

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12213-1991/2020

Objednatel znaleckého posudku: Mgr. Markéta Šafránková Křivanová
Průmyslová 154, 674 01 Třebíč

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely
insolvenčního řízení

Adresa předmětu ocenění: Pozemek leží na adrese Záběhllice, Praha, okres
Hlavní město Praha

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 09.10.2020

Zpracováno ke dni: 09.10.2020

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.10.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku (podíl ve výši 531/114568) parc. č. 2527/54, 2527/65, 2527/66 a 2527/67 nacházejícího se v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Záběhllice pro účely insolvenčního řízení č. KSPH 62 INS 16238/2020.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 2527/54, 2527/65, 2527/66 a 2527/67 v katastrálním území Záběhllice
Adresa předmětu ocenění:	Záběhllice, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Záběhllice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 09.10.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, cenová mapa stavebních pozemků, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Benešová Lucie, č. p. 124, 25083 Zlatá - podíl ve výši 531/114568

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 2527/54, 2527/65, 2527/66 a 2527/67 nacházející se v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Záběhllice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je stavební, s plochou 6.012 m². Jedná se o pozemky, které tvoří jednotný funkční celek s bytovými domy č. p. 3240, 3241, 3242 a 3243. Územní plán stanoví, že plocha pozemku je regulována jako - OB - obytná plocha, částečně ZMK - zeleň.

Na pozemku se nacházejí okrasné dřeviny, není oplocený. Samotný pozemek je rovinatý. K pozemku lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Pozemek je umístěn ve východní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v místě je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a jsou zde omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

V okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	6.012 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek, funkční celek s bytovými domy
	Územní plán	OB - obytná plocha, částečně ZMK - zeleň
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	/
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení,

		v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v místě je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	sousedí nehodnoceno, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 09.10.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

D) Ocenění dle platného cenového předpisu

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	2527/54	3 797	5 600,00	21 263 200,-
ostatní plocha	2527/65	481	5 600,00	2 693 600,-
ostatní plocha	2527/66	89	5 600,00	498 400,-
ostatní plocha	2527/67	1 645	5 600,00	9 212 000,-
Cenová mapa - celkem		6 012		<u>33 667 200,-</u>

Pozemky - zjištěná cena celkem

= 33 667 200,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 2527/54, 2527/65, 2527/66 a 2527/67 v katastrálním území Záběhllice

Pozemek v katastrálním území Záběhllice, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Záběhllice, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 6012 m ²	stavební pozemek	v místě	
1	Hostivařské náměstí, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 5422 m ²	stavební pozemek	v místě	
2	Záběhlická, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 183 m ²	stavební pozemek	v místě	
3	Strašnice, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 674 m ²	stavební pozemek	v místě	
4	Strašnice, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 538 m ²	stavební pozemek	v místě	
5	Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 898 m ²	stavební pozemek	v místě	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	4.426,41 Kč	0.9	3.983,77 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	3.983,77 Kč
2	8.196,72 Kč	Nepoužit	8.196,72 Kč	1.00	1.30	1.00	1.00	1.00	0.95	1.2350	6.637,02 Kč
3	3.600,00 Kč	Nepoužit	3.600,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	3.600,00 Kč
4	4.470,40 Kč	Nepoužit	4.470,40 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	4.470,40 Kč
5	4.500,00 Kč	Nepoužit	4.500,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	4.500,00 Kč
Celkem průměr										4.638,24 Kč	
Minimum										3.600,00 Kč	
Maximum										6.637,02 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1.177,78 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										3.460,46 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										5.816,02 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$4.638,24 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$6.012 \text{ m}^2$$

$$= 27.885.088 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$27.885.000,-- \text{ Kč}$$

C. REKAPITULACE:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu	33 667 200,-- Kč
II) Ocenění tržním porovnáním Výsledek dle srovnávací metody	27.885.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

30.000.000 Kč

Slovy: třicetmilionů korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu ve výši 531/114568 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení a použití srážky 20 % zohledňující horší prodejnost minoritních podílů na

111.235 Kč

Slovy: jednostojedenáctisícdvěstětřicetpět korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., Martin Málek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.10.2020



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12213-1991/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

