



MHMPXPJKGDF7

Stejnopis č. 1

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

Č. INO/36/03/004377/2022

Tuto smlouvu o spolupráci („Smlouva“) uzavírají:

- (1) **Vršovická 51, a.s.**, IČO: 25097806., se sídlem Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 4481, zastoupená Maximilianem Adamem Skalou, členem představenstva („**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. 1201/1, 1201/2, 1201/3, 1201/4, 1201/5, 1202, 1203/1, 1203/2, 1203/3, 1203/4, 1203/5 zapsaných ke dni podpisu této Smlouvy v katastru nemovitostí na LV č. 254 pro k.ú. Vršovice obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“);
- (B) HMP je vlastníkem pozemků parc. č. 1204, 2472/1, 2474/1, zapsaných ke dni podpisu této Smlouvy v katastru nemovitostí na LV č. 498 pro k.ú. Vršovice obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („**Pozemky HMP**“);
- (C) Stavebník plánuje umístit na Pozemcích stavební záměr „Konverze areálu Koh-I-Noor – Obytný soubor Koh-I-Noor“ („**Záměr**“), jenž je umístěn u ulic Kavkazská, Altajská, Moskevská v Praze 10. Stavebníkův Záměr bude v podstatných rysech odpovídat žádosti o souhlas s využitím Pozemků HMP resp. jejich částí parc. č. 1204/2, 2472/9, 2474/6, 2474/7 oddělených geometrickým plánem č. 2106-181/2020 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 části Pozemků HMP za účelem výpočtu koeficientů míry využití území (KPP a KZ), a to o celkové výměře 2578 m²;
- (E) HMP má v úmyslu udělit souhlas s využitím části 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. Realizace Záměru na Pozemcích předpokládá využití části 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 Pozemků 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.
- 1.2. Stavebník se zavazuje za získání souhlasu dle odst. 1.1. tohoto článku uhradit HMP odměnu v částce 703 175 Kč bez DPH (slovy sedm set tři tisíc sto sedmdesát pět korun českých), tj. 850 842 Kč s DPH (slovy osm set padesát tisíc osm set čtyřicet dva korun českých). Stavebník bere na vědomí, že tato částka je nevratná.
- 1.3. Stavebník se dále zavazuje za podmínky, že získá pravomocné územní povolení Záměru, za využití části Pozemků HMP pro výpočet koeficientů míry využití území (KPP a KZ), čímž dochází při získání pravomocného územního povolení Záměru k jejich znehodnocení, poskytnout HMP finanční kompenzaci ve výši 34 455 585 Kč bez DPH (slovy třicet čtyři miliónů čtyři sta padesát pět tisíc pět set osmdesát pět korun českých) tj. 41 691 258 Kč s DPH (slovy čtyřicet jedna miliónů šest set devadesát jedna tisíc dvě stě padesát osm korun českých). Tato kompenzace byla stanovena znaleckým posudkem č. 2060 – 12- 2021 vypracovaným Ing. Arch. Vladimírem Soukeníkem ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s. („Posudek“) a konečná částka k úhradě je oproti Posudku ponížena o výši odměny dle odst. 1.2. tohoto článku. Podpisem této Smlouvy Strany stvrzují, že se s Posudkem seznámily a Stavebník se výslovně vzdává práva na snížení výše kompenzace v případě, že v rámci pravomocného územního povolení bude využito menší plochy Pozemků HMP než bylo předmětem Žádosti a Posudku.
- 1.4. Stavebník se zavazuje HMP předat pravomocné územní povolení Záměru nejpozději do 30 dnů od jeho doručení Stavebníkovi.
- 1.5. Stavebník se zavazuje náklady na zpracování Posudku ve výši 30 250 Kč včetně DPH (slovy: třicet tisíc dvě stě padesát korun českých) a odměnu dle odst. 1.2. tohoto článku poukázat na účet HMP [redacted] na základě HMP vystavené a Stavebníkovi zasláné faktury – daňového dokladu, která bude Stavebníkovi HMP vystavena do 30 dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy a bude splatná do 14 dnů od doručení Stavebníkovi.
- 1.6. Stavebník se dále zavazuje finanční kompenzaci uvedenou v odst. 1.3. tohoto článku poukázat na účet [redacted] na základě HMP vystavené a Stavebníkovi zasláné faktury – daňového dokladu, která bude Stavebníkovi HMP vystavena do 30 dnů po obdržení pravomocného územního 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 10 a Institutem plánování a rozvoje HMP.
- 2.2. Strany se výslovně dohodly, že v případě prodlení Stavebníka s předáním územního povolení dle čl. 1. odst. 1.4 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

pokudě nevyklučuje 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 čl. 1. odst. 1.5. nebo 1.6. 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 čl. 1. odst. 1.1. této Smlouvy písemně udělit i opakovaně bez zbytečného odkladu na výzvu Stavebníka, zejm. v případech, kdy si nový souhlas nebo souhlas v jiné formě vyžadají 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 jakýmikoli 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 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 nepřipustné. 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 zveřejněním 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. 2111 ze dne 29.8.2022.

- 5.4. Práva a povinnosti podle této Smlouvy přecházejí i na právní nástupce Stran. Pokud se kterákoli 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 jakéhokoliv jednání podle této Smlouvy nebude považováno za prodloužení lhůty pro jakýkoli jiný závazek či jednání. Neuplatnění či prodloužení 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. *Znalecký posudek č. 2060-12-2021*

V Praze, dne
za Stavebníka


Maximilian Adam Skala
člen představenstva

19-09-2022

V Praze, dne
za hlavní město Praha


Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru evidence majetku





MHMPP096X7ZV

Magistrát hl. m. Prahy
Odbor evidence majetku
Nám. Franze Kafky 1/16
110 00 Praha 1

Obecní úřad hl. m. Prahy
Hlavní podatelna - Jungmannova 35/29, Praha 1

ČÍSLO JEDNACÍ: MHMP
12063 26/2020

DORUČENO DNE: 25-11-2020

Počet listů dokumentu: 1
Počet listů příloh: 4

Počet listů příloh: 4 / 12/

V Praze dne 26. 11. 2020

Věc: Žádost o souhlas s využitím koeficientů míry využití území územního plánu hl. m. Prahy v rámci záměru Konverze areálu Koh-I-Noor - Obytný soubor Koh-i-noor vč. úprav technické a dopravní infrastruktury v přilehlých ulicích, k. ú. Vršovice, Praha 10, na pozemcích č. parc. 1204/2, 2472/9, 2474/6, 2474/7, k.ú. Vršovice, ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Vážení,

na základě plné moci od investora záměru (viz příloha) si Vás dovoluji požádat o souhlas s využitím koeficientů míry využití území územního plánu hl. m. Prahy v rámci záměru Konverze areálu Koh-I-Noor - Obytný soubor Koh-i-noor vč. úprav technické a dopravní infrastruktury v přilehlých ulicích, k. ú. Vršovice, Praha 10, na pozemcích č. parc. 1204/2, 2472/9, 2474/6, 2474/7, k.ú. Vršovice, ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Rozsah čerpání těchto koeficientů z pozemků hl. m. Prahy je detailně zobrazen v přiložené prezentační brožuře záměru Konverze areálu Koh-I-Noor.

Dále přikládám geometrický plán, ověřený katastrálním úřadem, s rozsahem čerpání koeficientů z pozemků hl. m. Prahy a výpočtem jeho výměry.

V případě jakýchkoli dotazů či potřeby doplnění některých údajů, prosím, kontaktujte telefonicky

S pozdravem a poděkováním

poradenství & inženýring
Jindřicha Plachty 3311/18
150 00 Praha 5

Přílohy:

- Prezentační brožura Konverze areálu Koh-I-Noor.
- Geometrický plán, ověřený katastrálním úřadem, s rozsahem čerpání koeficientů z pozemků hl. m. Prahy a výpočtem jeho výměry.
- Plná moc.



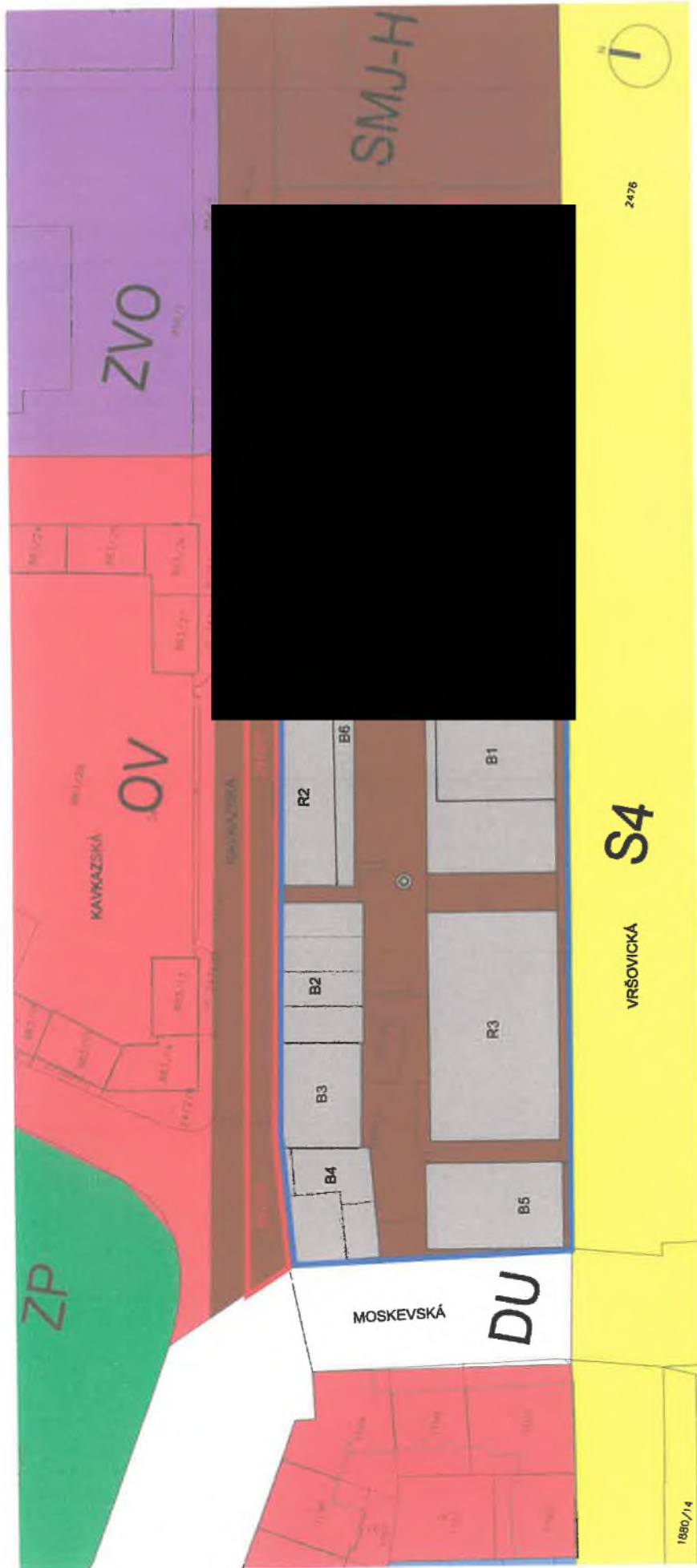
KONVERZE AREÁLU BÝVALÉ TOVÁŘNY KOH-I-NOOR

červenec 2020

jakub cigler architekti

SITUACE

Vymezení řešeného území ←



Výměry parcel řešeného území ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

PARC.	VÝMĚRA [m²]	HPP z parcely [m²]
1204	1204	
2472	2472	
2474	2474	
2474	2474	
celke		
celke		
celke		

Výměry parcel řešeného území ve vlastnictví Vršovická 51, a.s.

