

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19503

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky Sedlec (okr. Hlavní město Praha)

OBJEDNAVATEL: Česká zemědělská univerzita v Praze

Adresa objednatele: Kamýcká. 129, 165 00 Praha-Suchdol

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení ceny obvyklé a zjištěné (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

291 300 000 Kč

Datum místního šetření: 1.11.2019

Stav ke dni:

1.11.2019

Počet stran: 30 stran

Počet příloh: 21

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 25.3.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění:

- cenou obvyklou pozemků parc. č. 401 (ostatní plocha), parc. č. 402 (ostatní plocha), parc. č. 429/8 (ostatní plocha), parc. č. 429/13 (ostatní plocha), parc. č. 429/14 (ostatní plocha), parc. č. 429/24 (ostatní plocha), parc. č. 430/1 (orná půda), parc. č. 430/14 (ostatní plocha), parc. č. 430/15 (ostatní plocha), parc. č. 430/21 (ostatní plocha) a parc. č. 560/1 (ostatní plocha) v kat. území Sedlec, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 106,

- cenou zjištěnou (administrativní) pozemků parc. č. 401 (ostatní plocha), parc. č. 402 (ostatní plocha), parc. č. 429/8 (ostatní plocha), parc. č. 429/13 (ostatní plocha), parc. č. 429/14 (ostatní plocha), parc. č. 429/24 (ostatní plocha), parc. č. 430/1 (orná půda), parc. č. 430/14 (ostatní plocha), parc. č. 430/15 (ostatní plocha), parc. č. 430/21 (ostatní plocha) a parc. č. 560/1 (ostatní plocha) v kat. území Sedlec, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 106.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Základní pojmy a metody ocenění

Výpočet je proveden porovnáním obdobných nemovitých věcí cenou obvyklou. Výpočet je proveden dle platného zákresu a využití funkčních ploch. Vzhledem ke skutečnosti, že není k dispozici přesný zákres do katastru nemovitostí těchto funkčních ploch, je jejich výměra odhadnutá z dostupného měření, které umožňuje katastr nemovitostí.

Je nám jasné že může dojít ke zkreslení obvyklé ceny, nicméně vzhledem k rozsahu ocenění, lze toto zkreslení ignorovat, neboť je vliv je dle našeho odborného názoru skutečně pouze minimální.

Přehled podkladů

Objednávka znaleckého posudku.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 1.11.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán města Hlavního města Prahy.

Studie pro územní změnu.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012.

Místopis

Městská část Sedlec je částí města Prahy. Nachází se na severním okraji města Prahy na levém břehu Vltavy. Jedná se o městskou část s rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v centru Prahy. Sedlci prochází železniční trať z Prahy do Ústí nad Labem, na které je zastávka Praha-Sedlec. Sedlec je spojen přívozem s pražskou čtvrtí Bohnice. Do městské části vedou silnice II. třídy a železniční trať. Dopravní obslužnost zajišťují autobusy MHD.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 512/1 Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

Celkový popis

Oceňované pozemky se nacházejí na jihozápadním okraji zastavěné městské části Praha-Sedlec. Jedná se o soubor sousedících pozemků nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako ostatní plocha a orná půda o výměře 98 009 m². Soubor pozemků je na severní straně ohraničený hlavní komunikací. Na pozemcích parc. č. 560/1 a parc. č. 430/14 se nacházejí zpevněné cesty. Na části pozemku parc. č. 429/14 se nachází skládka materiálu, která je ohraničená drátěným oplocením. Ostatní pozemky jsou porostlé dřevinami různých druhů, které jsou na některých místech udržované. Na východním okraji pozemku parc. č. 429/14 se nachází oplocený areál, ve kterém se nacházejí zpevněné plochy a dvě zděné a plechové stavby (garáž a dílna). Dle přeložené nájemní smlouvy nejsou tyto stavby ve vlastnictvím ČZU. V minulosti je pořídil jiný nájemce pozemku. V současné nájemní smlouvě stávajícího nájemce je uveden závazek k odstranění staveb v případě ukončení smlouvy. Pozemky jsou svažité k východní straně. V době oceňování byly pozemky částečně využívány. K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 512/1, který je ve vlastnictví města Prahy.

Přípojky IS jsou v komunikaci, nacházející se na pozemku parc. č. 512/1.

V územním plánu jsou pozemky vedené částečně jako zeleň městská a krajinná (ZMK), částečně jako orná půda s územní rezervou pro bydlení čistě obytné (OP/OB-B), částečně jako plochy sportu (SP), částečně jako plochy a zařízení veřejné dopravy a parkoviště P + R (DH), částečně jako plochy všeobecně smíšené (SV-B), a nebo jako plochy luk/pastvin s územní rezervou na plochu parků.

Pozemek	Stávající území plán
401	ZMK
402	ZMK/DH
429/8	ZMK/NL/OB-B
429/13	ZMK
429/14	ZMK/DH
429/24	SV-B
430/1	ZMK/OB-B
430/14	SP
430/15	SP
430/21	NL/ZP
560/1	SV

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty a zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcné břemena a nájemní smlouvy, viz rizika.