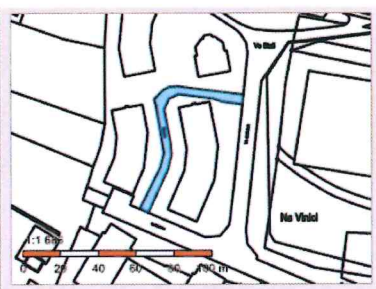
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2527/54
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Záběhlice [732117]
Číslo LV:	3587
Výměra [m ²]:	3797
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



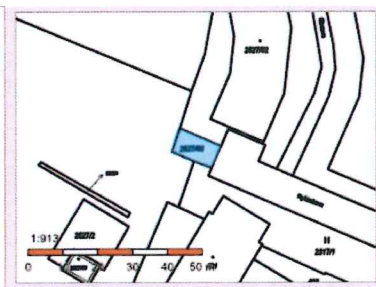
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2527/65
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Záběhlice [732117]
Číslo LV:	3587
Výměra [m ²]:	481
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



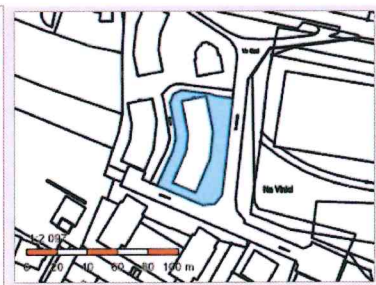
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2527/66
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Záběhlice [732117]
Číslo LV:	3587
Výměra [m ²]:	89
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

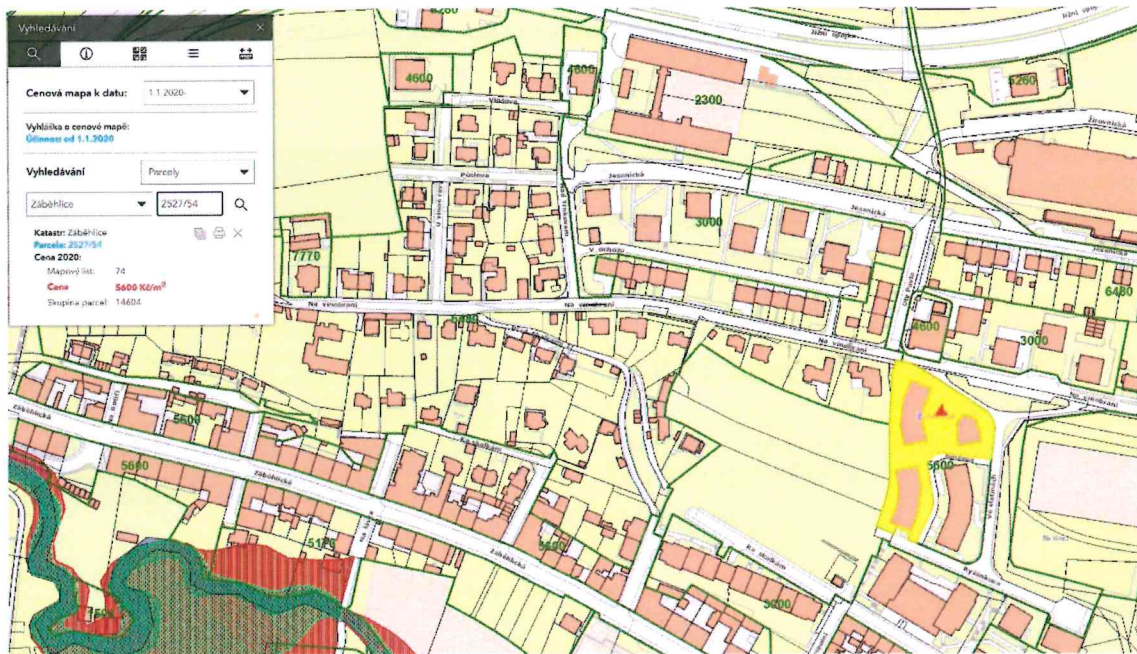


Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2527/67
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Záběhlice [732117]
Číslo LV:	3587
Výměra [m ²]:	1645
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Cenová mapa