PARC. Č.	VLASTNICKÉ PRÁVO	VÝMĚRA [m²]	HPP z parcely [m²]
1201/1	Vršovická 51, a.s.		
1201/2	Vršovická 51, a.s.		
1201/3	Vršovická 51, a.s.		
1201/4	Vršovická 51, a.s.		
1201/5	Vršovická 51, a.s.		
1202	Vršovická 51, a.s.		
1203/1	Vršovická 51, a.s.		
1203/2	Vršovická 51, a.s.		
1203/3	Vršovická 51, a.s.		
1203/4	Vršovická 51, a.s.		
1203/5	Vršovická 51, a.s.		

Bilance návrhu

- Celková rozloha řešeného území 19 175 m²
- Celková rozloha areálu Kohinoor 16 597 m²
- HPP celková 49 255 m²
- Počet parkovacích stání 498 PS

Legenda

- areál Kohinoor (ve vlastnictví Vršovická 51, a.s.)
- hranice pro čerpání KPP z pozemků mimo vlastnictví stavebníka
- 2474/6 upravené parcelní číslo

SITUACE STÁVAJÍCÍHO STAVU

Problémová mapa

V ulici Kavkazská chybí aktivní parter, prvky stínění a kvalitní městský mobiliář. Periferní charakter ulice s převahou funkce parkování nad klasickými funkcemi veřejného prostranství.

Stávající areál je významnou bariérou v péři prostupnosti územím.

Nevhodné funkční využití jako průmyslový areál. Absence městské kultivované zeleně.

Uvnitř areálu se nenachází žádná zeleň.

V ulici Altajská chybí aktivní parter a kvalitní městský mobiliář. Veřejný prostor je vymezován areálovým oplocením a neudržovanou náletovou zelení. Chybějící technická infrastruktura.

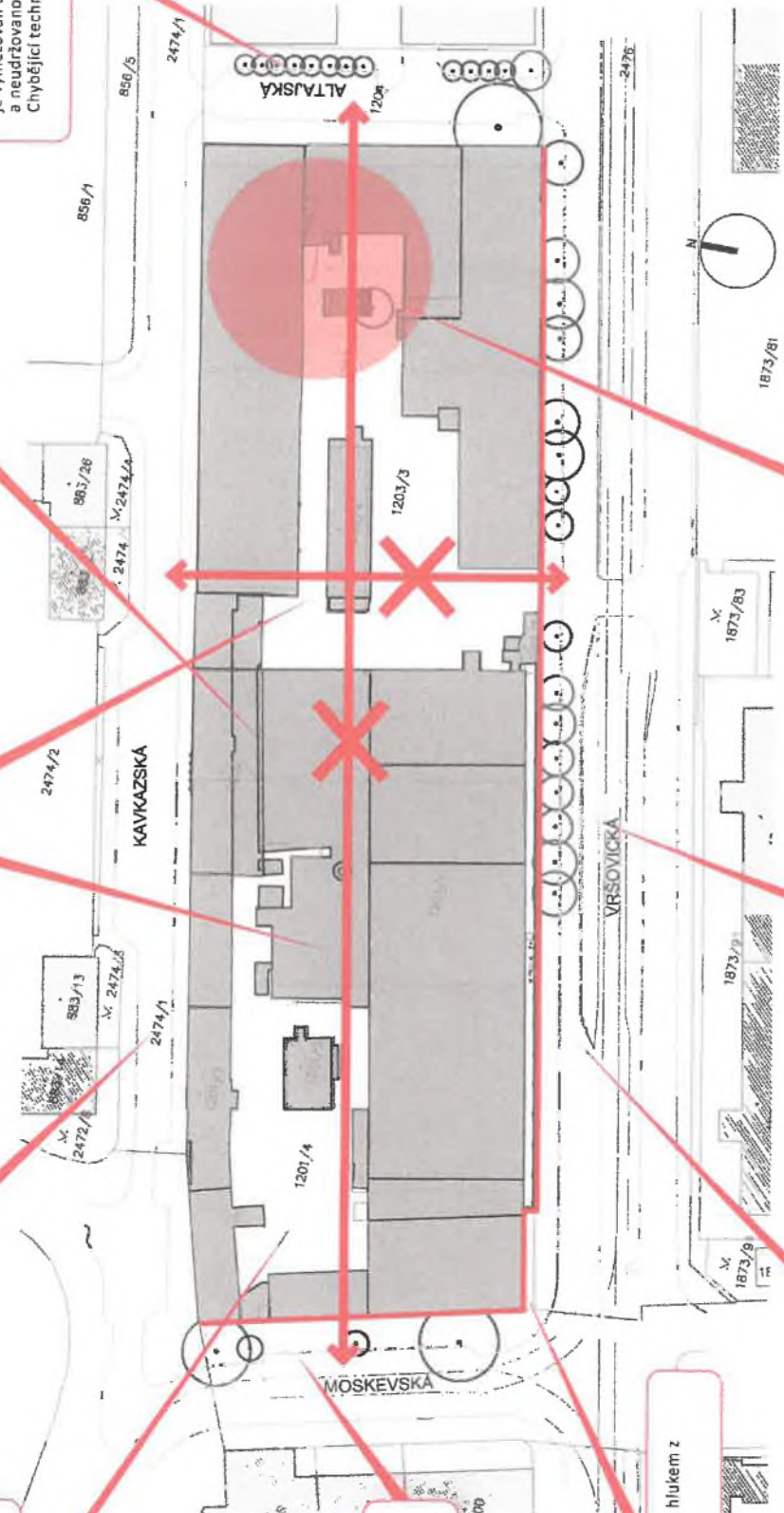
Nedokončená kultivace Moskevské ulice v tomto úseku.

Oblast nadlimitně zatížená hlukem z dopravy.

Chybějící přechod pro chodce na konci zastávky MHD komplikuje péři prostupnost územím.

V ulici Vršovická chybí aktivní parter. Veřejný prostor je zde vymezován neprůstupným areálovým oplocením. Chybí zde prvky stínění a kvalitní městský mobiliář.

Kontaminace staveb, zeminy a podzemní vody z provozu průmyslové výroby v minulosti, nutnost dekontaminace území.



Bilance návrhu

Celková rozloha řešeného území	19 162m ²
Celková rozloha areálu Kohinoor	16 597 m ²

←
NADHLEDOVÁ FOTOGRAFIE
Stávající stav



SITUACE NAVRHOVANÉHO STAVU

Návrh kultivace urbanismu bloku a přilehlých ulic

revitalizace Kavkazské ulice cca 1880 m²

- úprava podzemního vedení inženýrských sítí pro možnost vytvoření nového stromořadí + drobná zeleň v parteru
- nový chodník z pražské mozaiky
- podzemní kontejner tříděného odpadu
- nové LED veřejné osvětlení
- aktivace městského parteru

Vytvoření nové pěší dostupnosti územím

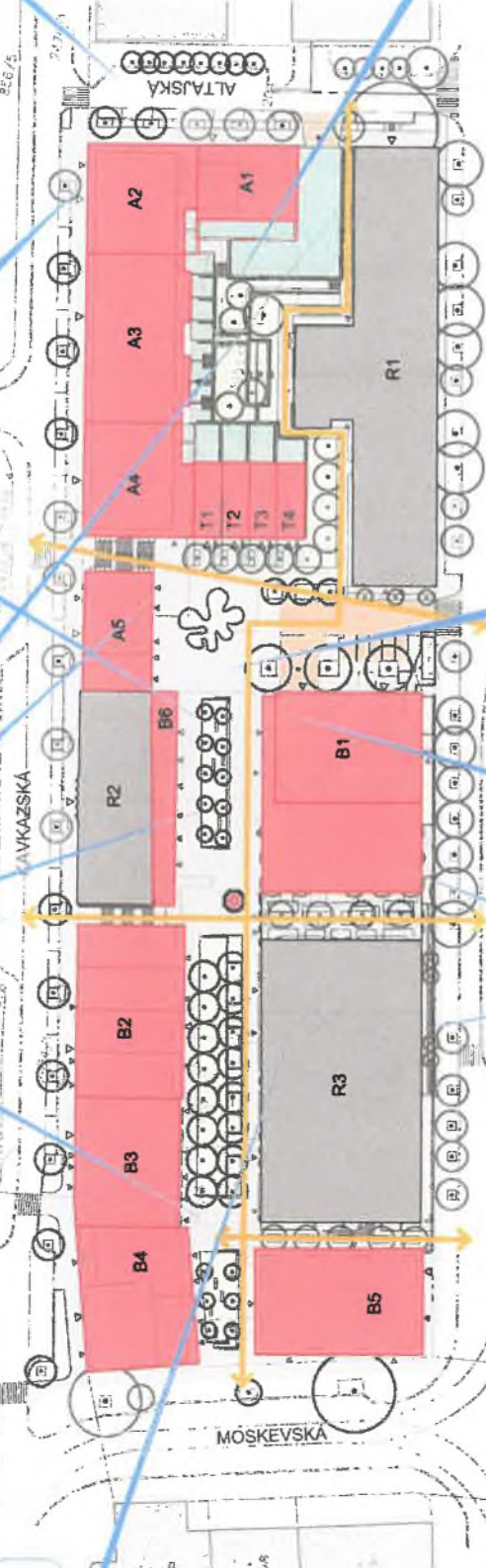
Přes 2 200 m² nové zeleně na rostlém terénu a 85 nových stromů

revitalizace Altajské ulice cca 685 m²

- nové stromořadí + drobná zeleň v parteru
- nový chodník z pražské mozaiky
- nové LED veřejné osvětlení

Prostor pro dětskou skupinu

Zachování a konverze průmyslové haly a komínu



Zelený vnitroblok

ulice Vršovičká

- doplnění stromů ve stávajícím stromořadí
- nová samoobslužná transformace halového objektu jako potenciál pro lokální centrum s obchody, službami a možností konání trhů

Nový přechod pro chodce ve vazbě na tramvajový ostrůvek

Nové obchody

Výstava produkce Walides

Nové náměstí / lokální centrum o velikosti cca 4100 m² lemované aktivním parterem

- nová stromořadí
- zeleň + odpočinkové plochy s lavičkami
- vodní prvek

Bilance návrhu

Celková rozloha řešeného území
19 162 m²
Celková rozloha areálu Kohinoor
16 597 m²
HPP celková
49 226 m²
Počet parkovacích stání
498 PS



VIZUALIZACE
Navrhovaný stav



HLAVNÍ ZÁSADY NÁVRHU KONVERZE AREÁLU KOHINOOR

- revitalizace brownfieldu na obytný blok
- rekonstrukcí památkově chráněných a dalších historických objektů (průmyslová hala, komín) dojde k zachování Genia loci místa významně spjatého s historií Vršovic
- vytvoření městské struktury zástavby s živým parterem tvořeným obchody a službami pro místní obyvatele
- otevření území pro veřejnost, zlepšení pěší dostupnosti
- vedle bydlení vzniknou doplňkové funkce s přesahem do širšího okolí (nová samoobsluha, dětská skupina apod.)
- dojde k dekontaminaci území přes sto let starého průmyslového areálu
- realizací výstavby v akusticky zatížené lokalitě dojde k odclonění a zklidnění ulice Kavkazská
- nové sadové úravy v celém areálu pro zlepšení lokálního mikroklimatu



