4.2.2.1	Administrativní cena - pozemky stavební	17
4.2.2.2	Administrativní cena - ocenění dle skutečného stavu	17
5.	ODŮVODNĚNÍ	18
5.1	Interpretace výsledků analýzy	18
5.2	Kontrola postupu	18
6.	ZÁVĚR	19
6.1	Cítace zadané odborné otázky	19
6.2	Odpověď	19
6.2.1	Obvyklá cena - pozemky stavební	19
6.2.2	Obvyklá cena - ocenění dle skutečného stavu	19
6.2.3	Míra znehodnocení	19
7.	PŘÍLOHY	
1.	<i>Informace o pozemcích z KN ze dne 9.11.2021</i>	
2.	<i>Snímek z KN ze dne 9.11.2021</i>	
3.	<i>Geometrický plán č. 1396-63/2021</i>	
4.	<i>Cenová mapa stavebních pozemků pro r. 2021</i>	
5.	<i>Fotodokumentace ze dne 10.11.2021</i>	

1. ZADÁNÍ

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem

Odhad obvyklé ceny pozemku parc. č. 401/5 a pozemku parc. č. 379/2 odděleného dle GP č. 1396-63/2021 z pozemku parc. č. 379, vše v k.ú. Křeslice, obec Praha, vypracovaného Ing. Přemyslem Jordákem.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Poskytnutí souhlasu s využitím pozemků ve vlastnictví Hlavního města Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. koeficientů KPP (koeficient podlahové plochy) a KZ (koeficient zeleně) dle platného územního plánu hl. m. Prahy dle Usnesení Rady HMP č. 440 ze dne 08.03.2021 „k revokaci usnesení Rady HMP č. 1717 ze dne 18. 7. 2017 ve znění usnesení Rady HMP č. 239 ze dne 15. 2. 2021 k návrhu na schválení Pravidel pro vyřizování žádostí o udělování souhlasu s využitím pozemků hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. koeficientů KPP (koeficient podlahové plochy) a KZ (koeficient zeleně) dle platného územního plánu hl. m. Prahy“.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel poskytl pro vypracování znaleckého posudku geometrický plán č. 1396-63/2021 (koncept) vypracovaný Ing. Přemyslem Jordákem.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. PODKLADY

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady a zdroje dat byly vybrány v souladu s ust. §53 vyhl. č. 503/2020 Sb. s ohledem na zadání znaleckého posudku v souladu s ustálenou praxí, a to výhradně z důvěryhodných zdrojů. Podklady poskytnuté zadavatelem posudku jsou uvedeny v kapitole 2.2.1. Ostatní podklady a data uvedená v kapitolách 2.2.2 a 2.2.3 jsou z veřejně dostupných zdrojů.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady poskytnuté objednatelům posudku

[1] Geometrický plán č. 1396-63/2021 (koncept) vypracovaný Ing. Přemyslem Jordákem

2.2.2 Ostatní podklady

- [2] Informace o pozemcích parc. č. 401/5 a 379 v k.ú. Křeslice ze dne 9.11.2021 pořízená dálkovým přístupem do KN
- [3] Snímek z katastrální mapy ze dne 9.11.2021 pořízený dálkovým přístupem
- [4] Georeport IPR ze dne 22.11.2021
- [5] Osobní prohlídka nemovitostí v k.ú. Křeslice, konaná dne 10.11.2021
- [6] Územní plán hl. m. Prahy
- [7] Malý lexikon obcí 2020

- [8] Informace z realitního trhu
- [9] Databáze prodeje nemovitostí v ČR (ČÚZK, CenovaMapa.cz, ČSÚ, Hypoteční banka, www.sreality.cz, <http://http://realitymix.centrum.cz>, www.sreality.cz, www.reas.cz a další)
- [10] Webové stránky a aplikace ČÚZK, Google, mapy.cz, Wikipedia, geoportalpraha.cz, a další

2.2.3 Zákony, vyhlášky, nařízení a jiné předpisy

- [11] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění
- [12] Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. v platném znění
- [13] Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v platném znění
- [14] Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti v platném znění
- [15] Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění
- [16] Vyhláška MMR č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění
- [17] Obecně závazná vyhláška č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy v platném znění
- [18] Metodický pokyn 2019 k Územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením ZHMP č. 10/05 ze dne 9.9.1999 ve znění pozdějších změn (Příloha č. 1 k usnesení Rady HMP č. 721 dne 23. 04. 2019)
- [19] Metodická příloha k územnímu plánu (Příloha A změny Z 2832/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, schváleno usnesením ZHMP č. 33/48 ze dne 12. 12. 2013)
- [20] Průvodní zpráva Územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, změna Z 1000/00, schválená usnesením ZHMP č. 40/14 ze dne 14.9.2006
- [21] Nařízení č. 10/2016 HMP ve znění nařízení č. 14/2018 HMP, Pražské stavební předpisy v platném znění

3. NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru a tvorbě dat a při jejich zpracování

Při zpracování tohoto posudku zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů. Jedná se především o následující zásady:

Zásada komplexnosti – zpracovatel dle jeho názoru komplexně přihlíží ke všem známým relevantním skutečnostem, ke kterým mohlo být při jeho zpracování přihlédnuto

Zásada úplnosti - zpracovatel ocenění považuje za úplné, neboť dle jeho mínění obsahuje veškeré náležitosti, které zabezpečují jednoznačně transparentní a plně použitelný výstup

Zásada vnitřní konzistence – ocenění je vnitřně konzistentní, dle názoru zpracovatele byly při zpracování tohoto posudku použity postupy a metody v souladu s obecnými předpoklady a principy tržního oceňování

Zásada nezávislosti a nestrannosti - zpracovatel konstatuje, že není žádným způsobem závislý na výsledku ocenění