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

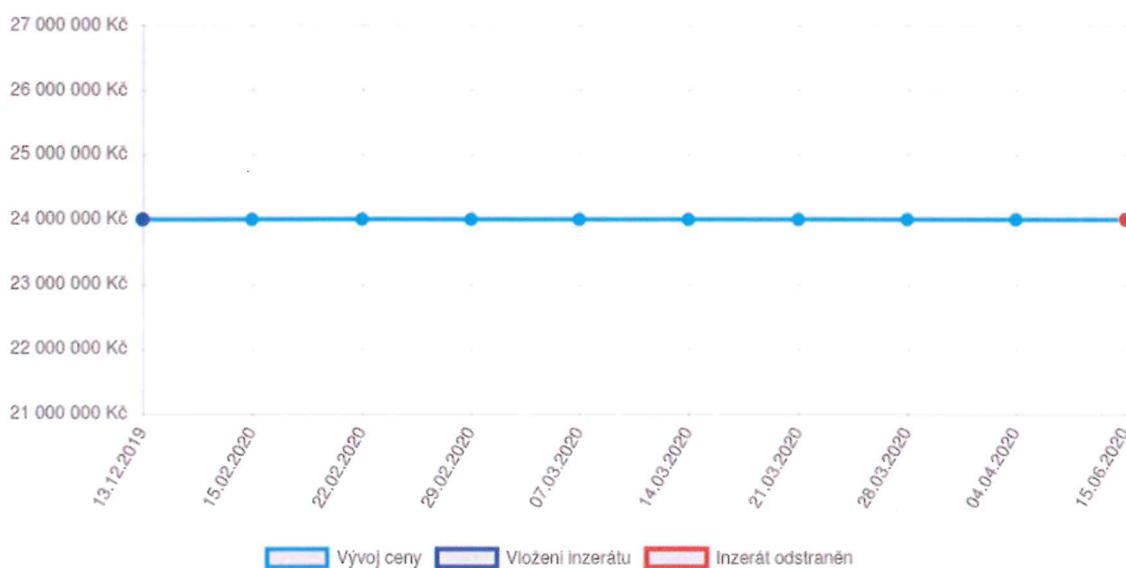


Prodej, Pozemek, 5422 m², Hostivařské náměstí, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 24.000.000 Kč

Adresa: Hostivařské náměstí, Praha, okres Hlavní město Praha

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



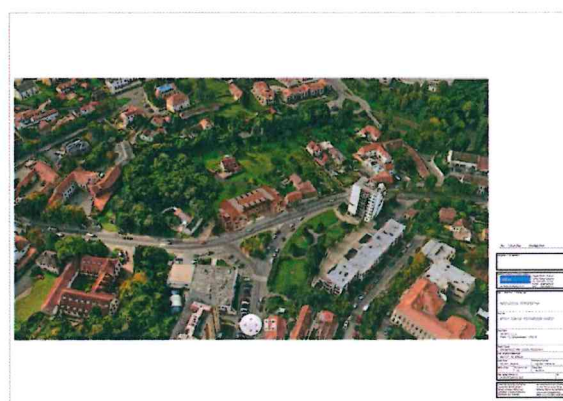
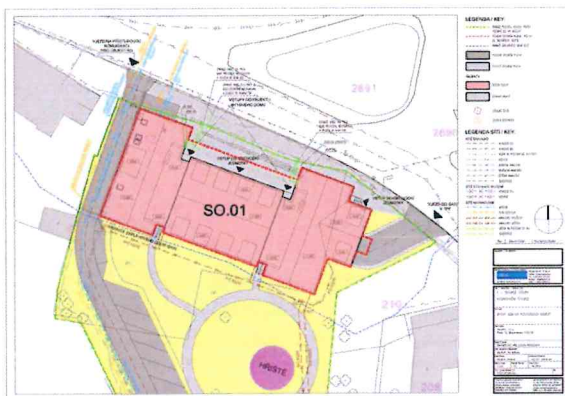
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Hostivařské náměstí, Praha, okres Hlavní město Praha	Současné využití	pro bydlení
Cena	24 000 000 Kč	Umístění objektu	Centrum obce
Plocha pozemku (m²)	5422		