Výše uvedené oceňované pozemky jsou dotčeny pořizovanou změnou Z3000. Jedná se o změnu funkčního využití ploch ve vazbě na navrhované trasování TT Podbaba - Suchdol. Upravený stav ÚP pozemků na zeleň městská a krajinná /ZMK/ příp. izolační zeleň /IZ/ veřejné vybavení /VV/ čistě obytné /OB/ všeobecně obytné /OV/ čistě obytné /OB/ - výhled ostatní /ZVO/ VPS MŠ a ZŠ. Tuto změnu řeší předložená studie pro změnu UPn HMP, kdy na části předmětných pozemků vznikne tramvajová trať spolu s rozsáhlou bytovou výstavbou.

Vzhledem ke skutečnosti, že změna územního plánu je v době ocenění projednávána, tak je ocenění provedeno dle platného zákresu a využití ploch v územním plánu. Jedná se o stav výkresů k 1.1.2019, tak jak je zveřejněn na webových stránkách. Vzhledem ke skutečnosti, že v době ocenění není znám přesný rozsah nových ploch pro budoucí bytovou výstavbu s infrastrukturou, nelze tyto skutečnosti do návrhu obvyklé ceny zahrnout, nicméně lze podotknout, že po schválení a přesném vymezení funkčních ploch dojde k prokazatelnému nárůstu obvyklé ceny, neboť by dle předložené studie mělo dojít ke sjednocení ploch pro již výše zmíněnou bytovou výstavbu. Odhad nárůstu obvyklé ceny je samostatně řešen v odborném vyjádření.

Ohledání bylo provedeno dne 1.11.2019.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 512/1, který je ve vlastnictví města Prahy.

Na východním okraji pozemku parc. č. 429/14 se nachází oplocený areál, ve kterém se nacházejí zpevněné plochy a dvě zděné a plechové stavby (garáž a dílna). Dle přeložené nájemní smlouvy nejsou tyto stavby ve vlastnictvím ČZU. V minulosti je pořídil jiný nájemce pozemku. V současné nájemní smlouvě stávajícího nájemce je uveden závazek k odstranění staveb v případě ukončení smlouvy.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Nemovitá věc v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)

Komentář: Na části pozemku parc. č. 429/14 se nachází skládka materiálu, tato skutečnost nebyla v ocenění zohledněna.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena

Komentář:

Věcné břemeno obsluhy vodovodních zařízení s povinností k pozemku parc. č. 51/2 ve prospěch pozemku parc. č. 402.

Věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k pozemku parc. č. 560/1 ve prospěch pozemků parc. č. 429/1 a parc. č. 430/19.

Věcné břemeno práva chůze, jízdy, ukládání, provozování, opravy a údržby kabelů 1kV s povinností k pozemkům parc. č. 429/24, parc. č. 430/14 a parc. č. 560/1 ve prospěch společnosti PREDistribuce a.s.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy

Komentář:

Část pozemku parc. č. 429/14 o výměře 2 000 m² je pronajímána společností PROCKERT a HYNEK, a.s. na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

Část pozemku parc. č. 429/14 o výměře 16 m² je pronajímána společností News Outdoor Czech Republic s.r.o. na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

Část pozemku parc. č. 429/24 o výměře 300 m² je pronajímána panu Milanovi Jarešovi na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

Část pozemku parc. č. 430/15 o výměře 1 155 m² je pronajímána společností Český střelecký svaz na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Pozemky

1. Pozemky Sedlec

Obsah tržního ocenění majetku

Pozemky

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky městské zeleně Sedlec (okr. Hlavní město Praha)
- 1.2. Pozemky městské zeleně s rezervou pro výstavbu Sedlec (okr. Hlavní město Praha)
- 1.3. Stavební pozemky Sedlec (okr. Hlavní město Praha)
- 1.4. Pozemky sportovní plochy Sedlec (okr. Hlavní město Praha)
- 1.5. Pozemky dopravní plochy Sedlec (okr. Hlavní město Praha)

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky Sedlec (okr. Hlavní město Praha)
 Adresa předmětu ocenění: Sedlec
 110 00 Sedlec
 LV: 106
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Sedlec
 Počet obyvatel: 1 294 513
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 4\,580,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,920$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,920$$

Pozemky

1. Pozemky Sedlec

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,920$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,920 = 0,920$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena	Index	Koef.	Upr. cena
-----------	------------	-------	-------	-----------

	[Kč/m ²]			[Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	4 580,-	0,920	0,300	1 264,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	429/14	18 065	1 264,08	22 835 605,20
Stavební pozemek - celkem			18 065		22 835 605,20

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	429/24	7 530	3 080,00	23 192 400,-
ostatní plocha	430/14	2 362	770,00	1 818 740,-
ostatní plocha	430/15	1 333	770,00	1 026 410,-
ostatní plocha	560/1	2 099	3 080,00	6 464 920,-
Cenová mapa - celkem		13 324		32 502 470,-