VIZUALIZACE ←



VIZUALIZACE ←







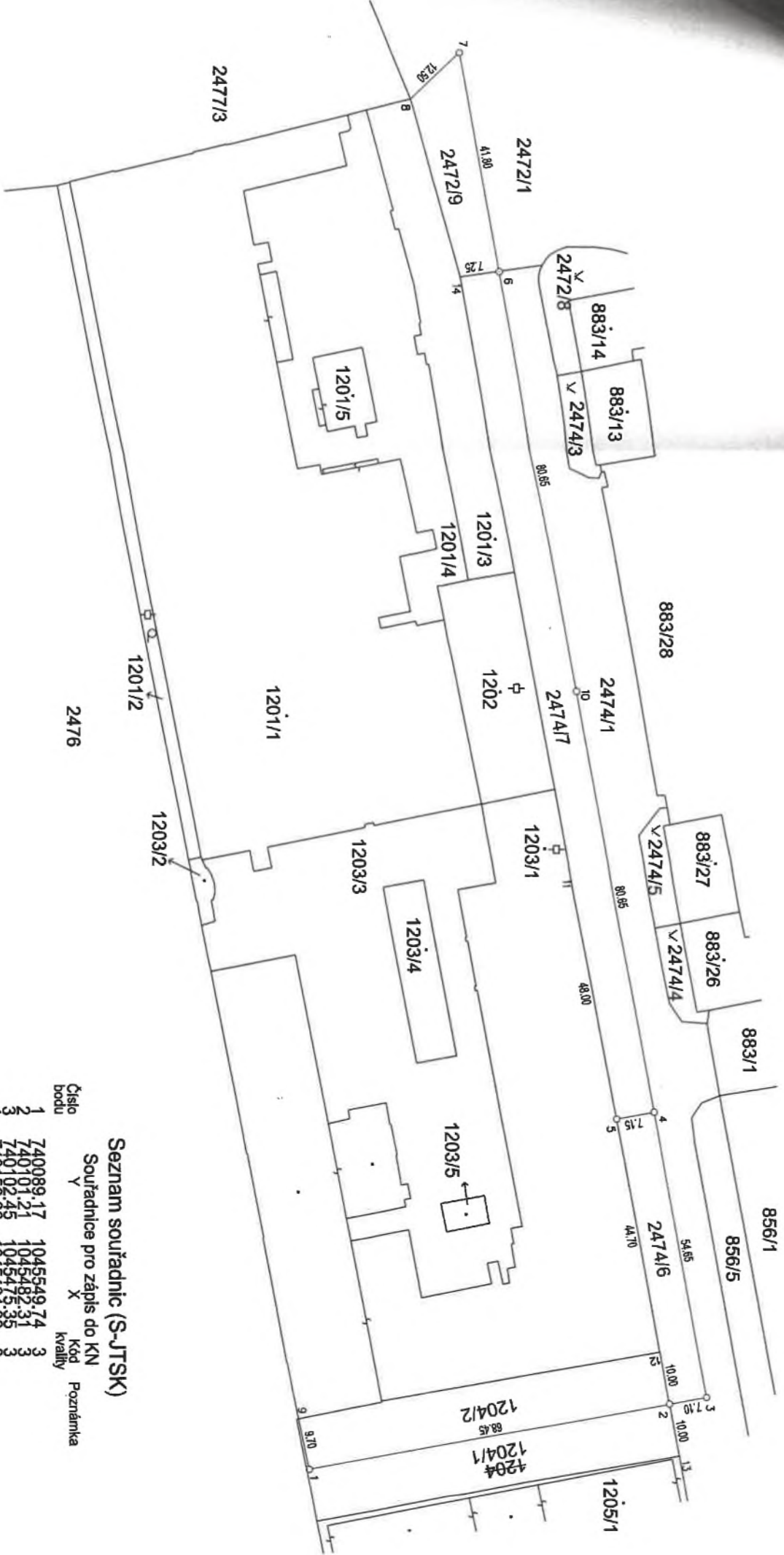
VIZUALIZACE ←



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 výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
										Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
	ha	m ²	ha		m ²	Způsob využití	Způsob využití	katastru nemovitostí	dřívější poz. evidencí	ha	m ²		

<h2 style="margin: 0;">GEOMETRICKÝ PLÁN</h2> <p style="margin: 0;">pro rozdělení pozemků</p>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: [REDACTED]	Jméno, příjmení: ING. MARTIN ŽEMLIČKA
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2206/2004	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2206/2004
	Dne: 16.11.2020 Číslo: 186/2020	Dne: 23.11.2020 Číslo: 212/2020
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEO-5 spol s.r.o. Vranská 620/18, Praha 4 tel: 775919163 info@geo5.cz, www.geo5.cz	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	
Číslo plánu: 2106-181/2020	<p style="margin: 0;">KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha [REDACTED] 2020.11.23 10:38:03 CET</p>	
Okres: -		
Obec: Praha		
Kat. území: Vršovice		
Mapový list: Praha 6-2/42		
<p style="font-size: small; margin: 0;">Dosavadním vlastnickým pozemkům byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: hřeby</p>		



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Y X Kód Poznámka
bodů kvality

1	740089.17	1045549.74	3	
2	740101.21	1045492.31	3	
3	740102.45	1045475.35	3	
4	740156.26	1045484.99	3	
5	740154.98	1045492.02	3	
6	740313.07	1045213.30	3	
7	740356.19	1045520.63	3	
8	740347.20	1045529.29	3	
9	740098.61	1045251.89	3	
10	740235.64	1045291.14	3	
11	740202.21	1045500.51	3	
12	740111.01	1045484.12	3	
13	740091.33	1045480.61	3	
14	740313.65	1045520.40	3	



Plná moc

Zmocnění
Vršovická 51, a.s.
Seifertova 823/9
130 00 Praha 3 - Žižkov
IČ: 250 97 806

Společnost zastupuje: **MAXIMILIAN ADAM SKALA**, dat. nar. 7. března 1987
Laubova 5, 130 00 Praha 3 - Vinohrady

zplnomocňuje

„zmocněnce“

[REDACTED]
Hostomice 300
267 24 Hostomice
IČ: 710 19 472
DIČ: CZ7706050616

Doručovací adresa:

[REDACTED]
Jindřicha Plachty 3311/18
150 00 Praha 5 - Smíchov
GSM: +420 603 384 041
[REDACTED]

k těmto úkonům:

- k vyřízení a projednání studie, územního rozhodnutí (územního souhlasu), stavebního povolení (ohlášení stavby), rozhodnutí o odstranění stavby (souhlasu s odstraněním stavby): Konverze areálu Koh-I-Noor, při ulici Vršovická, na pozemcích č. parc. 1201/1, 1201/2, 1201/3, 1201/4, 1201/5, 1202, 1203/1, 1203/2, 1203/2, 1203/3, 1203/4, 1203/5, Praha 10, k.ú. Vršovice,
- k zastupování při jednání s veškerými dotčenými orgány a organizacemi státní správy a samosprávy,
- k veškerým jednáním a konzultacím na NPÚ, MHMP OPP a MKČR,
- k zastupování v řízení o prohlášení předmětného areálu za nemovitou kulturní památku,
- k podání a vyřízení veškerých dalších souvisejících stanovisek, rozhodnutí, povolení, vyjádření apod., nezbytných k vyřízení a projednání studie, územního rozhodnutí (územního souhlasu), stavebního povolení (ohlášení stavby), rozhodnutí o odstranění stavby (souhlasu s odstraněním stavby) a řízení o prohlášení areálu za nemovitou kulturní památku,
- k přijímání veškerých doručovaných písemností,
- k podpisování převzetí dokumentů a vzdání se práva na odvolání, k podání námitek a odvolání,
- k uzavření smluvních vztahů na odběr elektřiny, na odběr plynu, vodného a stočného, na odhlášení a zřízení nezbytných instalačních přípojek a přeložek sítí, smluv na užívání veřejného prostranství a zábor pozemku a dalších smluv, souvisejících s vyřizováním a projednáváním studie, územního rozhodnutí (územního souhlasu), stavebního povolení (ohlášení stavby), rozhodnutí o

odstranění stavby (souhlasu s odstraněním stavby) a řízení o prohlášení areálu za nemovitou kulturní památku,

- ke zmocnění další osoby v rozsahu této plné moci dle vlastního uvážení s tím, že pokud tak učiní, bude za její jednání odpovídat, jako by jednal sám,
- k zastupování při jednání se sousedy a případnými dalšími účastníky řízení,
- k nahlížení do archivních materiálů, uložených v archivním fondu příslušného stavebního úřadu či jiné archivní instituce,
- k činění veškerých dalších úkonů, včetně úkonů písemných, souvisejících s vyřízením a projednáním studie, územního rozhodnutí (územního souhlasu), stavebního povolení (ohlášení stavby), rozhodnutí o odstranění stavby (souhlasu s odstraněním stavby) a řízení o prohlášení areálu za nemovitou kulturní památku.

V Praze dne 17. 1. 2019

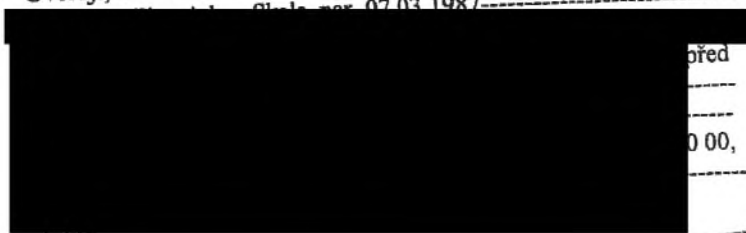


zmocnitel



plnou moc přijímám: Mgr. Karel Štochl

OVĚŘOVÁNÍ - LEGALIZACE
Číslo doložky ověřovací knihy: O-II-14/2019
Ověřuji, že: _____



před

0 00,



Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 4481

Datum vzniku a zápisu:

6. ledna 1997

Spisová značka:

B 4481 vedená u Městského soudu v Praze

Obchodní firma:

Vršovická 51, a.s.

Sídlo:

Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3

Identifikační číslo:

250 97 806

Právní forma:

Akciová společnost

Předmět podnikání:

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

Statutární orgán - představenstvo:**člen představenstva:**

MAXIMILIAN ADAM SKALA, dat. nar. 7. března 1987

Laubova 1709/5, Vinohrady, 130 00 Praha 3

Den vzniku funkce: 1. prosince 2017

Den vzniku členství: 1. prosince 2017

Počet členů:

1

Způsob jednání:

Za společnost jedná a podepisuje představenstvo.

Dozorčí rada:**člen dozorčí rady:**

MARTIN POKORNÝ, dat. nar. 31. července 1969

Borovanského 2220/11, Stodůlky, 155 00 Praha 5

Den vzniku členství: 19. března 2019

Počet členů:

1

Jediný akcionář:

PSN s.r.o., IČ: [170 48 869](#)

Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3

Akcie:

100 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě

Základní kapitál:

1 000 000,- Kč

Splaceno: 100%

1. Základní kapitál společnosti činí 1.000.000,- Kč 2. Základní kapitál je rozvržen na 100 kusových akcií znějících na jméno, vydaných v listinné podobě. Jednotlivé akcie mohou být nahrazeny hromadnými listinami.