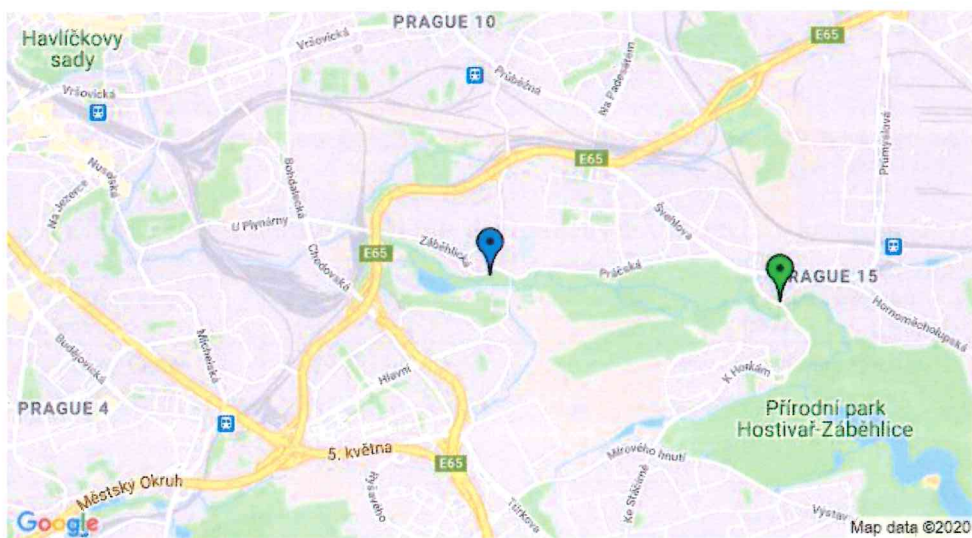
Slovní popis

Exkluzivně nabízíme prodej pozemku o celkové výměře 5422 m² v centru Hostivaře před podáním žádosti o ÚR na bytový dům. - Zastavěná navrhovaná plocha: 820 m². - Celková HPP navrhovaná plocha(včetně garáží): 2713 m². - Plocha bytových jednotek: 1326 m². - Plocha nebytových jednotek: 170 m². - Počet bytových jednotek: 15. - Počet nebytových jednotek: 2. - Pačet parkovacích stání: 22 garáž, 7 na pozemku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



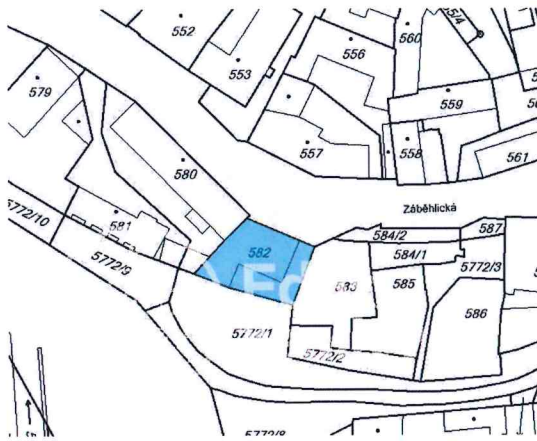
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