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - vlastní území:	560,00%
Celková úprava ceny:	560,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	430/1	21010	9 433	14,64	560,00	96,62	911 416,00
orná půda	430/1	21000	25 214	15,82	560,00	104,41	2 632 594,00
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			34 647 m ²				3 544 010,-

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	4 580,-	0,04				183,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	401	889	183,20		162 864,80
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	402	422	183,20		77 310,40
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	429/8	2 651	183,20		485 663,20
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	429/13	532	183,20		97 462,40
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	430/21	136	183,20		24 915,20
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	429/14	27 343	183,20		5 009 237,60
Jiné pozemky - celkem			31 973			5 857 453,60

Pozemky Sedlec - zjištěná cena celkem

= 64 739 538,80 Kč

Tržní ocenění majetku

Pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky městské zeleně Sedlec (okr. Hlavní město Praha)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Praha - Zbraslav, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 674059			
Popis:	Na prodej provozní plochy 1 102 m ² na okraji pražské Zbraslavi o výměře 1 102 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,80	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,05	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 362 400	1 102	1 236,30	0,77	951,95

Název:	Praha - Lipence, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 6734/2308			
Popis:	Na prodej pozemek o výměře 2 760 m ² . Pozemek se nachází na jižním okraji Prahy v nezátopové oblasti. Na pozemek je přístup z místní komunikace. Je na něj přivedena elektrická energie, vodovod a ve zmiňované komunikaci je již vedena i kanalizace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,82	
poloha pozemku -			1,10	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 760 000	2 760	1 000,00	0,83	830,00

Název:	Praha - Hostivař, Zdroj: www.sreality.cz - ID: PK1141019 - Hostivař			
Popis:	K prodeji pozemek o výměře 28 976 m ² v katastrálním území Hostivař. Pozemek je v aktuálně platném územním plánu vymezen z části jako IZ - zeleň městská a krajinná Funkční využití : Výsadby dřevin a travní porosty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,97	
poloha pozemku -			1,10	
dopravní dostupnost -			1,00	

možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
28 976 000	28 976	1 000,00	0,98	980,00

Název: Praha - Háje, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** N01517

Popis: K prodeji pozemek o celkové výměře 17 738 m² u Hostivařské přehrady v k. ú. Háje. Pozemek je v současnosti veden jako orná půda, v územním plánu je veden jako území ke sportu a oddechu (SO1 a SO3), nachází se v oblasti přírodního parku Hostivař-Záběhlce a v ochranném pásmu vodního díla.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				0,95
poloha pozemku -				1,10
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
14 200 000	17 738	800,54	0,96	768,52

Název: Praha - Řepy, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 111-N02948

Popis: K prodeji nestavební pozemek o výměře 1 510 m², který se nachází v Praze - Řepy. Pozemek je v aktuálně platném územním plánu vymezen jako ZMK - zeleň městská a krajinná. Veškerém síť jsou na hranici pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				0,80
poloha pozemku -				1,05
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 510 000	1 510	1 000,00	0,77	770,00

Zjištěná průměrná jednotková cena	860,09 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	401	889	860,00		764 540
ostatní plocha	402	322	860,00		276 920
ostatní plocha	429/8	951	860,00		817 860
ostatní plocha	429/13	532	860,00		457 520
ostatní plocha	429/14	27 908	860,00		24 000 880
orná půda	430/1	15 647	860,00		13 456 420
ostatní plocha	430/21	136	860,00		116 960
Celková výměra pozemků		46 385	Hodnota pozemků celkem		39 891 100

1.2. Pozemky městské zeleně s rezervou pro výstavbu Sedlec (okr. Hlavní město Praha)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Praha - Zbraslav, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 674059
Popis: Na prodej provozní plochy 1 102 m² na okraji pražské Zbraslavi o výměře 1 102 m².
Koeficienty:
redukce pramene ceny - 0,97
velikost pozemku - 0,90
poloha pozemku - 1,00
dopravní dostupnost - 1,05
možnost zastavění poz. - 1,15
intenzita využití poz. - 1,00
vybavenost pozemku - 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - 0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 362 400	1 102	1 236,30	1,00	1 236,30

Název: Praha - Lipence, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 6734/2308
Popis: Na prodej pozemek o výměře 2 760 m². Pozemek se nachází na jižním okraji Prahy v nezátopové oblasti. Na pozemek je přístup z místní komunikace. Je na něj přivedena elektrická energie, vodovod a ve zmiňované komunikaci je již vedena i kanalizace.
Koeficienty:
redukce pramene ceny - 0,97
velikost pozemku - 0,90
poloha pozemku - 1,10
dopravní dostupnost - 1,00
možnost zastavění poz. - 1,15
intenzita využití poz. - 1,00
vybavenost pozemku - 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - 0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 760 000	2 760	1 000,00	1,05	1 050,00