Ostatní skutečnosti:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Na základě Projektu přeměny (projekt rozdělení - odštěpení sloučením) společnosti KOH-I-NOOR a.s., schváleného valnou hromadou společnosti KOH-I-NOOR a.s. a valnou hromadou společnosti Vršovická 51, a.s. dne 30.6.2016, přešla na společnost Vršovická 51, a.s. část majetku společnosti KOH-I-NOOR a.s. Projekt přeměny je uložen ve sbírce listin obou společností.

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).

Dne: 3.8.2022 14:27

Údaje platné ke dni 3.8.2022 03:47

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2022 14:55:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 498

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
1204	1366	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
2472/1	9774	ostatní plocha	ostatní komunikace	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
2474/1	5873	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2022 14:55:02

Okres:

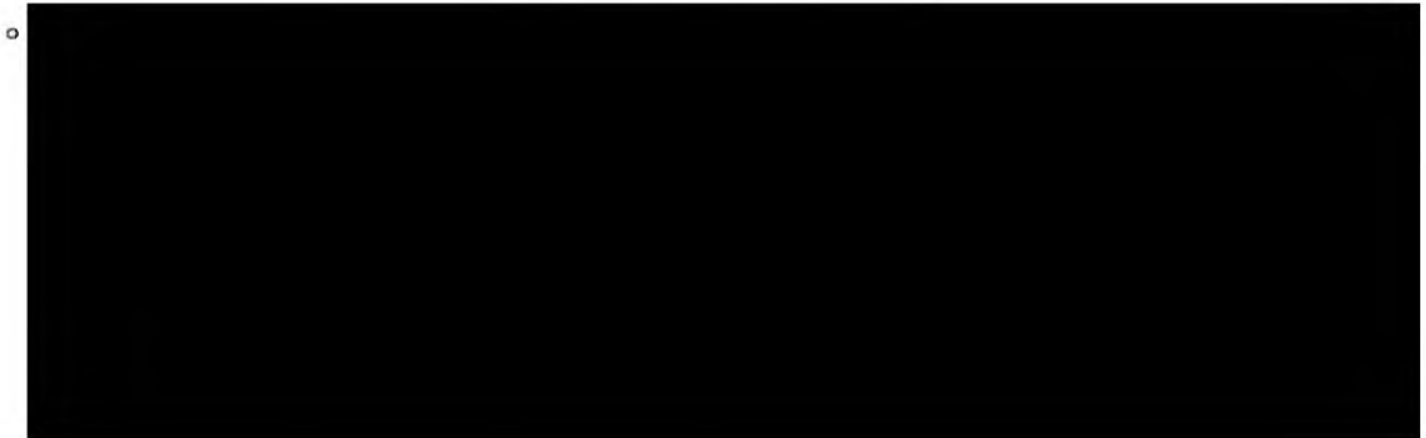
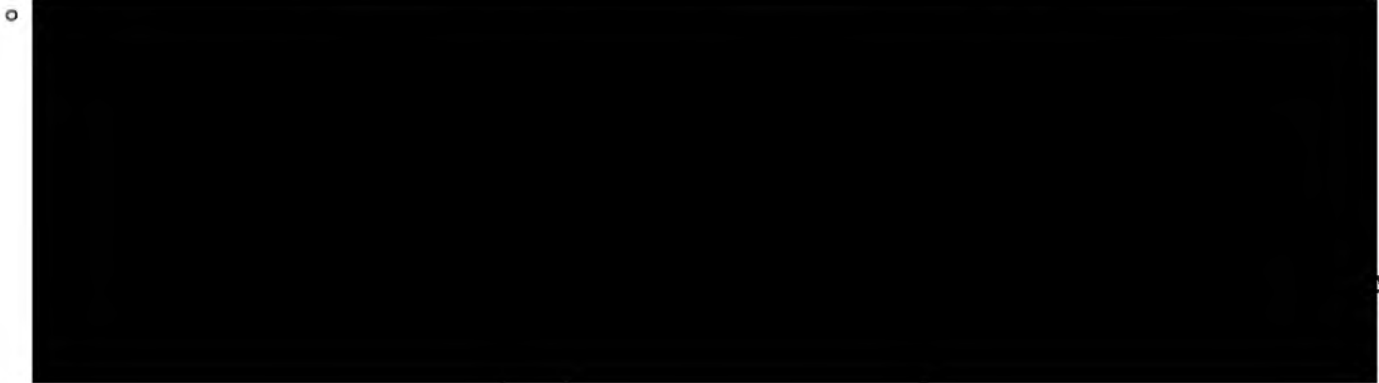
Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2022 14:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-6425/2014-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: 2472/1

Listina [REDACTED]

Pořadí k 06.08.2014 07:45

o [REDACTED] no tepelného

Listina [REDACTED]

Pořadí k [REDACTED]

o [REDACTED]

Pořadí k 25.11.2014 09:00

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
dle článku č. IV. smlouvy v rozsahu GP 1470-5/2014

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 03.08.2022 14:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Ll

Po

se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním,
dle článku III. a [REDAKCE]

Oprávnění pro

**Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2022 14:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o V

Türk Telekom International CZ s r o Mistrovská

Lis

en

Poř

o

o

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2022 14:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o V

Oprávnění pro

Po

Listin

len

Pořadí

o Věcné bř

části I
223/201

Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

Po

Listin

Pořadí

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o

o

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2022 14:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.08.2022 15:02:01

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2022 14:55:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 254

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vršovická 51, a.s., Seifertova 823/9, Žižkov, 13000 Praha 3	25097806	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1201/1	5730	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 478, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1201/1				
1201/2	311	zahrada		nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond
1201/3	800	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1201/3				
1201/4	1626	ostatní plocha	manipulační plocha	památkově chráněné území
1201/5	150	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1201/5				
1202	585	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území
Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 629, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1202				
1203/1	4506	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1203/1				
1203/2	39	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1203/2				
1203/3	2549	ostatní plocha	manipulační plocha	památkově chráněné území
1203/4	257	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1203/4				
1203/5	44	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1203/5				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2022 14:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 254

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

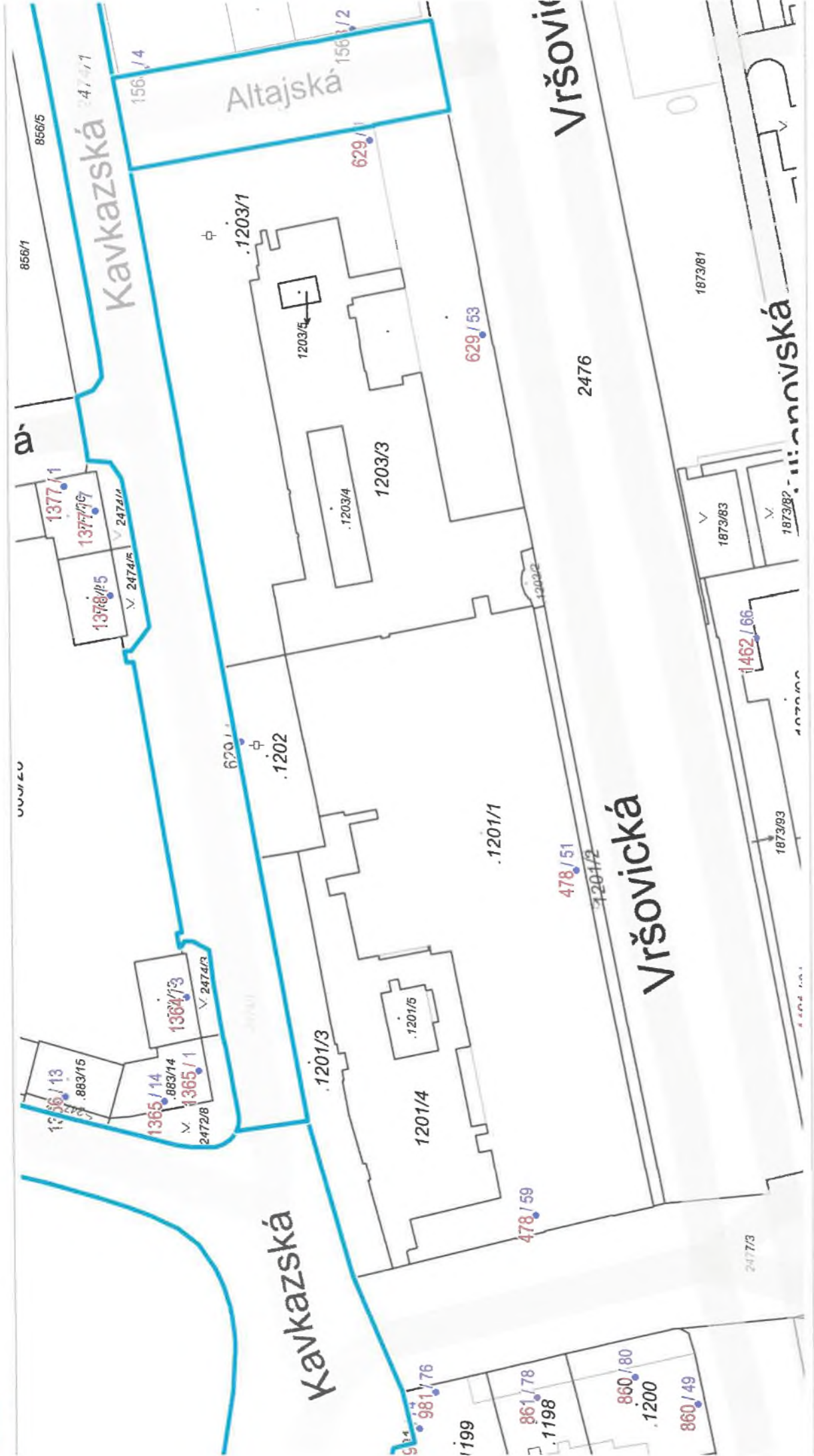
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1201/2	22601	311

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.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.08.2022 15:00:28



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2060 - 12 – 2021

Ocenění pozemků pro poskytnutí souhlasu s využitím pozemků Hlavního města Prahy pro výpočet koeficientu míry využití území, to je KPP podle platného Územního plánu Hlavního města Prahy.

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určit obvyklou cenu pozemků ve vlastnictví HMP - parc. č. 1204/2, 2472/9, 2474/6 a 2474/7. Proti tomu obvyklou cenu rozsáhlého souboru pozemků tvořících areál Koh-I-Noor ve Vršovicích. Dále určit podmínky souhlasu s využitím uvedených pozemků HMP pro výpočet koeficientů míry využití území.

Znalec: Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Zadavatel: Magistrát hl. m. Prahy, odbor evidence majetku
Mariánské nám. 2/2
110 01 Praha 1

Ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku a o změně některých zákonů 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.