Zásada opakovatelnosti - dle mínění zpracovatele je ocenění opakovatelné, tj. je kýmkoliv prozkoumatelné. Vzhledem k transparentním a obecně známým postupům může Zadavatel tohoto posudku prozkoumat použitý postup při ocenění

Zásada důvodnosti a odůvodněnosti - v tomto posudku byly důvodně a odůvodněně použity takové metodické postupy, které byly vhodné, přiměřené a plně vyhovující relevantním informacím, které měl zpracovatel k dispozici

Zásada spolehlivosti - zdroje, z nichž bylo čerpáno pro účely tohoto posudku, považuje zpracovatel za věrohodné

3.2 Výčet zpracovaných dat

3.2.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 401/5 a pozemek parc. č. 379/2 oddělený dle GP č. 1396-63/2021 z pozemku parc. č. 379, vše v k.ú. Křeslice, obec Praha:

katastrální území	parc. č.	LV	výměra m ²	druh pozemku	způsob využití dle KN	způsob ochrany	poznámka
Křeslice	379/2	276	74	ostatní plocha	ost. komunikace	-	oddělený dle GP z p.p.č. 379
Křeslice	401/5	276	25	orná půda	-	BPEJ 22601	
CELKEM			99				

Podrobnosti jsou uvedeny v přílohách č. 1 a 3.

3.2.2 Vlastnické a evidenční údaje

Podle informace z KN jsou oceňované nemovitosti ve vlastnictví:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Podrobnosti jsou uvedeny v příloze č. 1.

Na oceňovaných nemovitostech nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva.

3.2.3 Místopis, základní údaje o obci

Území hlavního města Prahy tvoří 112 katastrálních území, 10 městských obvodů (dle zákona č. 36/1960 Sb.) a od r. 2001 se člení na 57 městských částí a 22 správních obvodů. Ke dni 1.1.2021 měla Praha dle MV evidováno 1.132.982 obyvatel. Oceňovaná nemovitost leží v k.ú. Křeslice v městské části Praha – Křeslice v obvodu Praha 10. Státní správu v přenesené působnosti pro Křeslice vykonává úřad městské části Praha 11 - Jižní Město.

3.2.4 Pozemky

3.2.4.1 Poloha, tvar, sklonitost

Oceňované pozemky leží v západní části k.ú. Křeslice a tvoří část účelové komunikace Ocúnová. Pozemky jsou rovinaté, nepravidelného protáhlého tvaru a tvoří funkční celek.

3.2.4.2 Přístup a příjezd

Pozemky tvoří část nezpevněné účelové komunikace IV. třídy Ocúnová, ze které je příjezd přes nezpevněnou komunikaci K Chatám (ve vlastnictví Výzkumného ústav Silva Taroucy pro krajinu a okrasné zahradnictví, v. v. i., Květnové náměstí 391, 25243 Průhonice) k silnici Ke Štítu vedoucí podél severního okraje Křeslic na JZ do Újezdu u Průhonic.

3.2.4.3 Napojení na inž. sítě

Pozemky jsou napojeny na inž. sítě elektro a vodovod – viz [Obr. 1](#) níže.



Obr. 1 – inženýrské sítě

3.2.4.4 Ochranná pásma a zóny

- ochranné pásmo účelové komunikace
- letecká doprava - ochranné pásmo letiště s výškovým omezením staveb
- přírodní park Botič-Milíčov
- bioregion – 1.5 – 3BM
- ochranné pásmo elektrického vedení NN – nadzemní (dle údajů uvedených v Georeportu IPR [4], ve skutečnosti se na místě žádné nadzemní el. vedení nenachází)

3.2.4.5 Ochrana ZPF

Dle informace z KN evidována u pozemku parc. č. 401/5 – BPEJ 2.26.01.

3.2.4.6 Kontaminace

Není evidována.

3.2.4.7 Riziko povodně / záplavy

Nemovitost se dle povodňové mapy České asociace pojišťoven nachází v zóně 1, tj. se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy. Dle georeportu IPR [4] leží oceňovaná nemovitost mimo záplavové území.

3.2.4.8 Cenová mapa stavebních pozemků

Cenová mapa stavebních pozemků u oceňovaných pozemků uvádí cenu 1.400,- Kč/m² (viz příloha č. 4), tato cena však nebyla v cenové mapě aktualizována od r. 2012 a tudíž

neodpovídá aktuálním cenám stavebních pozemků. U nejbližšího stavebního pozemku parc. č. 401/4 cenová mapa uvádí cenu 7.510 Kč/m².

3.2.4.9 Územní plán

3.2.4.9.1 Územní plán z r. 1999 (platný do současnosti)

Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9.9.1999, je platný se všemi pořízenými změnami ÚP SÚ hl. m. Prahy. Závazná část územního plánu byla vyhlášena vyhláškou hl. m. Prahy č. 32/1999Sb. hl. m. Prahy, schválenou usnesením č. 1156 Rady Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 26.10.1999, s účinností od 1.1.2000. K datu vypracování posudku je poslední účinné znění z 26.2.2021. Podrobnosti jsou uvedeny na níže uvedeném odkazu:

https://www.praha.eu/inp.cz/o_meste/magistrat/odbor/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_plan/index.html

Dle platného územního plánu se pozemek nachází na území s funkční plochou OB – všeobecně smíšené s kódem míry využití území B, a to na základě změny „Z1244 Výstavba dvou rodinných domů“ v rámci tzv. „vlny 07“ schválené 05.11.2015 usnesením ZHMP 10/55, která se týkala pozemků parc. č. 402/4, 401/4, 400/9, 401/3, 401/1, 401/2, 401/5, 379, 401/7 v k.ú. Křeslice.