Název: Praha - Hostivař, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** PK1141019 - **Hostivař**
Popis: K prodeji pozemek o výměře 28 976 m² v katastrálním území Hostivař. Pozemek je v aktuálně platném územním plánu vymezen z části jako IZ - zeleň městská a krajinná
Funkční využití : Výsadby dřevin a travní porosty.
Koeficienty:
redukce pramene ceny - 0,97
velikost pozemku - 0,92
poloha pozemku - 1,05
dopravní dostupnost - 1,00
možnost zastavění poz. - 1,15
intenzita využití poz. - 1,00
vybavenost pozemku - 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - 0,95

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
28 976 000	28 976	1 000,00	1,02	1 020,00

Název: Praha - Háje, Zdroj: www.sreality.cz - ID: N01517

Popis: K prodeji pozemek o celkové výměře 17 738 m² u Hostivařské přehrady v k. ú. Háje. Pozemek je v současnosti veden jako orná půda, v územním plánu je veden jako území ke sportu a oddechu (SO1 a SO3), nachází se v oblasti přírodního parku Hostivař-Záběhlce a v ochranném pásmu vodního díla.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,15
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
14 200 000	17 738	800,54	1,17	936,63

Název: Praha - Řepy, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 111-N02948

Popis: K prodeji nestavební pozemek o výměře 1 510 m², který se nachází v Praze - Řepy. Pozemek je v aktuálně platném územním plánu vymezen jako ZMK - zeleň městská a krajinná. Veškerém sítě jsou na hranici pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,15
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 510 000	1 510	1 000,00	1,00	1 000,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

1 048,59 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k

nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	429/8	1 700	1 049,00		1 783 300
ostatní plocha	430/1	19 000	1 049,00		19 931 000
Celková výměra pozemků		20 700	Hodnota pozemků celkem		21 714 300

1.3. Stavební pozemky Sedlec (okr. Hlavní město Praha)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Praha - Suchdol, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 01824			
Popis:	Na prodej pozemek o velikosti 931 m ² v Praze - Suchdole. K dispozici jsou kompletní inženýrské sítě (kanalizace, vodovod, plynovod, elektřina, veřejné osvětlení a komunikace na hranici parcel).			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,97	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
11 172 000	931	12 000,00	0,80	9 600,00

Název:	Praha - Nebušice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 32976			
Popis:	Na prodej pozemek o velikosti 1 550 m ² se stavebním povolením, v zastavěné části Prahy 6 Nebušice. Pozemek má napojení na vodovod. Možnost připojení na plyn a elektřinu je na hranici pozemku, vjezd je z asfaltové komunikace. Na pozemku je možná výstavba jednoho až dvou rodinných domů.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,98	
poloha pozemku -			1,05	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
15 990 000	1 550	10 316,13	0,85	8 768,71

Název:	Praha - Suchdol, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 096-N03948			
Popis:	K prodeji stavební pozemek na Praze - Suchdol o rozloze 612 m ² . Pozemek je v územním plánu veden jako stavební (OB - čistě obytné území). V zadní části pozemku je stavba zahradního domku bez čp/če. Na pozemku je vybudována přípojka elektřiny a vodovodu. Výstavba plynovodu a kanalizace v ul. U Kapličky právě probíhá.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,95	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	

intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				0,90
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 890 000	612	12 892,16	0,79	10 184,81

Název: Praha - Bohnice, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 247851

Popis: Na prodej pozemek o velikosti 527 m² na hranici městské části Bohnice a Troja. Na pozemku jsou základy původního domu s obvodovými zdmi. Všechny sítě jsou v místě.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -		0,97
velikost pozemku -		0,95
poloha pozemku -		0,90
dopravní dostupnost -		1,00
možnost zastavění poz. -		1,00
intenzita využití poz. -		1,00
vybavenost pozemku -		0,95
úvaha zpracovatele ocenění -		0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 900 000	527	13 092,98	0,75	9 819,74

Zjištěná průměrná jednotková cena

9 593,32 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	429/24	7 530	9 593,00		72 235 290
ostatní plocha	560/1	2 099	9 593,00		20 135 707
Celková výměra pozemků		9 629	Hodnota pozemků celkem		92 370 997

1.4. Pozemky sportovní plochy Sedlec (okr. Hlavní město Praha)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Praha - Suchdol, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 01824			
Popis:	Na prodej pozemek o velikosti 931 m ² v Praze - Suchdole. K dispozici jsou kompletní inženýrské sítě (kanalizace, vodovod, plynovod, elektřina, veřejné osvětlení a komunikace na hranici parcel).			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,97	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,70	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
11 172 000	931	12 000,00	0,56	6 720,00