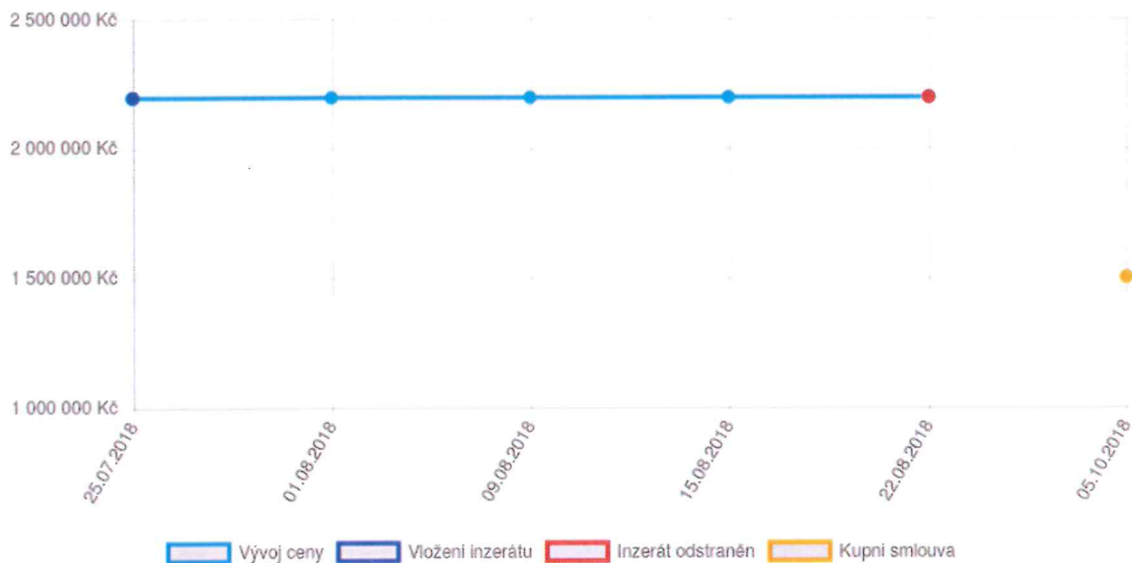


Prodej, Pozemek, 183 m², Záběhlická, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 1.500.000 Kč

Adresa: Záběhlická, Praha, okres Hlavní město Praha

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	1 500 000 Kč	Plocha pozemku (m ²)	183
Kupní smlouva podepsaná dne	05.10.2018	Současné využití	pro bydlení
Číslo řízení	V-68625/2018		

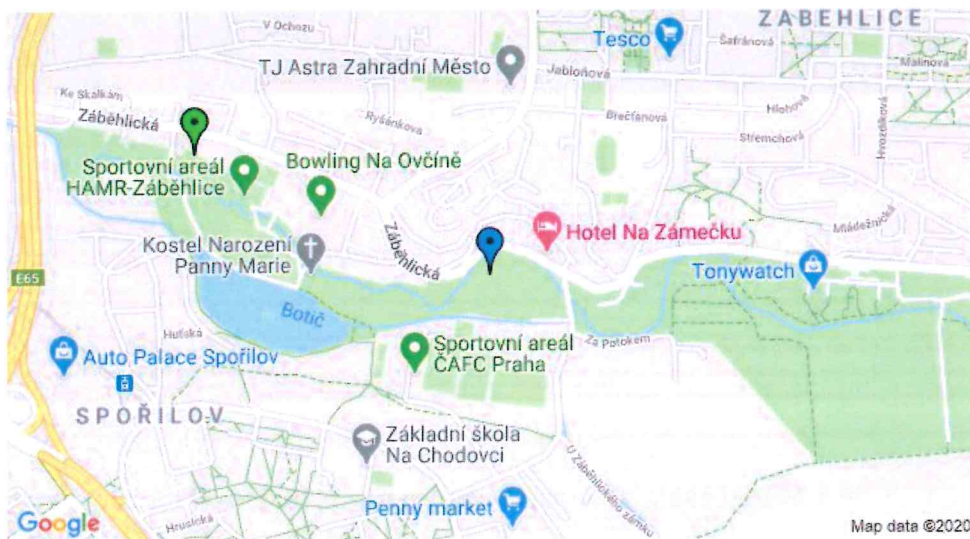
Slovní popis

Exkluzivně stavební pozemek 183m², Praha 10 – ulice Záběhlická. Exkluzivní prodej lukrativního stavebního pozemku na Praze 10 – Záběhlice, ulice Záběhlická. Velikost 183m², nezastavěný, s možností výstavby budovy pro bydlení. Veškeré sítě pod komunikací na kraji pozemku. Pro více informací kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