Obr. 2 – funkční využití ploch dle ÚP (výkres č. 4 – plán využití ploch)

NÁVRHOVÝ HORIZONT

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, mala 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
B	.3	.5	.5	1	přízemní rozvolněná zástavba
			.65	2	rozvolněná zástavba
			.75	3 a více	velmi rozvolněná zástavba

3.2.4.9.2 Návrh nového územního plánu (Metropolitní plán)

Usnesením č. 2M/2 Zastupitelstvo hl. m. Prahy dne 7. 6. 2012 rozhodlo o pořízení nového Územního plánu hlavního města Prahy, tzv. Metropolitního plánu. Prvním krokem při jeho přípravě bylo schválení návrhu zadání dne 19. 9. 2013 Zastupitelstvem HMP Usnesením č. 31/6. Návrh zadání je zveřejněn od 15. 3. 2013. Připomínky k návrhu zadání mohl uplatnit každý do 18. 4. 2013. V dubnu 2014 byla představena první část Konceptu odůvodnění Metropolitního plánu. Návrh Metropolitního plánu byl zveřejněn 27.11.2017.

V současné době probíhá vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj (SEA) a vyhodnocování připomínek, kterých je evidováno celkem 14 475 a dále téměř 30 000 věcně shodných, duplicitních připomínek. Upravený návrh plánu bude schvalovat Zastupitelstvo, platit měl dle původního harmonogramu od roku 2022, ale je velmi pravděpodobné, že dojde k posunutí termínu.

Funkční využití:

949 / Botič u Újezdu

Dle dosud neschváleného návrhu Metropolitního plánu jsou oceňované pozemky definované takto:

zastavitelnost:	nezastavitelná
využití území:	rekreační
typ struktury:	krajina úzkých zaříznutých údolí v plošině
stabilita:	stabilizovaná

Cílový charakter lokality:

Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, rekreační lokality Botič u Újezdu se strukturou krajiny úzkých zaříznutých údolí v plošině. Nezastavitelná stabilizovaná rekreační lokalita Botič u Újezdu je vymezena na jihovýchodě území Prahy, v kontaktu s územím Středočeského kraje. Cílem vymezení je zachovat strukturu krajiny úzkých zaříznutých údolí v plošině představující krajinu kontrastu mezi plochým povrchem zpravidla s malým zastoupením trvalé vegetace a zaříznutým potočným údolím a zachovat a posílit bohatou biodiverzitu v polohách vázaných na údolí s jeho svahy, při doplnění trvalé vegetace v ploché části zemědělské krajiny formou krajinných prvků v podobě zejména stromořadí a mezí a při doplnění prostupnosti krajiny pro člověka zejména v trasách podél vodních toků



Obr. 3 – Návrh Metropolitného plánu k projednání dle § 50 stavebního zákona

3.2.5 Místní šetření

Prohlídku nemovitosti provedl dne 10.11.2021. Fotodokumentace je uvedena v příloze č. 5.

3.2.6 Situace na trhu nemovitostí

Pozemky jsou považovány jako vhodná investice s malým rizikem a nízkými udržovacími náklady.

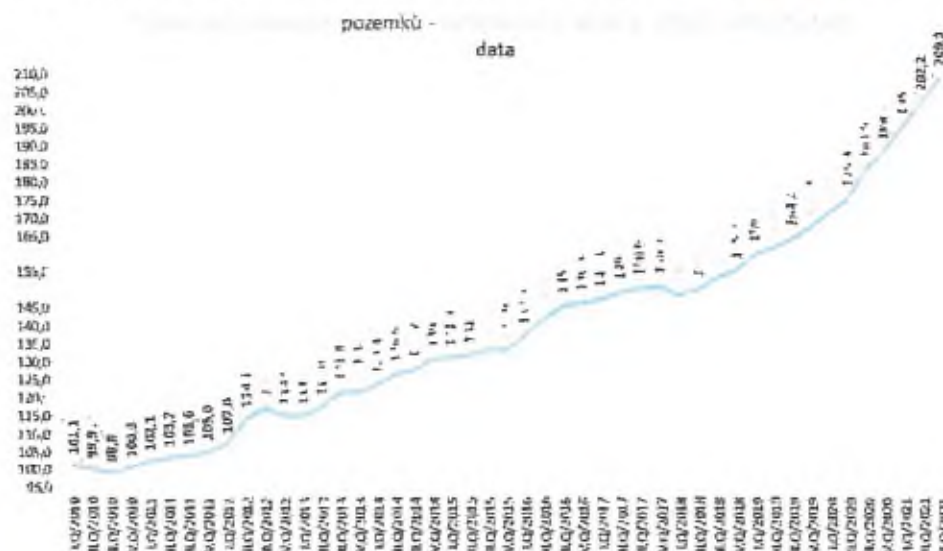
Na cenu stavebních pozemků mají vliv zejména následující faktory:

- lokalita
- možné funkční využití a míra využití daného pozemku dle platného územního plánu
- stavebně-právní stav (vydané územní rozhodnutí, stavební povolení apod.)
- tvar a celková velikost pozemku
- možnost napojení na inž. sítě
- možnost příjezdu a parkování na vlastním pozemku
- dostupnost MHD
- stav nabídky a poptávky v dané lokalitě

Poptávka po stavebních pozemcích v Praze převažuje nad nabídkou, protože možnosti rozvoje jsou v zastavěných částech města velmi limitované, a to nejen kvůli funkčnímu využití a regulativům daným platným územním plánem, ale též s ohledem na další zákonné normy a vyhlášky, hygienické limity, ochranu životního prostředí apod..

Cena pozemků dlouhodobě roste a rostla i v období, kdy ceny ostatních nemovitostí klesaly, zejména v období recese po r. 2008.

Např. dle databáze systému časových řad ARAD ČNB vzrostly ceny samostatných stavebních pozemků v letech 2010-2020 v celé ČR v průměru o cca 95,1 % - viz Obr. 4 níže.