Název:	Praha - Nebušice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 32976			
Popis:	Na prodej pozemek o velikosti 1 550 m ² se stavebním povolením, v zastavěné části Prahy 6 Nebušice. Pozemek má napojení na vodovod. Možnost připojení na plyn a elektřinu je na hranici pozemku, vjezd je z asfaltové komunikace. Na pozemku je možná výstavba jednoho až dvou rodinných domů.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,99	
poloha pozemku -			1,05	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,70	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
15 990 000	1 550	10 316,13	0,60	6 189,68

Název:	Praha - Suchdol, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 096-N03948			
Popis:	K prodeji stavební pozemek na Praze - Suchdol o rozloze 612 m ² . Pozemek je v územním plánu veden jako stavební (OB - čistě obytné území). V zadní části pozemku je stavba zahradního domku bez čp/če. Na pozemku je vybudována přípojka elektřiny a vodovodu. Výstavba plynovodu a kanalizace v ul. U Kapličky právě probíhá.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,95	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	

intenzita využití poz. -				0,70
vybavenost pozemku -				0,90
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
7 890 000	612	12 892,16	0,55	7 090,69

Název:	Praha - Bohnice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 247851			
Popis:	Na prodej pozemek o velikosti 527 m ² na hranici městské části Bohnice a Troja. Na pozemku jsou základy původního domu s obvodovými zdmi. Všechny sítě jsou v místě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				0,95
poloha pozemku -				0,90
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				0,70
vybavenost pozemku -				0,95
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
6 900 000	527	13 092,98	0,52	6 808,35

Zjištěná průměrná jednotková cena	6 702,18 Kč/m²
--	----------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	430/14	2 362	6 702,00		15 830 124
ostatní plocha	430/15	1 333	6 702,00		8 933 766
Celková výměra pozemků		3 695	Hodnota pozemků celkem		24 763 890

1.5. Pozemky dopravní plochy Sedlec (okr. Hlavní město Praha)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Praha - Suchdol, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 01824			
Popis:	Na prodej pozemek o velikosti 931 m ² v Praze - Suchdole. K dispozici jsou kompletní inženýrské sítě (kanalizace, vodovod, plynovod, elektřina, veřejné osvětlení a komunikace na hranici parcel).			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,93	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,70	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
11 172 000	931	12 000,00	0,54	6 480,00

Název:	Praha - Nebušice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 32976			
Popis:	Na prodej pozemek o velikosti 1 550 m ² se stavebním povolením, v zastavěné části Prahy 6 Nebušice. Pozemek má napojení na vodovod. Možnost připojení na plyn a elektřinu je na hranici pozemku, vjezd je z asfaltové komunikace. Na pozemku je možná výstavba jednoho až dvou rodinných domů.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,95	
poloha pozemku -			1,05	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,70	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
15 990 000	1 550	10 316,13	0,58	5 983,36

Název:	Praha - Suchdol, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 096-N03948			
Popis:	K prodeji stavební pozemek na Praze - Suchdol o rozloze 612 m ² . Pozemek je v územním plánu veden jako stavební (OB - čistě obytné území). V zadní části pozemku je stavba zahradního domku bez čp/če. Na pozemku je vybudována přípojka elektřiny a vodovodu. Výstavba plynovodu a kanalizace v ul. U Kapličky právě probíhá.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	

intenzita využití poz. -				0,70
vybavenost pozemku -				0,90
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 890 000	612	12 892,16	0,52	6 703,92

Název: Praha - Bohnice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 247851

Popis: Na prodej pozemek o velikosti 527 m² na hranici městské části Bohnice a Troja. Na pozemku jsou základy původního domu s obvodovými zdmi. Všechny sítě jsou v místě.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				0,90
poloha pozemku -				0,90
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				0,70
vybavenost pozemku -				0,95
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 900 000	527	13 092,98	0,50	6 546,49

Zjištěná průměrná jednotková cena

6 428,44 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	429/14	17 500	6 428,00		112 490 000
ostatní plocha	402	100	6 428,00		642 800
Celková výměra pozemků		17 600	Hodnota pozemků celkem		113 132 800

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Pozemky

1. Pozemky Sedlec

Pozemky - celkem:

64 739 539,- Kč
64 739 539,- Kč

Výsledná cena - celkem:

64 739 539,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

64 739 540,- Kč

slovy: Šedesátčtyřimilionůsedmsetřicetdevětstisícpětsetčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

64 739 540 Kč

slovy: Šedesátčtyřimilionůsedmsetřicetdevětstisícpětsetčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky městské zeleně Sedlec (okr. Hlavní město Praha)	39 891 100,- Kč
1.2. Pozemky městské zeleně s rezervou pro výstavbu Sedlec (okr. Hlavní město Praha)	21 714 300,- Kč
1.3. Stavební pozemky Sedlec (okr. Hlavní město Praha)	92 370 997,- Kč
1.4. Pozemky sportovní plochy Sedlec (okr. Hlavní město Praha)	24 763 890,- Kč
1.5. Pozemky dopravní plochy Sedlec (okr. Hlavní město Praha)	113 132 800,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:	291 873 087,- Kč

Hodnota pozemku

291 873 087 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 41 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5/4, které nejvíce odpovídaly oceňovaným pozemkům co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