Počet stran: 14 + 12

Počet vyhotovení: 5

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10. 06. 2021

Vyhotoveno: V Černošicích 30. 06. 2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Podle požadavku objednatele je úkolem znaleckého posudku vytvoření podkladu pro poskytnutí souhlasu s využitím geodeticky vyčleněných částí pozemků komunikací parc. č. 1204/2, 2472/9, 2474/6 a 2474/7 ve vlastnictví hlavního města Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území (KPP a KZ dle platného územního plánu Prahy) pro výstavbu nového obytného souboru Koh-I-Noor ve Vršovicích.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je zpracovat podklad pro rozhodnutí o poskytnutí využití koeficientů z výměry pozemků hlavního města Prahy, čímž vznikne znehodnocení konkrétních dotčených pozemku HMP.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel poskytl geometrický plán pro vyčlenění dotčených pozemků: z parc. č. 1204 pozemek parc. č. 1204/2, z pozemku parc. č. 2472/1 pozemek parc. č. 2472/9 a z pozemku parc. č. 2474/1 pozemky parc. č. 2474/6 a 2474/7 a to v rozsahu výměry potřebné pro splnění koeficientu KPP a KZ pro výstavbu nového obytného souboru Koh-I-Noor ve Vršovicích.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena ve dnech 2. 06. a 10. 06. 2021 za přítomnosti znalce a zástupce B.I.R.T. GROUP, a.s.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data určující rozsah řešení byla převzata z podkladů poskytnutých objednatelem posudku. Data o cenových parametrech srovnatelných či částečně srovnatelných prodejů pozemků byla převzata z vyžádaných informací z katastru nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- * Objednávka Magistrátu hl. m. Prahy, odboru evidence majetku č. CES OBJ /HOM/ 36/03/003075/2021 ze dne 20. 05. 2021.
- * Informace z katastru nemovitostí, listy vlastnictví č. 254 a 498 pro k. ú. Vršovice, vyhotovené dálkovým přístupem dne 20. 05. 2021 - přílohy
- * Informace, údaje a další dokumenty získané od objednatele posudku - přílohy.
- * Geometrický plán pro rozdělení pozemků vyhotovená společností GEO-5 spol. s.r.o., Vranská 620/18, Praha 4. - příloha.
- * Údaje o dosažených cenách nemovitostí poskytnutých Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním.
- * Cenová mapa Hl. města Prahy pro rok 2021.
- * Územní plán Hlavního města Prahy.
- * Vlastní cílený průzkum trhu nemovitostmi v Praze - segmenty zastavitelných pozemků a komunikací.
- * Doplňující podklady poskytnuté společností BIRT GROUP, a.s.
- * Zjištění na místě.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat jak z katastru nemovitostí, tak z podkladů poskytnutých objednatelem tohoto znaleckého posudku jsou věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Základní pojmy a určený metodický postup, který poskytují "Pravidla pro vyřizování žádostí o udělení souhlasu s využitím pozemků hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů KPP (koeficient podlahové plochy) a KZ (koeficienty zeleně) dle platného územního plánu hl. m. Prahy., jsou

stanovena přílohou k usnesením Rady hlavního města Prahy č. 440 ze dne 08. 03. 2021. Ocenění dotčených pozemků je provedeno podle Vyhlášky č. 488 ze dne 18. listopadu 2020, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, čl I. § 1a - Určení obvyklé ceny.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden z veřejně přístupných (placených) údajů o prodejkách v katastru nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V rámci provedené analýzy realizovaných prodejů byl získán dostatečný vzorek srovnatelných referenčních prodejních cen pozemků. Do porovnání bylo vybráno 5 srovnatelných či částečně srovnatelných prodejů stavebních pozemků a 3 komunikací z databáze katastru nemovitostí.

Pro porovnávací metodu byla zvolena metoda indexování realizovaných cen tak, jak jsou uvedeny v katastru nemovitostí. Vyhodnocení je provedeno tabulkovou formou. Jedná se o složený index, který se skládá z dílčích indexů. Jsou to: lokalita, funkční využití, výměra, územní plán a rok realizace prodeje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

1.1. *Budoucí staveniště Obytného souboru Koh-I-Noor*

Název předmětu ocenění: Pozemky parc. č. 1201/1, 1201/2, 1201/3, 1201/4, 1201/5, 1202, 1203/1, 1203/2, 1203/3, 1203/4, 1203/5

Adresa předmětu ocenění:

110 00 Praha

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Vršovice

Počet obyvatel: 1 324 277

2.2. *Pozemky ulic*

Název předmětu ocenění: parc. č. 1204/2, 2472/9, 2474/6 a 2474/7

Adresa předmětu ocenění: Ulice Kavkazská a Altajská

110 00 Praha

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Vršovice

Počet obyvatel: 1 324 277

Vlastnické a evidenční údaje

katastrální území 732257 Vršovice, LV č. 254

společnost Vršovická 51, a.s., Seifertova 823/9, Žižkov, 13000Praha 3, podíl 1 / 1

Uvedené vlastnické a evidenční údaje byly prověřeny nahlížením do katastru nemovitostí k datu 29. 06. 2021, to je k datu vydání tohoto znaleckého posudku.

Dokumentace a skutečnost

Objednatelem poskytnutá listinná dokumentace a další, znalcem obstarané, podklady podávají úplný a přesný obraz o prostorových a rozměrových parametrech dotčených předmětných pozemků.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je na straně žadatele (investora) celý areál Koh-I-Noor, který je vymezený ulicemi Vršovická, Moskevská, Kavkazská a Altajská. Je tvořen pozemky parc. č.: 1201/1, 1201/2, 1201/3, 1201/4, 1201/5, 1202, 1203/1, 1203/2, 1203/3, 1203/4 a 1203/5.

Ve vlastnictví Hlavního města Prahy jsou části pozemků oddělených účelovým geometrickým plánem v celkové potřebné výměře **2 578 m²** sestávající z parc. č. 1204/2, 2472/9, 2474/6 a 2474/7.

Při ocenění pozemků investora bylo přihlédnuto k jejich přípustnému funkčnímu využití. Celá výměra pozemku, na němž má být realizován „Obytný soubor Koh-I-Noor“, je podle územního plánu ve funkční ploše SJM-H.

SMJ - smíšené městského jádra

Území sloužící pro kombinaci funkcí včetně bydlení, které jsou soustředěné do centrálních částí města a center městských čtvrtí. Pro centrální část města je stanoven směrný minimální podíl bydlení.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15.000 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociální péče, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Výjimečně přípustné funkční využití:

Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 40 000 m² prodejní plochy, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, sběrný surovin.

Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve funkčním využití smíšeném městského jádra v převažujícím podílu celkové kapacity vyšším než 60 %.

3.4. Obsah

1. Budoucí staveniště společnosti Vršovická 51, a.s.

1. Pozemky parc. č. 1201/1, 1201/2, 1201/3, 1201/4, 1201/5, 1202, 1203/1, 1203/2, 1203/3, 1203/4 a 1203/5, k. ú. Vršovice

2. Pozemek ulic Kavkazská a Altajská

1. Části pozemků oddělených účelovým geometrickým plánem v celkové potřebné výměře 2 578 m² sestávající z parc. č. 1204/2, 2472/9, 2474/6 a 2474/7, k. ú. Vršovice.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat byla provedena formou nahlížení do katastru nemovitostí v části "Údaje o dosažených cenách nemovitostí", které bylo provedeno ve dnech 08. 06. 2021 a 10. 06. 2021. Kopie poskytnutých údajů z vybraných listin jsou uloženy v archivu znalce.

4.2. Ocenění je provedeno metodou určení ceny obvyklé

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. Budoucí staveniště společnosti Vršovická 51, a.s.

Analýza částečně srovnatelných cen pozemků - stavební - zdroj katastr nemovitostí										
Lokalita	parc. č. pozemku	Výměra v m ²	Cena za 1 m ² v Kč	Index odlišnost	Jednotková cena	lokalita	funkční využití	výměra	územní plán	rok realizace
Vysočany, Ocelářská	437/1	4 425	23 790	0,92	21 883	0,98	0,95	1,00	0,95	1,04
Libeň, Na hrázi	2948/1	670	29 851	0,93	27 871	0,90	0,95	1,05	1,00	1,04
Vršovice	1869/5	4 170	9 712	1,16	11 217	1,05	1,10	1,00	1,00	1,00
Pobřežní, Karlín	854/57	2 691	8 025	0,87	6 999	0,90	0,95	1,02	1,00	1,00
Žižkov, Olšanská	4269/21	3 783	11 384	0,96	10 891	0,95	0,95	1,00	1,00	1,06
Průměr			17 845		15 772					

Obvyklá cena pozemků ve vlastnictví investora je určena s ohledem na to, že se nachází ve funkční ploše SMJ.

Jednotková cena je určena ve výši 15 772 Kč

2. Pozemek oddělený z části ulic Kavkazská a Altajská

Ocenění - stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Analýza částečně srovnatelných cen pozemků-komunikace-zdroj katastr nemovitostí										
Lokalita	č. parc.	Výměra v m ²	Cena za 1 m ² v Kč	Index odlišnosti	Jednotková cena	lokalita	funkční využití	výměra	územní plán	rok realizace
Husitská, Nové Město	2537/143	975	2 200	1,00	2 195	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00
Kutvirtova, Radlice	216	9 956	1 306	1,49	1 939	1,35	1,00	1,10	1,00	1,02
Nusle	34	909	2 400	0,95	2 268	1,05	1,00	1,00	0,90	1,02
Průměr			1 969		2 134					

Obvyklá cena vyčleněné části ulic Kavkazská a Altajská - části pozemků oddělených účelovým geometrickým plánem v celkové potřebné výměře 2 578 m² sestávající z parc. č. 1204/2, 2472/9, 2474/6 a 2474/7 podle GP dle ceny přiřazení k pozemkům parc. č. 1201/1, 1201/2, 1201/3, 1201/4, 1201/5, 1202, 1203/1, 1203/2, 1203/3, 1203/4 a 1203/5, k. ú. Vršovice

$$15\,772 * 2\,578 = 40\,660\,216 \text{ Kč}$$

Obvyklá cena vyčleněné části ulic Kavkazská a Altajská parc. č. 1204/2, 2472/9, 2474/6 a 2474/7 podle GP a dle skutečného stavu:

$$2\,134 * 2\,578 = 5\,501\,452 \text{ Kč}$$

Míra znehodnocení dotčeného pozemku HMP je rozdílem obou uvedených cen:

Výsledná cena - celkem:

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

slovy: třicetpětmilionůjednostopadesátosmtisícšedesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení výsledné ceny byly získány údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí. Výsledná cena byla stanovena metodou úpravy indexy odlišnosti, které vyjadřují korekci uvedených cen pozemků ve vztahu k pozemkům, které jsou předmětem ocenění.

Koeficienty korekce byly použity pro každý jednotlivý případ samostatně. Následně byl propočítán souborný index odlišnosti, který vyjadřuje jeho soubornou hodnotu pro každý porovnávaný případ. Jedná se o: rozdílnost lokality v rámci Prahy, potenciální možnosti funkčního využití, výměry pozemku, funkční plochy podle územního plánu a vzhledem k roku realizovaného prodeje.

Uvedeným metodickým postupem byly analyzovány plochy komunikace a stavebního pozemku.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy byly kompletně použity pro vlastní ocenění jednotlivých předmětných pozemků.

5.2. Kontrola postupu

Tento speciální (nestandardní) posudek je zpracován pro účely vyřizování žádosti o udělení souhlasu s využitím pozemků Hlavního města Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území - koeficientu KPP dle platného územního plánu Prahy.