Obr. 4 - Index cen stavebních pozemků samostatných v ČR (zdroj: Databáze časových řad ARAD ČNB)

V následující Tab. 1 Českého statistického úřadu jsou uvedeny průměrné odhadní a kupní ceny pozemků v jednotlivých částech Prahy v letech 2017-2019.

Název oblasti Name of the District	Prům. vel. SP v m² Average size of SP	Odhadní cena Assessed value	Kupní cena Purchase price	Počet převodů Number of transfers	Kupní ceny v letech Purchase prices in			Kupní cena po kvantilech Purchase price by quantile							Pořadí dle 90% kvantilu Ordered by 90%
					2017	2018	2019	5%	10%	25%	50%	75%	90%	95%	
Praha 1	400	29 839	47 265	41	41 900	47 419	54 650	12 500	18 120	21 208	46 844	65 239	90 507	98 166	1
Praha 2	819	10 519	14 870	55	16 763	12 360	26 445	3 925	4 273	5 292	12 378	20 285	27 948	34 880	4
Praha 3	802	8 892	18 336	93	18 331	14 144	18 190	3 989	4 745	7 822	14 481	21 839	30 114	43 147	2
Praha 4	474	8 471	8 573	120	7 729	8 642	8 385	4 336	4 558	6 504	8 128	9 882	11 921	14 552	6
Praha 5	433	8 689	7 702	40	7 326	12 426	7 279	3 082	3 465	3 712	5 914	11 272	12 803	14 421	19
Praha 6	389	9 038	14 910	156	14 891	18 939	12 705	4 784	5 763	8 419	12 725	19 148	24 081	33 463	3
Praha 7	292	5 489	6 508	80	5 228	6 469	7 973	3 099	3 343	4 273	6 084	8 604	9 581	12 499	14
Praha 8	362	6 184	6 897	60	6 353	7 032	7 941	3 254	4 181	5 751	6 487	7 833	8 517	10 598	12
Praha 9	577	8 085	9 710	123	12 131	9 429	8 713	4 345	5 005	6 268	7 920	10 355	19 278	21 927	7
Praha 10	412	5 685	8 288	81	7 579	8 715	9 701	3 102	3 286	5 119	7 199	12 124	13 414	16 571	10
Praha 11	507	5 795	8 381	107	7 885	7 659	11 312	3 889	4 318	6 312	6 681	8 795	12 585	22 422	11
Praha 12	750	6 597	6 413	50	6 872	6 724	6 324	3 948	3 590	4 180	5 788	6 744	7 804	11 711	17
Praha 13	290	4 390	8 189	11	-	9 292	4 953	3 144	3 190	3 449	5 509	15 150	15 150	15 150	18
Praha 14	453	4 619	5 862	84	5 938	6 259	5 048	3 315	3 583	4 305	5 239	7 051	7 775	10 788	13
Praha 15	576	4 075	3 043	80	3 884	4 833	5 541	3 175	3 175	3 949	4 821	5 779	7 000	7 034	20
Praha 16	472	5 326	8 248	16	5 592	id.	14 230	3 375	3 920	4 297	8 300	8 883	17 216	17 216	13
Praha 17	424	3 246	4 311	28	3 526	6 997	4 883	3 024	3 194	4 599	4 685	4 710	4 716	4 716	21
Praha 18	480	6 089	7 438	49	7 004	id.	8 505	3 775	3 775	5 828	7 738	9 513	9 916	10 189	9
Praha 19	269	5 958	6 356	168	6 379	6 351	6 339	3 278	3 716	4 726	8 070	7 818	9 139	9 748	15
Praha 20	329	8 171	8 380	91	7 352	9 407	8 578	3 945	4 292	5 264	7 778	10 754	13 181	14 738	8
Praha 21	358	7 614	14 274	79	11 958	12 810	18 873	3 181	5 120	6 278	11 523	18 827	29 949	30 157	5

Tab. 1 - Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v Praze v letech 2017 - 2019 v Kč/m² (rozdělení Prahy do oblastí dle vyhl. č. 460/2009 Sb.)

3.2.7 Definice a pojmy

Obvyklá cena:

§2 odst. 2 zákona o oceňování majetku [11]:

Obvyklou cenou je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného

4. POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat, metoda ocenění

Pro odhad obvyklé ceny se v praxi používají různé metody popsané výše v kapitole 3.2.8.

S daným typem nemovitostí se běžně obchoduje a jejich obvyklá cena se řídí výhradně nabídkou a poptávkou. Pro odhad obvyklé ceny je s ohledem na úkol znaleckého posudku v takovém případě nejvhodnější použití metody porovnávací.

Použití porovnávacího způsobu pro určení obvyklé ceny s účinností od 1.1.2014 stanov novelizované znění § 2, odst. 1 zákona [11], kde je v definici obvyklé ceny (viz kapitola 3.2.7) doplněn následující text: „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

S účinností od 1.1.2021 stanovuje určení obvyklé ceny porovnáním též novela oceňovací vyhlášky 488/2020 Sb. v §1a. Tato vyhláška v §1c dále stanoví, že spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Podrobný popis postupu při analýze dat a její výsledky jsou uvedeny v kapitole 4.2.

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Odhad obvyklé ceny

Dle čl. 3, odst. a) přílohy č. 1 „Pravidel pro vyřizování žádostí o udělování souhlasu s využitím pozemků hl.m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. koeficientů KPI (koeficient podlahové plochy) a KZ (koeficient zeleně) dle platného územního plánu hl.m. Prahy“ schválených usnesením Rady HMP č. 440 ze dne 8.3.2021 (dále jen „Pravidla HMP“) se u pozemků HMP tvořících uliční prostor nebo prostor náměstí postupuje takto:

Odbor EVM MHMP zajistí zpracování znaleckého posudku. Na základě tohoto posudku bude zjištěna obvyklá (tržní) cena nemovitostí, kdy na pozemky HMP bude nahlíženo jako na součást funkčního celku staveniště investora, tudíž budou pojímány jako stavební pozemky, a dále bude zjištěna obvyklá (tržní) cena nemovitostí, tj. dle skutečného stavu. Míra znehodnocení dotčených pozemků HMP případně jejich částí je rozdílem dvou výše uvedených cen.