291 300 000 Kč

slovy: Dvěstědevadesátjednamilionůtřistatisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit

- cenou obvyklou pozemků parc. č. 401 (ostatní plocha), parc. č. 402 (ostatní plocha), parc. č. 429/8 (ostatní plocha), parc. č. 429/13 (ostatní plocha), parc. č. 429/14 (ostatní plocha), parc. č. 429/24 (ostatní plocha), parc. č. 430/1 (orná půda), parc. č. 430/14 (ostatní plocha), parc. č. 430/15 (ostatní plocha), parc. č. 430/21 (ostatní plocha) a parc. č. 560/1 (ostatní plocha) v kat. území Sedlec, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 106 v objektivní zaokrouhlené výši **291.300.000,- Kč**,

- cenou zjištěnou (administrativní) pozemků parc. č. 401 (ostatní plocha), parc. č. 402 (ostatní plocha), parc. č. 429/8 (ostatní plocha), parc. č. 429/13 (ostatní plocha), parc. č. 429/14 (ostatní plocha), parc. č. 429/24 (ostatní plocha), parc. č. 430/1 (orná půda), parc. č. 430/14 (ostatní plocha), parc. č. 430/15 (ostatní plocha), parc. č. 430/21 (ostatní plocha) a parc. č. 560/1 (ostatní plocha) v kat. území Sedlec, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 106 v objektivní zaokrouhlené výši **64.739.540,- Kč**.

V Praze 25.3.2020

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město



Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Ing. Lukáš Hofbauer Jakub Chrástěcký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka</p>
------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19503 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 106	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace nemovité věci	2
Mapa oblasti	1
Kopie územního plánu	7
Nájemní smlouva	7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.07.2019 10:06:26

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

kat.území: 730041 Sedlec

List vlastnictví: 106

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká 129, Suchdol, 16500 Praha 6	60460709	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
401	889	ostatní plocha	neplošná půda	
402	422	ostatní plocha	jiná plocha	
429/8	2651	ostatní plocha	jiná plocha	
429/13	532	ostatní plocha	jiná plocha	
429/14	45408	ostatní plocha	jiná plocha	
429/24	7530	ostatní plocha	manipulační plocha	
430/1	34647	orná půda		zemědělský půdní fond
430/14	2362	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
430/15	1333	ostatní plocha	jiná plocha	
430/21	136	ostatní plocha	jiná plocha	
560/1	2099	ostatní plocha	silnice	

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

Oprávnění z věcného břemene převzaté z pozemkové knihy
obsluhy vodovodních zařízení na parc.č.51/2 ve prospěch parc.č.402
Oprávnění pro
Parcela: 402

Listina Pozemková kniha čd.5148/59 (PVZ 134/71).

Z-132724/2008-101

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 429/1, Parcela: 430/19

Povinnost k

Parcela: 560/1

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 24469/1999.

POLVZ:68/1999

Z-12200068/1999-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno (podle listiny)

právo chůze, jízdy, ukládání, provozování, oprav a údržby kabelů 1kV

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

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 23.07.2019 10:06:26

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

území: 730041 Sedlec

List vlastnictví: 106

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vp vztahu

Povinnost k

Parcela: 429/24, Parcela: 430/14, Parcela: 560/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.02.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.03.2004.

V-8224/2004-101

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 00567136/06/2010 ze dne 11.06.2010.

Z-52190/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje

o vztahu

Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 401, Parcela: 429/13, Parcela: 429/24, Parcela: 429/8, Parcela: 430/1, Parcela: 430/14, Parcela: 430/15, Parcela: 430/21, Parcela: 560/1

Záznam pro další řízení

číslo položky 1/96

Povinnost k

Parcela: 402

omy a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-399/2017-101

Parcela: 430/15

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

ina

Jiná listina ze dne Rozhodnutí MŠMT č.j.34 949/98-14 ze dne 29.01.1999.

POLVZ:60/1999

Z-12200060/1999-101

Pro: Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká 129, Suchdol, 16500 Praha 6

RČ/IČO: 60460709

Jiná listina číslo 63/1995 změna názvu dle zák. č. 192/94 Sb. list. dle pol.v.z. 63/95.

POLVZ:7/2001

Z-12200007/2001-101

Pro: Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká 129, Suchdol, 16500 Praha 6

RČ/IČO: 60460709

Smlouva kupní ze dne 16.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 08.04.2015. Zápis proveden dne 14.05.2015.