Posudek splňuje „Pravidla pro vyřizování žádostí o udělení souhlasu s využitím pozemků Hlavního města Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území - koeficientu KPP dle platného územního plánu Prahy“,

podle Přílohy č. 1 k usnesení Rady HMP č. 440 ze dne 08. 03. 2021.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Podle požadavku objednatele je úkolem znaleckého posudku podklad pro poskytnutí souhlasu s využitím pozemků parc. č. 1204/2, 2472/9, 2474/6 a 2474/7 ve vlastnictví Hlavního města Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území (KPP dle platného územního plánu Prahy) pro akci „Konverze areálu Koh-I-Noor – Obytný soubor Koh-I-Noor,„

6.2. Odpověď

Účelem znaleckého posudku je zpracovat podklad pro rozhodnutí o poskytnutí koeficientu z pozemků parc. č. 1204/2, 2472/9, 2474/6 a 2474/7 ve vlastnictví Hlavního města Prahy, čímž vznikne znehodnocení konkrétního dotčeného pozemku HMP.

Míra zhodnocení dotčených pozemků je rozdílem cen části pozemků parc. č. 1204/2, 2472/9, 2474/6 a 2474/7 oceněného jako součást funkčního celku a ceny části pozemků parc. č. 1204/2, 2472/9, 2474/6 a 2474/7826/1 dle jejich skutečného stavu.

Míra zhodnocení dotčených pozemků činí [REDACTED]

6. 3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Správnost závěru je podmíněna tím, že výměra vyčleněných částí z pozemků v ulicích Kavkazská a Altajská ve výši 2 578 m² předložená objednatelem posudku je stanovena správně.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku jsem přizval konzultanta - společnost B.I.R.T. GROUP, a.s. a to zejména pro porovnání vstupních cen s cenovou mapou stavebních pozemků, výběr porovnatelných pozemků a obstarání potřebných podkladů z katastru nemovitostí.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 20601221.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2060 - 12 - 2021 evidence posudků.

V Černošicích dne 30. 06. 2021



Ing. Arch. [REDACTED]
Moravská 1779
252 28 Černošice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.4.

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 498	7
Funkční plochy podle územního plánu	1
Funkční plochy podle Konverze areálu Koh-I-Noor	1
Geometrický plán – vymezená část pozemků parc. č. 1204/2, 2472/9, 2474/6 a 2474/7	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2021 11:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 498

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, 00064581
11000 Praha 1

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1204	1366	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
2472/1	9774	ostatní plocha	ostatní komunikace	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
2474/1	5873	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o

g.pl.č.879-
odst. 6

vní účinky

005-101

o

o

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2021 11:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

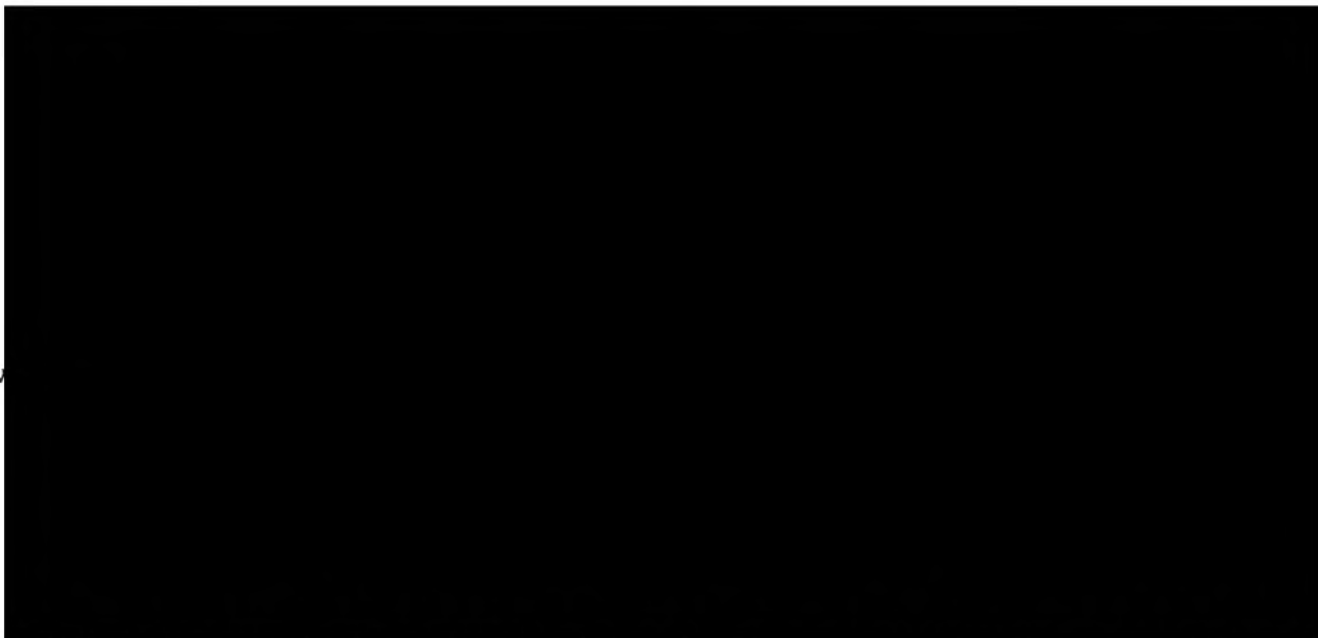
Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

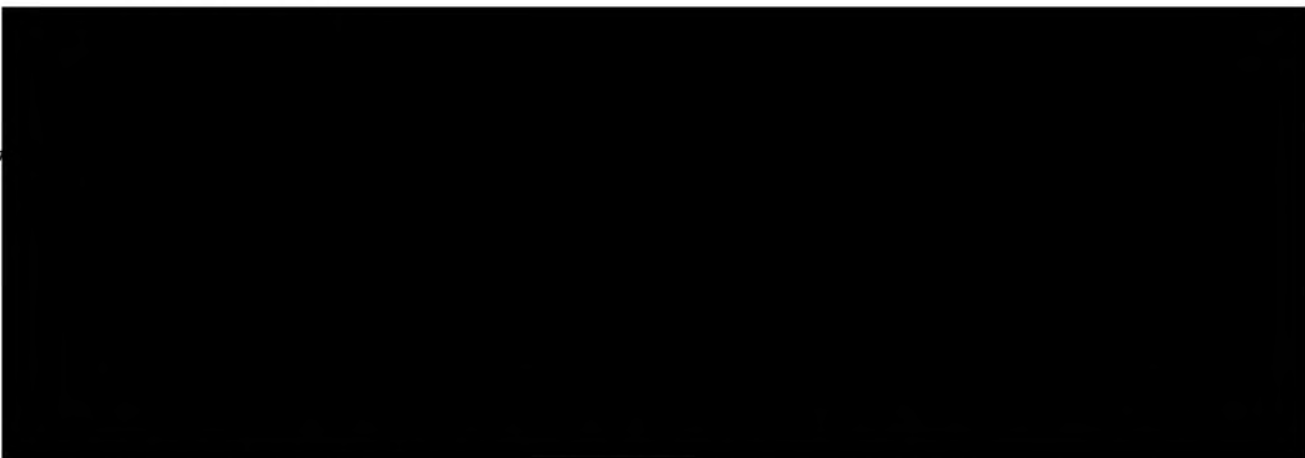
o V



o V



o V



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2021 11:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

ni 22 kv,

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. VV/G33/08975/1320714 ze

10:34:15. Zápis proveden dne 04.03.2015.

Pořadí k 25.11.2014 09:00

- o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
dle článku č. IV. smlouvy v rozsahu GP 1470-5/2014
Oprávnění pro

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2021 11:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

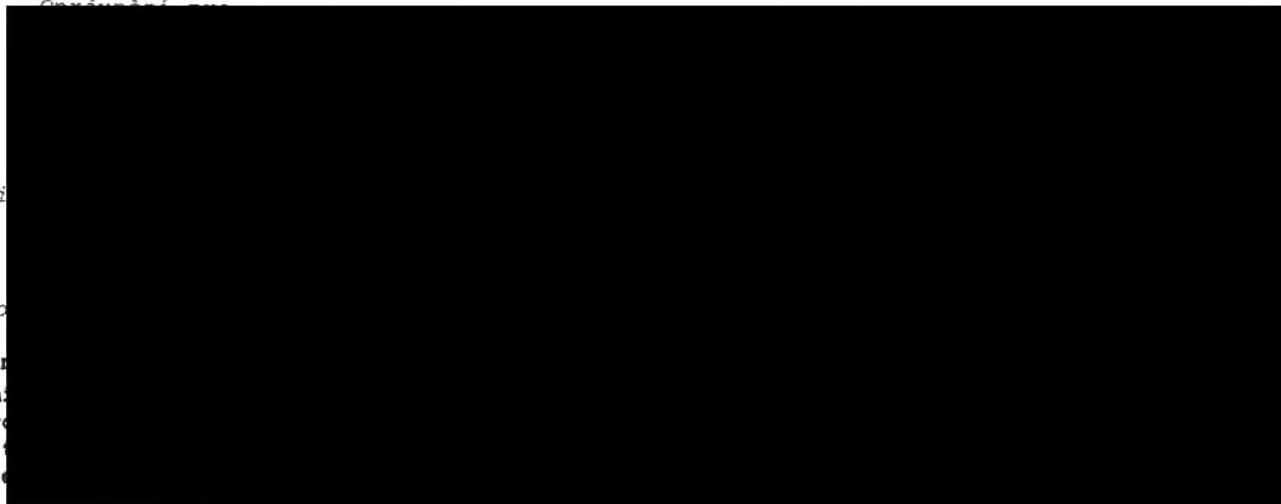
Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro



Lí

Po

o Věc

um

pro

vs

dl

Oprávnění pro



Lí

Po

o Věc

os

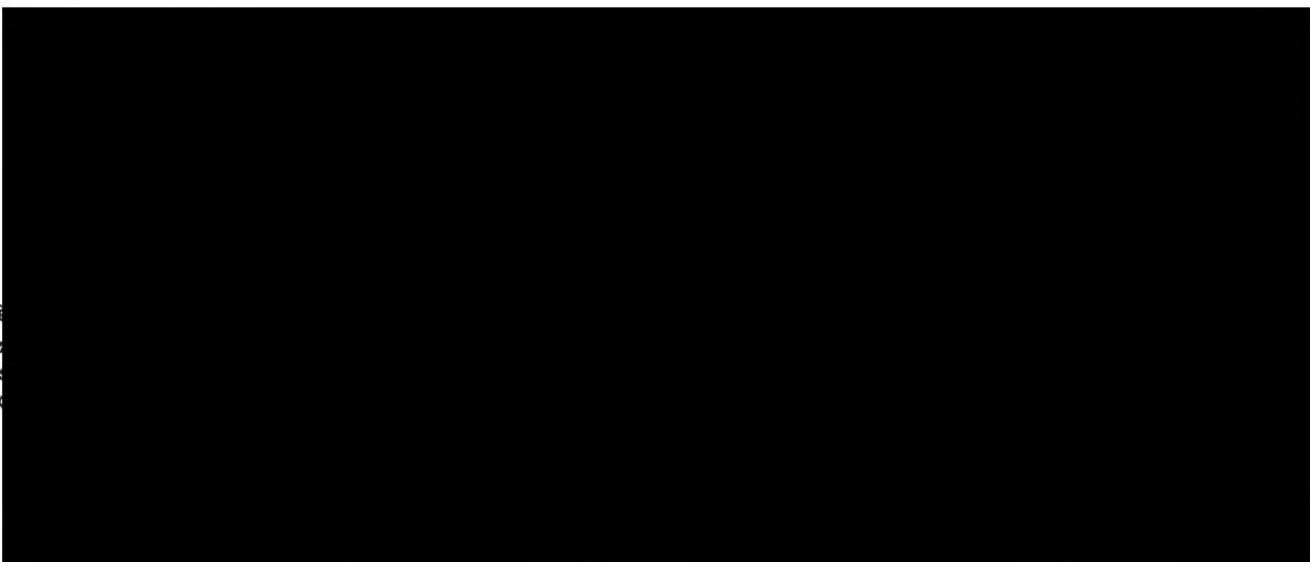
di

di

ne

dl

Oprávnění pro



o Věc

s

s

o

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2021 11:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Právní vztah