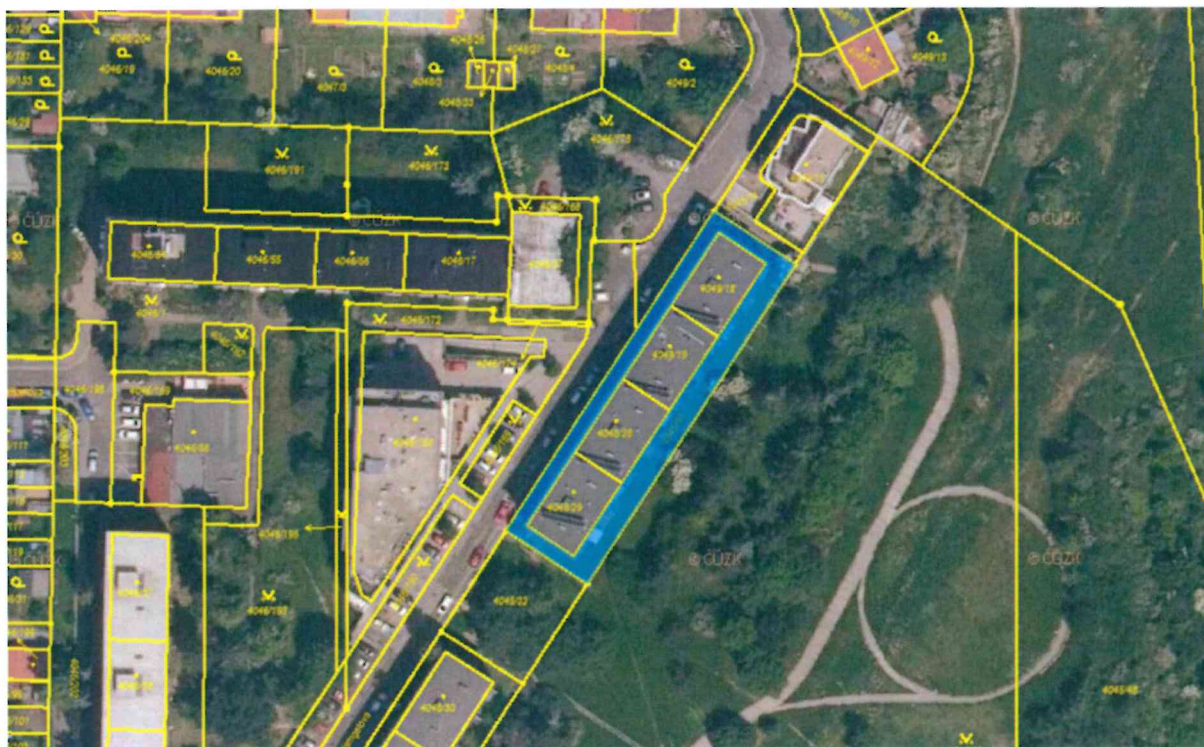
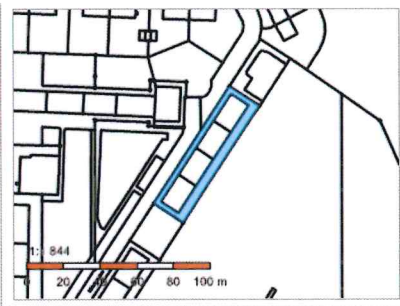


Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4045/33
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	19247
Výměra [m ²]:	674
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



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.

Podmíněné přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstelské činnosti, sběrný surovín.

Podmíněné přípustné je využití přípustné v plochách OV (t), 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 podmíněné přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nejpřípustné využití:

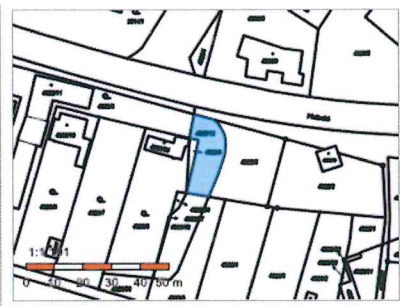
Nejpřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Prodej nemovitosti realizován v rámci řízení č. V-28453/2019

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

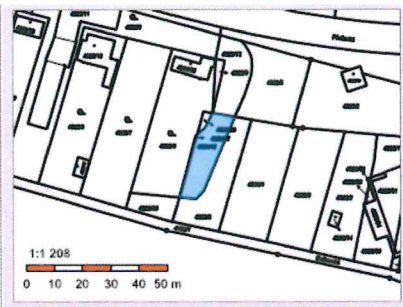
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4322/12
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	346
Výměra [m ²]:	265
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