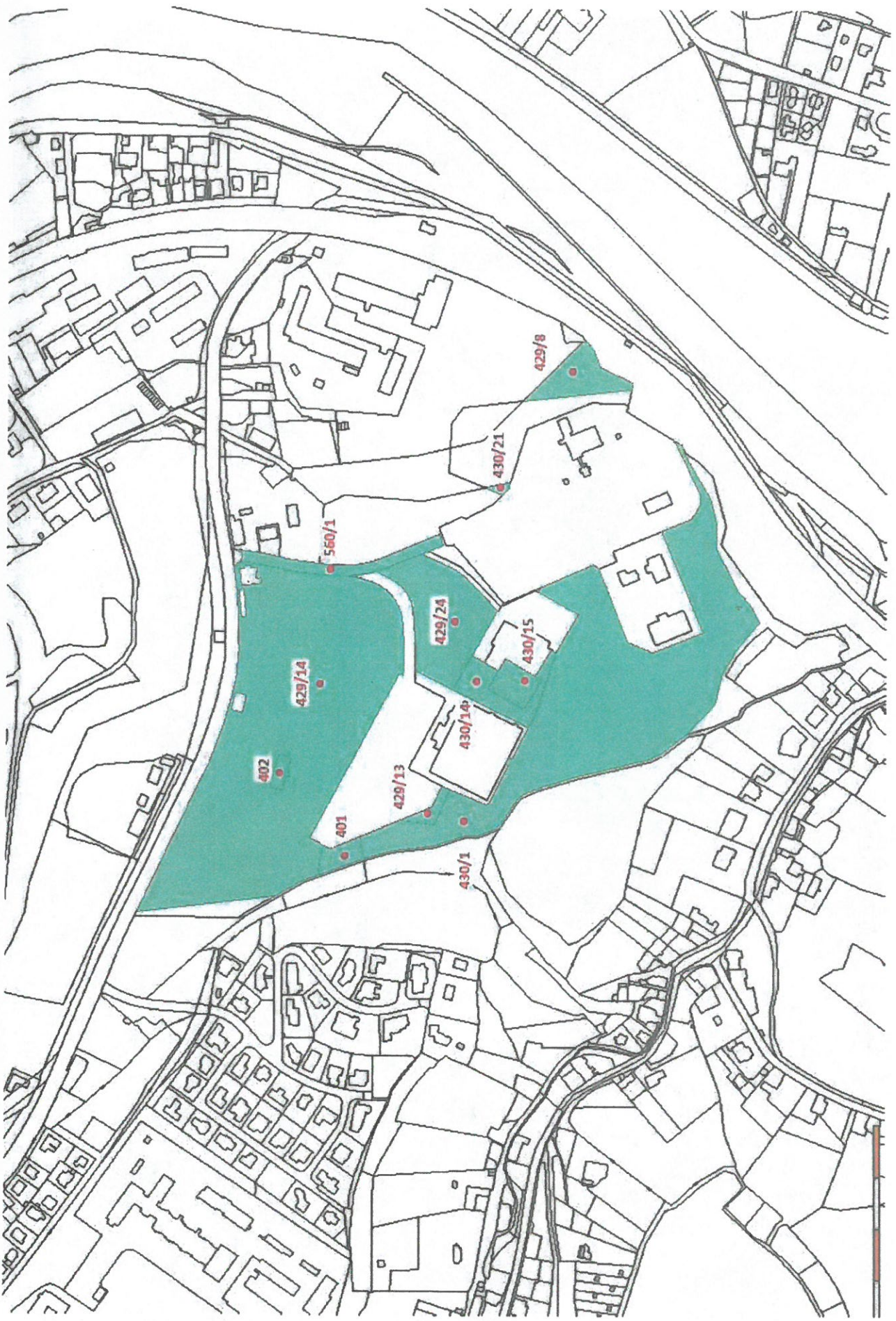
V-26294/2015-101

Pro: Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká 129, Suchdol, 16500 Praha 6

RČ/IČO: 60460709

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

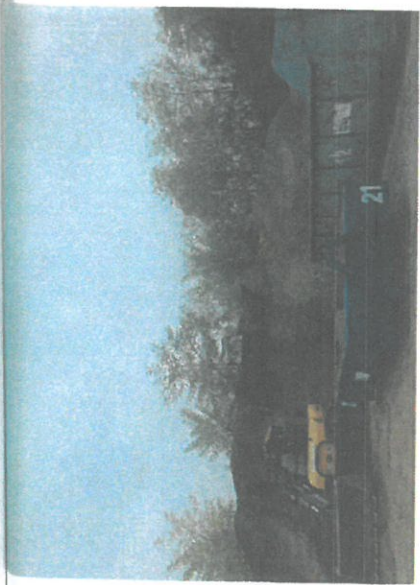
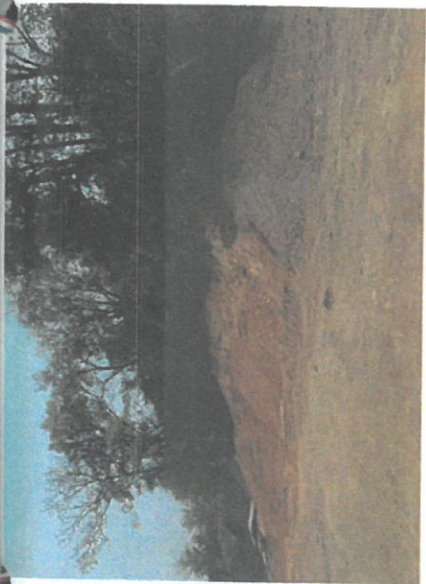
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