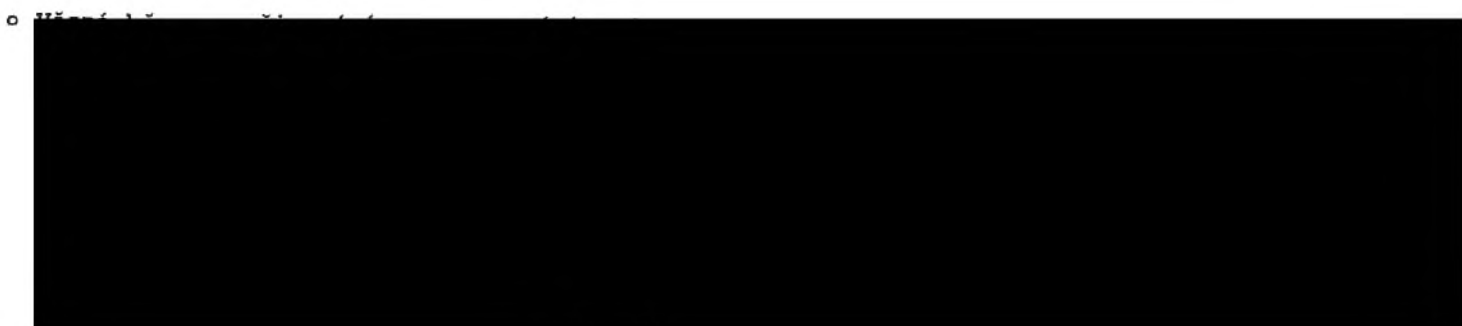
Povinnost k



e
den

ne
den

Právní vztah k 15.02.2018 10:39



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2021 11:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 498

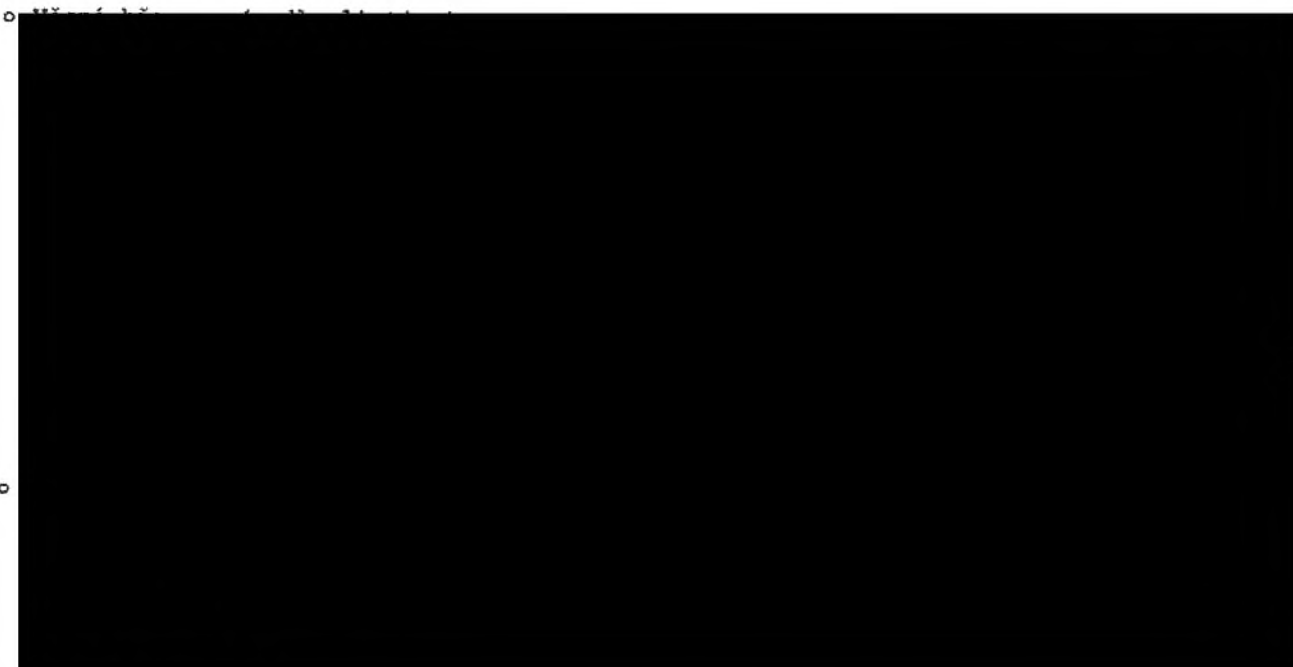
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

04.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2018 13:39:51. Zápis proveden dne 03.05.2018.

V-24076/2018-101

Pořadí k 10.04.2018 13:39



Povinnost k

Parcela: 2472/1



Rozhodnutí o přechodu věci z vlastnictví ČR 124/43 345/92 ze dne 11.08.1992.

Z-52643/2006-101

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

VÝFIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2021 11:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

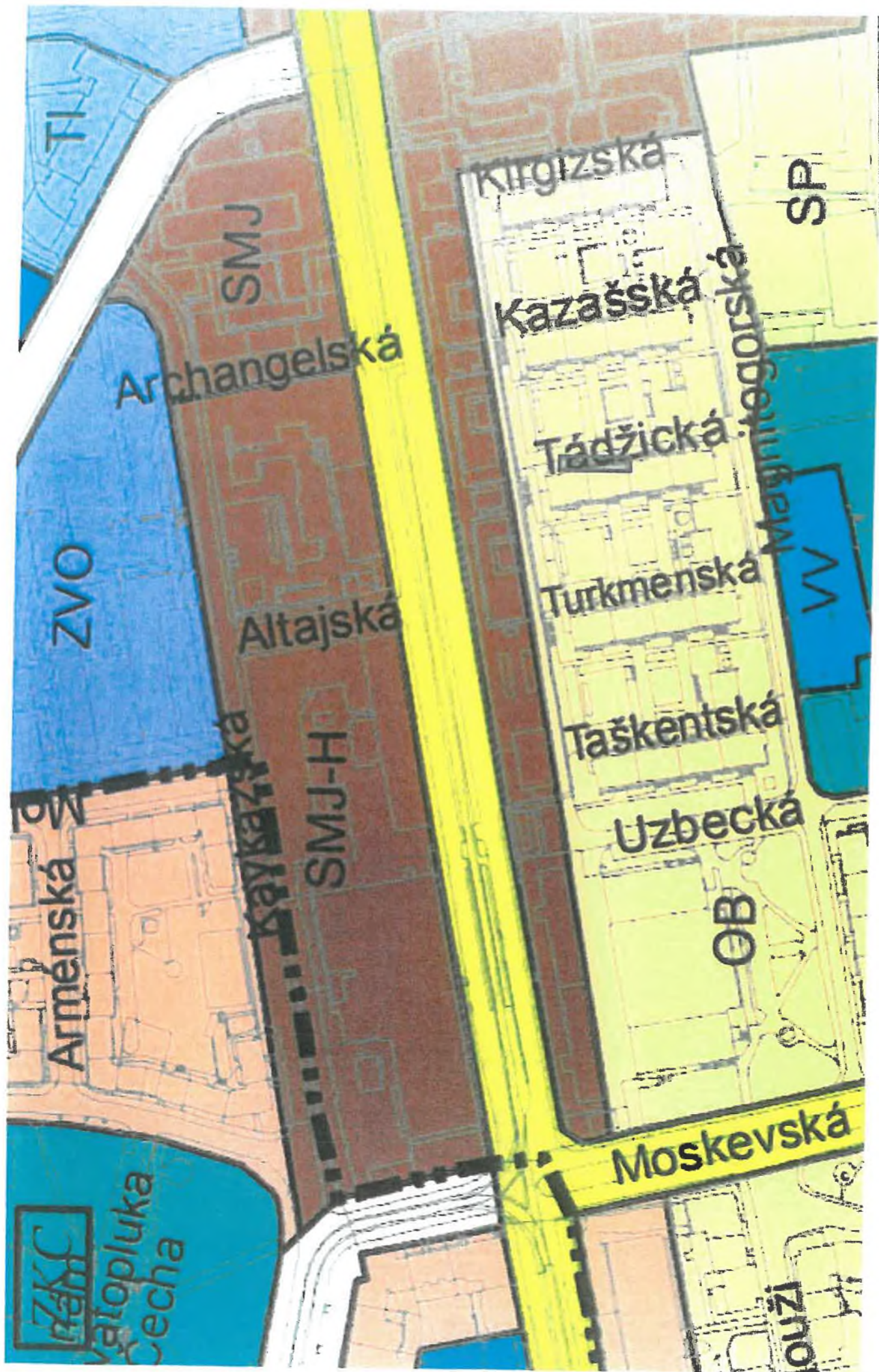
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