Obvyklá cena pozemků je stanovena porovnávací metodou. Pro porovnání byly vybrány pozemky s obdobným způsobem využití dle platného ÚP, které byly v dané lokalitě prodány v posledních letech. Realizované ceny jsou přepočteny na aktuální cenovou úroveň indexu cen stavebních pozemků samostatných v ČR dle databáze časových řad ARAD ČN (viz Obr. 4) a dále upraveny koeficienty zohledňujícími odlišné parametry oceňovaného porovnávaného pozemku. Výsledná porovnávací hodnota oceňovaných pozemků je stanovena jako průměr porovnávacích hodnot jednotlivých porovnávaných pozemků. Podrobné údaje o porovnávaných pozemcích jsou uloženy v archivu zpracovatele posudku.

Protože u pozemků oceněných dle skutečného stavu, tj. jako komunikace, nebyly v k.ú. Křeslice od r. 2014 (od tohoto roku jsou informace o dosažených cenách dostupné v dálkovém přístupu do KN) žádné realizované prodeje, byly pro porovnání vybrány prodej komunikací z okolních katastrálních území. Pozemek parc. č. 401/5 je sice veden v k.ú. jako orná půda, ale slouží jako komunikace a je proto oceněn dle jeho skutečného využití, stejným způsobem jako pozemek parc. č. 379/2.

4.2.1.1 Obvyklá cena – pozemky stavební

Porovnání - stavební pozemky	Oceňované pozemky	Porovnávané poz. 1	Porovnávané poz. 2	Porovnávané poz. 3	Porovnávané poz. 4
katastrální území	Křeslice	Křeslice	Křeslice	Křeslice	Křeslice
ulice	Ocůnová	K Chatám	K Chatám	U Zajezdku	Hastrmanská
parc. č.	379/2, 401/5	401/3, 401/7	412/189	420/114	420/144
č. řízení o povolení vkladu	-	V-77037/2017	V-75306/2020	V-33988/2018	V-41293/2019
právní účinky zápisu	-	19.01.2018	08.12.2020	18.05.2018	01.07.2019
prodejní cena Kč	-	5 800 000	12 000 000	6 000 000	11 843 000
prodejní cena Kč/m²	-	5 852	11 029	7 509	13 000
indexy cen pozemků ke dni prodeje/ ocenění		148,5 209,1	188,4 209,1	150,1 209,1	164,2 209,1
K1-koef. na CU ke dni ocenění	-	1,41	1,11	1,39	1,22
vlastnická práva	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
K2-úprava koef.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
funkční využití dle ÚP	OB-B	OB-B 100%	OB-B 100%	OB-B 100%	OB-B 100%
KPP	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
K3-úprava koef.	-	1,000	1,000	1,000	1,000
možná zastavitelnost	ano	ano	ano	ano	ano
K4-úprava koef.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
lokalita	dobrá	dobrá	velmi dobrá	velmi dobrá	výborná
K5-úprava koef.	-	1,00	0,95	0,95	0,80
tvar pozemku	nepravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
K6-úprava koef.	-	0,95	0,95	0,95	0,95
výměra	99	957	1088	799	911
K7-úprava koef.	-	1,010	1,011	1,008	1,009
napojení na inž. síť	el., vod.	el., vod.	el., vod., kan., plyn	el., vod., kan., plyn	el., vod., kan., plyn
K8-úprava koef.	-	1,00	0,80	0,80	0,75
jednotková porovnávací hodnota Kč/m² (zaokr.)	8 510	7 903	8 964	7 638	9 523

Ocenění:

katastrální území	parc. č.	výměra m²	druh pozemku	způsob využití dle KN	obvyklá cena - staveb. poz. Kč/m²	obvyklá cena celkem Kč
Křeslice	379/2	74	ostatní plocha	ost. komunikace	8 510	629 740
Křeslice	401/5	25	orná půda	-	8 510	212 750
CELKEM		99				842 490

Závěr:

Obvyklá cena pozemku parc. č. 401/5 a pozemku parc. č. 379/2 odděleného dle GP č. 1396-63/2021 z pozemku parc. č. 379, vše v k.ú. Křeslice, obec Praha, oceněných jako stavební pozemky ke dni ocenění 9.11.2021 činí celkem:

842.490,- Kč

4.2.1.2 Obvyklá cena - ocenění dle skutečného stavu

Porovnání - skutečný stav	Oceňované poz.	Porovnávané poz. 1	Porovnávané poz. 2	Porovnávané poz. 3
katastrální území	Křeslice	Dubeč	Kolovraty	Nedvězí u Říčan
ulice	Ocůnová	Nad Mlýnským potokem	V Tehovičkách	Letní, Břizová, Lednová
parc. č.	379/2, 401/5	1180/5, 1181/4, 1182/2	871/2, 871/3, 871/25	6/3, 31/2, 54/2, 54/3, 137/2, 139, 140/15, 140/17, 143/1
č. řízení o povolení vkladu	-	V-52061/2019	V-78773/2020	V-59055/2018
právní účinky zápisu	-	21.08.2019	12.12.2020	30.08.2018
spoluvi. podíl	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
prodejní cena Kč	-	1 422 250	208 000	6 530 000
prodejní cena Kč/m ²	-	1 214	1 231	1 604
indexy cen poz. ke dni prodeje/ocenění		164 209,1	188 209,1	153 209,1
K1-koef. na CÚ ke dni ocenění	-	1,27	1,11	1,38
druh pozemku	ostatní pl. 75%, orná půda 25%	ostatní plocha	zahrada	ostatní plocha
K2-úprava koef.	-	1,00	1,00	1,00
způsob využití	ost. komunikace	ost. komunikace	ost. komunikace	ost. komunikace, jiná plocha
K3-úprava koef.	-	1,00	1,00	1,00
funkční využití dle ÚP	OB-B	OB	OB-B	OB, OB-B
K4-úprava koef.	-	1,00	1,00	1,00
možná zastavitelnost	ne	ne	ne	ne
K5-úprava koef.	-	1,00	1,00	1,00
výměra	99	1 172	169	4 071
K6-úprava koef.	-	1,012	1,002	1,041
jednotková porovnávací hodnota Kč/m ² (zaokr.)	1 740	1 564	1 368	2 279

Ocenění:

katastrální území	parc. č.	výměra m ²	druh pozemku	způsob využití dle KN	obvyklá cena - skut. stav Kč/m ²	obvyklá cena celkem Kč
Křeslice	379/2	74	ostatní plocha	ost. komunikace	1 740	128 760
Křeslice	401/5	25	orná půda	-	1 740	43 500
CELKEM		99				172 260

Závěr:

Obvyklá cena pozemku parc. č. 401/5 a pozemku parc. č. 379/2 odděleného dle GP č. 1396-63/2021 z pozemku parc. č. 379, vše v k.ú. Křeslice, obec Praha, oceněných dle skutečného stavu ke dni ocenění 9.11.2021 činí celkem:

172.260,- Kč

4.2.2 Ocenění dle oceňovací vyhlášky – administrativní cena

Dle § 1c novely oceňovací vyhlášky č. 488/2020 Sb. účinné od 1.7.2021 se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit – viz kapitola 5.1.

4.2.2.1 Administrativní cena - pozemky stavební

Oceněno dle cenové mapy v souladu s §10 zákona [11].

katastrální území	parc. č.	výměra m ²	druh pozemku	způsob využití dle KN	cena dle cenové mapy Kč/m ²	celková zjištěná cena Kč
Křeslice	379/2	74	ostatní plocha	ost. komunikace	1 400,00	103 600
Křeslice	401/5	25	orná půda	-	1 400,00	35 000
CELKEM		99				138 600

Závěr:

Zjištěná (tzv. administrativní) cena pozemku parc. č. 401/5 a pozemku parc. č. 379/2 odděleného dle GP č. 1396-63/2021 z pozemku parc. č. 379, vše v k.ú. Křeslice, obec Praha, oceněných jako stavební pozemky dle cenové mapy ke dni ocenění 9.11.2021 činí celkem:

138.600,- Kč**4.2.2.2 Administrativní cena - ocenění dle skutečného stavu**

Oceněno dle § 4, odst. 3 oceňovací vyhlášky [12]:

Stavební pozemky - dráha, silnice, ostatní komunikace

§4, odst. 3

	město	Praha	
	katastrální území, číslo obce	Křeslice	12
	zákl. cena stav. pozemku obce dle § 3 [ZC]	5 494	Kč/m ²
Úpravy základních cen pro pozemky komunikací			
Příloha č. 3, tabulka č. 5			
P _i	Název znaku	Číslo a popis pásma	P _i
1.	Kategorie a charakter veřejného prostr.	III. Účelové komunikace	-0,250
2.	Charakter a zastavěnost území	II. V kat. území mimo sídelní část obce v zast. území obce	-0,050
3.	Povrchy	II. Komunikace s nepevnými povrchem	-0,030
4.	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,000
5.	Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,300
Index cenového porovnání		$I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i)$	0,201
Základní cena upravená [ZCU]		1 707,29	Kč

katastrální území	parc. č.	výměra m ²	druh pozemku	způsob využití dle KN	základní cena upravená Kč/m ²	celková zjištěná cena Kč
Křeslice	379/2	74	ostatní plocha	ost. komunikace	1 707,29	126 340
Křeslice	401/5	25	orná půda	-	1 707,29	42 682
CELKEM		99				169 020

Závěr:

Zjištěná (tzv. administrativní) cena pozemku parc. č. 401/5 a pozemku parc. č. 379/2 odděleného dle GP č. 1396-63/2021 z pozemku parc. č. 379, vše v k.ú. Křeslice, obec Praha, oceněných dle skutečného stavu ke dni ocenění 9.11.2021 činí celkem:

169.020,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Předmětem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny pozemku parc. č. 401/5 a pozemku parc. č. 379/2 odděleného dle GP č. 1396-63/2021 z pozemku parc. č. 379, vše v k.ú. Křeslice, obec Praha, a to za účelem poskytnutí souhlasu s využitím pozemků ve vlastnictví Hlavního města Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. koeficientů KPP (koeficient podlahové plochy) a KZ (koeficient zeleně) dle platného územního plánu hl.m. Prahy dle Usnesení Rady HMP č. 440 ze dne 08.03.2021.

Oceňovaný pozemek tvoří část místní komunikace ul. Ocúnová, tj. dle čl. 3 odst. a) Přílohy č. 1 výše uvedených pravidel se těchto pravidel se zjišťuje:

- 1) obvyklá (tržní) cena nemovitostí, kdy na pozemky HMP je nahlíženo jako na součást funkčního celku staveniště investora, tudíž jsou pojímány jako stavební pozemky
- 2) obvyklá (tržní) cena nemovitostí dle skutečného stavu, tj. v daném případě jako komunikace

Míra znehodnocení dotčených pozemků HMP případně jejich částí je rozdílem dvou výše uvedených cen.