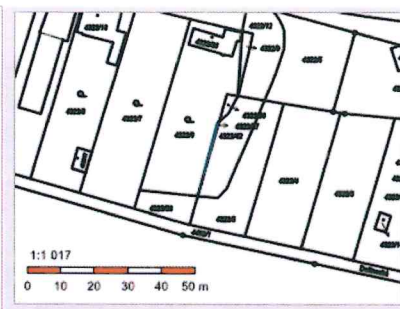
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4323/42
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	346
Výměra [m ²]:	268
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4323/37
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Strašnice (731943)
Číslo LV:	346
Výměra [m ²]:	5
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



NÁVRHOVÝ HORIZONT

SV - všeobecně smíšená

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpadí stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniové vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení a celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchraného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpadí stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný suroviny, zahrádknictví, stavby pro drobnou péstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

Prodej nemovitostí realizován v rámci řízení č. V-40820/2019

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

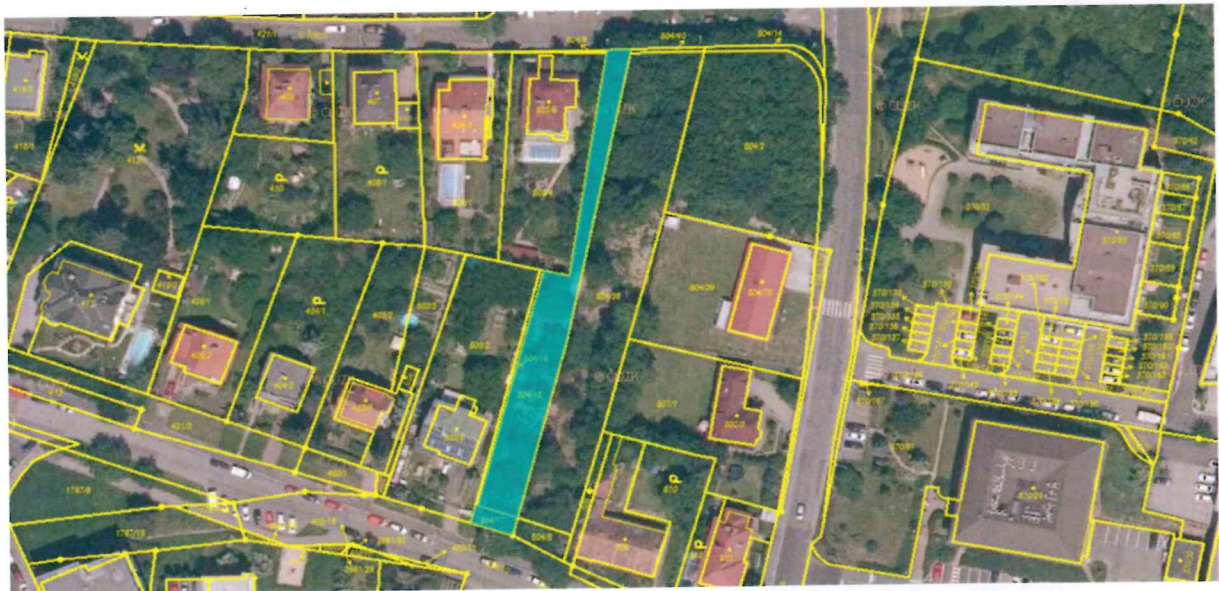
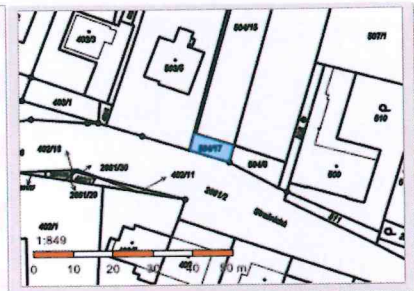
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	504/15
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Hostivař [732052]
Číslo LV:	4452
Výměra [m ²]:	848
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	504/17
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Hostivař [732052]
Číslo LV:	4452
Výměra [m ²]:	50
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



NÁVRHOVÝ HORIZONT

OB - Kisté 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, zelen, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytném nutném rozsahu a liniové 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:

Léčková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovinn.

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.

Prodej nemovitostí realizován v rámci řízení č. V-51413/2019