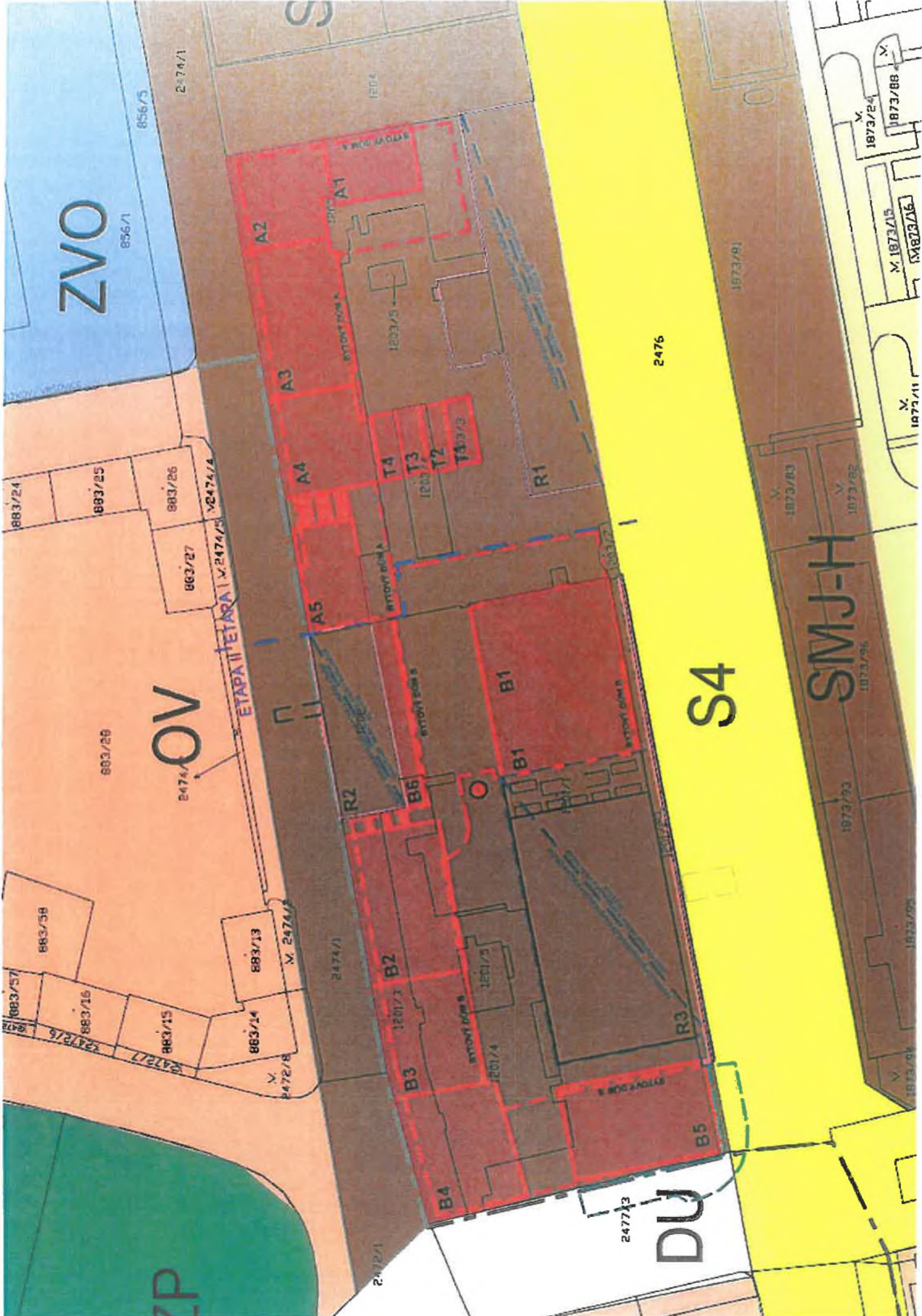
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 01.07.2021 11:52:06

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

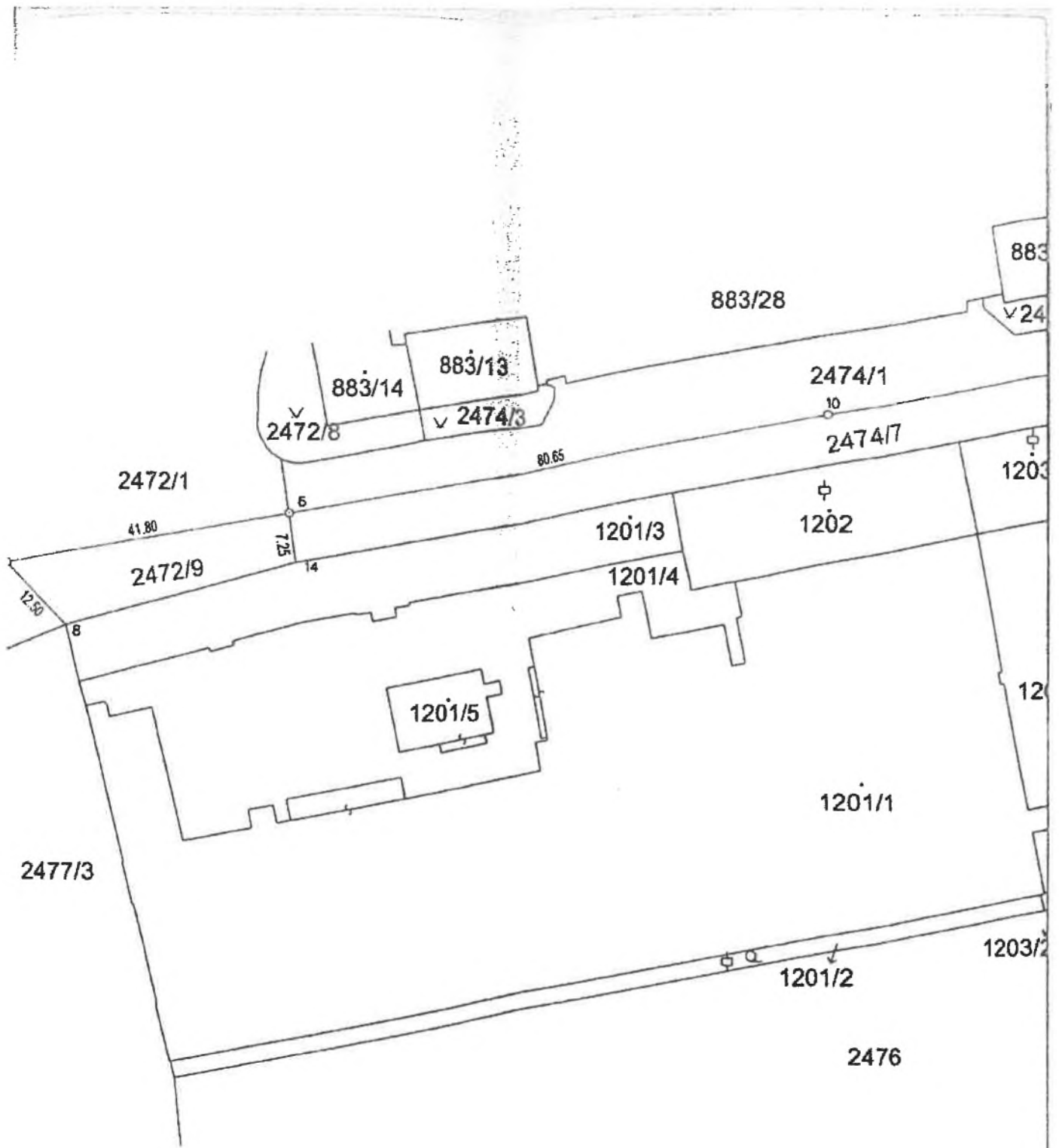


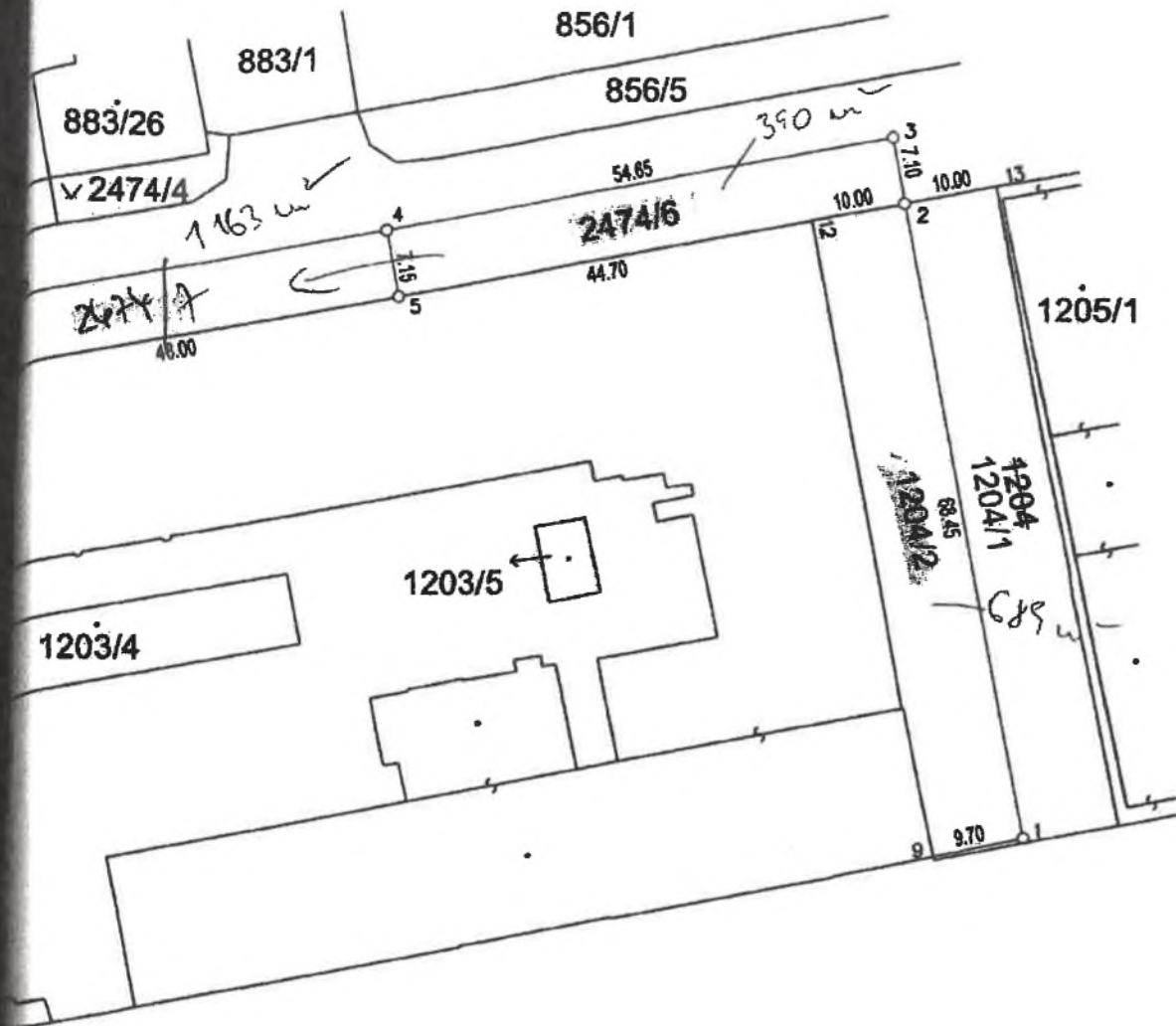


VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití			Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vestráží
								katastru nemovitostí		dvěřní poz. evidencí	ha	m ²	

<h3 style="margin: 0;">GEOMETRICKÝ PLÁN</h3> <p style="margin: 0;">pro rozdělení pozemků</p>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. [redacted]	Jméno, příjmení: Ing. [redacted]
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2206/2004	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2206/2004	
Dne: 16.11.2020 Číslo: 186/2020	Dne: 23.11.2020 Číslo: 212/2020	
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Vyhotovitel: GEO-5 spol. s r.o. Vranská 620/18, Praha 4 tel: 775919163 info@geo5.cz, www.geo5.cz	Katastrální úřad souhlasil s očíslováním parcel.	<div style="text-align: center;">  </div>
Číslo plánu: 2106-181/2020	KÚ pro hlavní město Prahu [redacted]	
Okres: -	18.11.2020 10:38:03 CET	
Obec: Praha		
Kat. území: Vršovice		
Mapový list: Praha 6-2/42		
Dotsavadním vlastním pozemkům byla poskytnuta možnost seznámk se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <p style="text-align: center;">hřeby</p>		





Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	Kód kvality	Poznámka
1	740089.17	1045549.74	3	
2	740101.21	1045482.31	3	
3	740102.45	1045475.35	3	
4	740156.26	1045484.99	3	
5	740154.98	1045492.02	3	
6	740315.07	1045513.30	3	
7	740356.19	1045520.63	3	
8	740347.20	1045529.29	3	
9	740098.61	1045551.89	3	
10	740235.64	1045499.14	3	
11	740202.21	1045500.51	3	
12	740111.01	1045484.12	3	
13	740091.33	1045480.61	3	
14	740313.65	1045520.40	3	



V. Soukeník