Obvyklá cena oceňovaných pozemků ke dni ocenění 9.11.2021 je v souladu požadavky zákona o oceňování majetku [11] stanovena porovnávací metodou, a to porovnáním s pozemky srovnatelného charakteru, které byly prodány v dané lokalitě v posledních letech. Protože u pozemků oceněných dle skutečného stavu, tj. jako komunikace, nebyly v k.ú. Křeslice od r. 2014 žádné realizované prodeje, byly pro porovnání vybrány prodeje komunikací z okolních katastrálních území.

Ocenění tzv. administrativní cenou dle vyhlášky je provedeno pouze z formálních důvodů v souladu s požadavkem §1c) oceňovací vyhlášky [12] – viz kapitola 4.2.2. V praxi se ceny vypočtené od skutečných prodejních často liší – viz Tab. 1 v kapitole 3.2.6; protože výpočet dle vyhlášky neumí zohlednit všechny individuální vlastnosti dané lokality a nemovitosti, případně údaje obsažené v cenové mapě stavebních pozemků nejsou aktuální a neodpovídají skutečným prodejním cenám nemovitostí. Výsledná stanovená obvyklá cena je proto stanovena pouze porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Při zpracování tohoto znaleckého posudku bylo postupováno v souladu s § 52, písm. a) až e) vyhlášky o znalecké činnosti [14].

6. ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Odhad obvyklé ceny pozemku parc. č. 401/5 a pozemku parc. č. 379/2 odděleného dle GP č. 1396-63/2021 z pozemku parc. č. 379, vše v k.ú. Křeslice, obec Praha pro poskytnutí souhlasu s využitím pozemků ve vlastnictví Hlavního města Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. koeficientů KPP (koeficient podlahové plochy) a KZ (koeficient zeleně) dle platného územního plánu hl.m. Prahy.

6.2 Odpověď

6.2.1 Obvyklá cena - pozemky stavební

Obvyklá cena pozemku parc. č. 401/5 a pozemku parc. č. 379/2 odděleného dle GP č. 1396-63/2021 z pozemku parc. č. 379, vše v k.ú. Křeslice, obec Praha, oceněných jako stavební pozemky ke dni ocenění 9.11.2021 činí celkem:

842.490,- Kč

Slovy: osm set čtyřicet dva tisíce čtyři sta devadesát korun českých

6.2.2 Obvyklá cena - ocenění dle skutečného stavu

Obvyklá cena pozemku parc. č. 401/5 a pozemku parc. č. 379/2 odděleného dle GP č. 1396-63/2021 z pozemku parc. č. 379, vše v k.ú. Křeslice, obec Praha, oceněných dle skutečného stavu ke dni ocenění 9.11.2021 činí celkem:

172.260,- Kč

Slovy: jedno sto sedmdesát dva tisíce dvě stě šedesát korun českých

6.2.3 Míra znehodnocení

Míra znehodnocení dotčených oceňovaných pozemků HMP parc. č. 401/5 a parc. č. 379/2 odděleného dle GP č. 1396-63/2021 z pozemku parc. č. 379, vše v k.ú. Křeslice, obec Praha je rozdílem obvyklých cen (i) pozemků oceněných jako stavební pozemky a (ii) pozemků oceněných dle jejich skutečného stavu a ke dni ocenění 9.11.2021 činí celkem:

670.230,- Kč

Slovy: šest set sedmdesát tisíc dvě stě třicet korun českých

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 24.1.2011, č.j. Spr 1274/2010, zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro základní obor EKONOMIKA - odvětví ceny a odhady se zvl. specializací oceňování nemovitostí a pro základní obor STAVEBNICTVÍ – odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek není zapsán v evidenci posudků, Ministerstvo spravedlnosti dosud nemá k dispozici systém evidence znaleckých posudků, jak mu ukládá § 29 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb. [13] (znalecký zákon) účinného od 1.1.2021. Do data zpřístupnění tohoto systému se na znalce povinnost provádět zápisy do evidence posudků podle § 29 odst. 2 znaleckého zákona nevztahuje, a to v souladu se zásadou impossibilium nulla obligatio est (nemožné nezavazuje).

Praha, 23.11.2021



101 00 Praha 10 - Vinohrady

7. PŘÍLOHY

Název		Stran
1. Příloha č. 1 k vyhlášce č. 100/2001 Sb.		1
2. Příloha č. 2 k vyhlášce č. 100/2001 Sb.		1
3. Příloha č. 3 k vyhlášce č. 100/2001 Sb.		1
4. Příloha č. 4 k vyhlášce č. 100/2001 Sb.		1
5. Příloha č. 5 k vyhlášce č. 100/2001 Sb.		1
Celkem		5

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [279](#)
 Obec: [Praha 1554782118](#)
 Katastrální území: [Křovice 15760711](#)
 Číslo LV: [276](#)
 Výměra [m²]: 1551
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Způsob využití: ostatní komunikace
 Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Způsob ochrany nemovitosti

Jsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Znam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Jsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Jsou evidovány žádné jiné zápisy.

Jsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Praha](#)
[Katastrální pracoviště Praha 1](#)

Všechny údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.11.2021 22:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [401/53](#)
Obec: [Praha 155478210](#)
Katastrální území: [Košetice 65760711](#)
Číslo LV: [276](#)
Výměra [m²]: 25
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Způsob ochrany nemovitosti

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

[22601](#) – 25

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu - Katastrální pracoviště Praha 15](#)



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ											
Dosavadní stav				Nový stav							
Katastrální území částka	Výměra pozemků		Ústřední pozemková kniha (částka)	Výměra pozemků		Typ stavby	Způsob využití	Povolení ke stavbě (nový stav)			
	ha	m ²		ha	m ²			Dělečnický a pozemkový územní plán v katastru		Výměra stavebního území	Výměra stavebního území
								komun.	ostatní		
179	15	51	ostat. pl. ost.komun.	379/1	14 77	ostat. pl. ost.komun.	2	379		276	14 77
				379/2	74			ostat. pl. ost.komun.	2	379	
	15	51			15 51						

KONCEPT GEOMETRICKÉHO PLÁNU
NEJENI POTVRZEN KATASTRÁLNÍM ÚRADEM

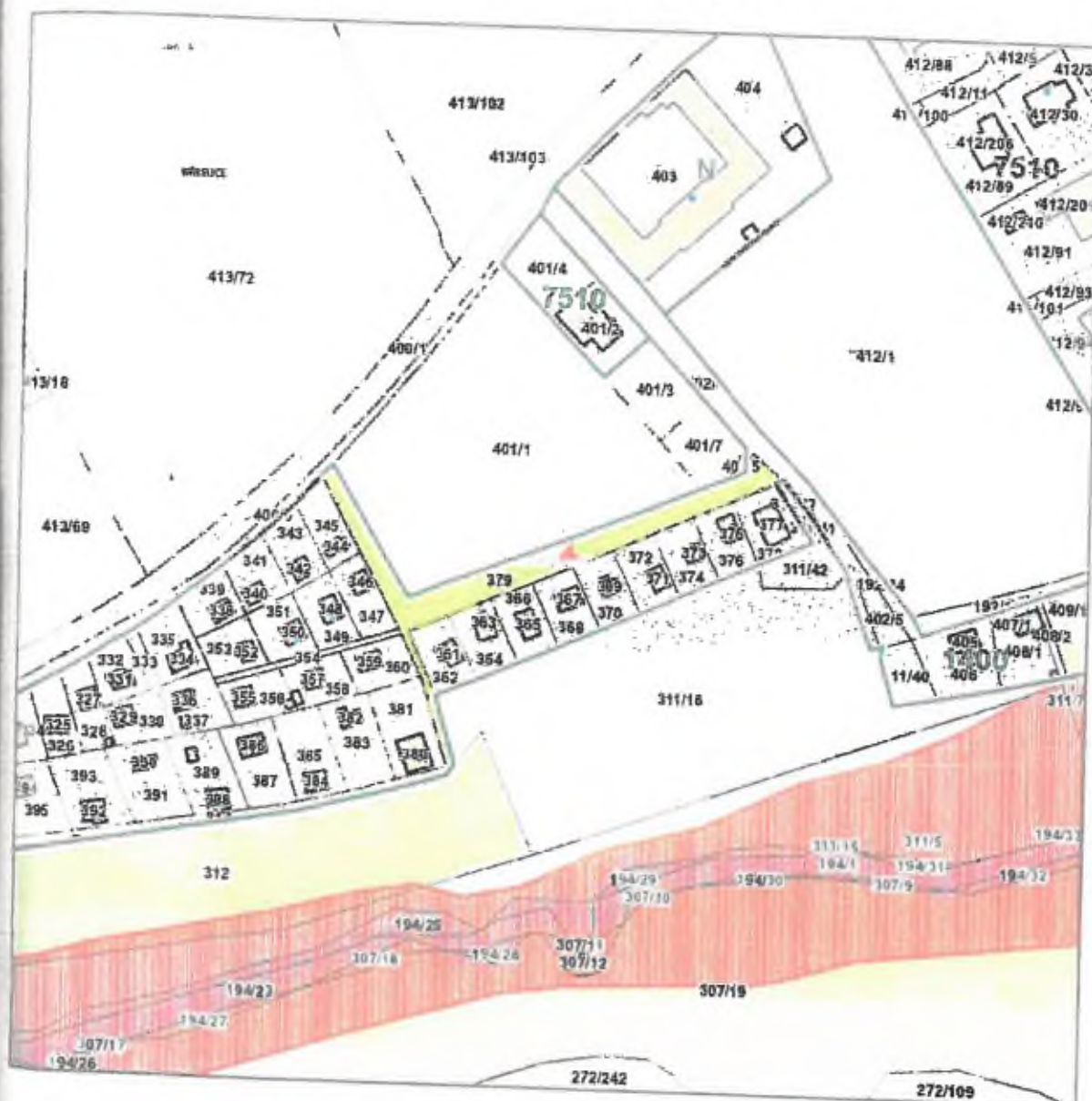
GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků		Geometrický plán měl být předán oprávněné zeměměřičské instituci:		Stávající a nový územní plán předán oprávněné zeměměřičské instituci:	
Ing. Přemysl Jurdák		Ing. Přemysl Jurdák		Ing. Přemysl Jurdák	
Číslo pozemků, kterým byl předán oprávněný zeměměřičský úřad		259/12		Číslo pozemků, kterým byl předán oprávněný zeměměřičský úřad	
Dle:		Číslo:		Dle:	
Název stavby a předmět územního plánování		Katastrální území a příslušná pozemková kniha		Název stavby a předmět územního plánování	
Vyhoví: Ing. Přemysl Jurdák Severova nám. 70, Borovni Tel: +420 604 104 845 Email: premisl@geodzie-borovni.cz		Katastrální území a příslušná pozemková kniha		Katastrální území a příslušná pozemková kniha	
Číslo plánu: 1396-63/2021					
Okres: Městská část Praha					
Obec: Praha					
Kat. území: Křeslice					
Mapový list: Praha 3-5/32					
Poslední změna v katastrálním území byla provedena v roce 2021 a v rámci v průběhu následujícího nového letu. Není tedy možná předložení zprávy.					





Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021

Příloha 2.4



Katastrální území

Název: Křeslice

Parcela

Číslo parcely: 379

Cena 2021

Mapový list: 101

Cena: 1400 Kč/m²

Skupina: 6888

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

Vytisknuto dne: 22.11.2021