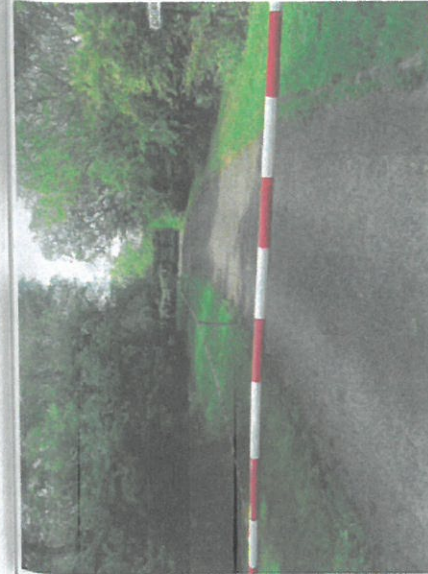


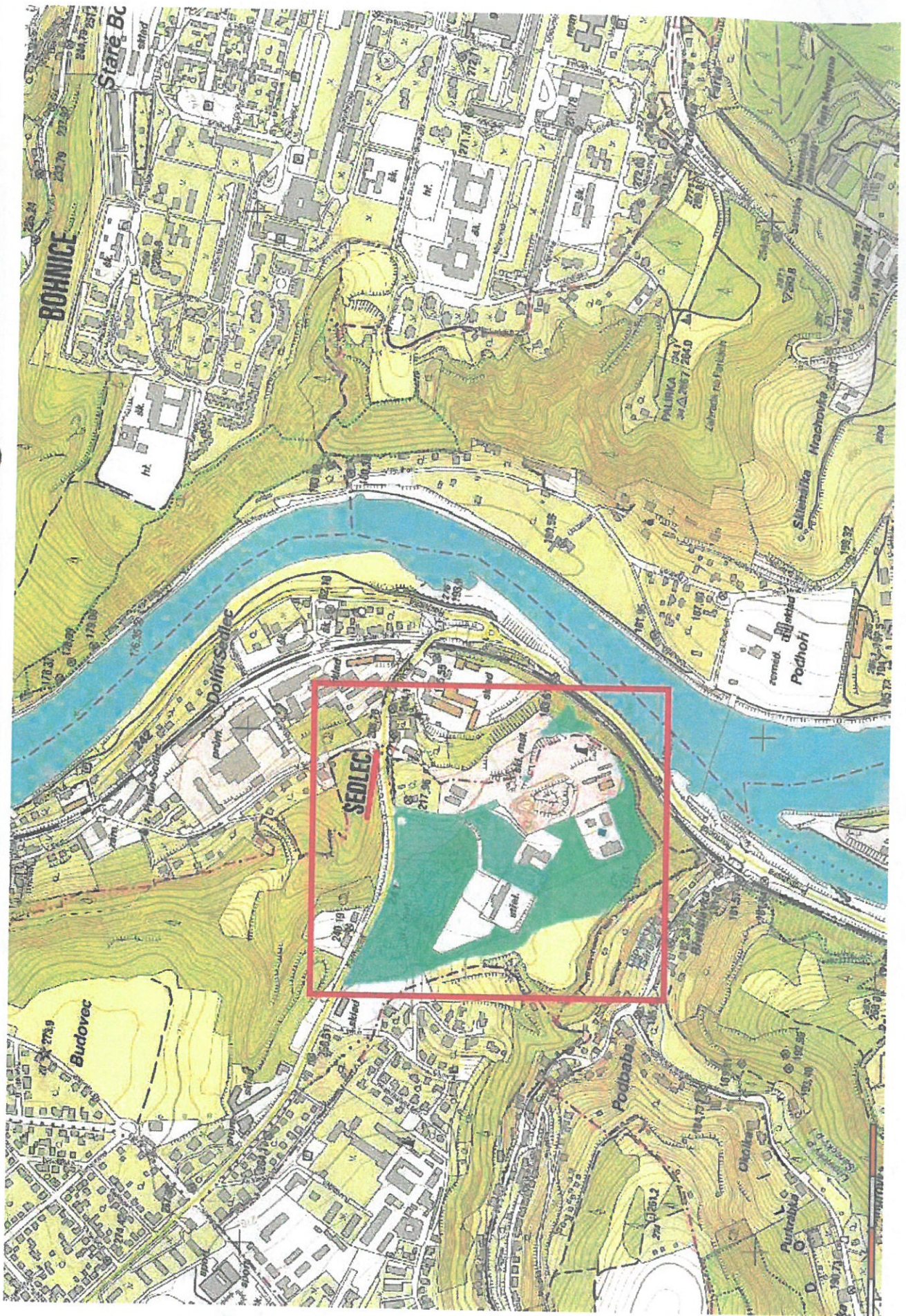


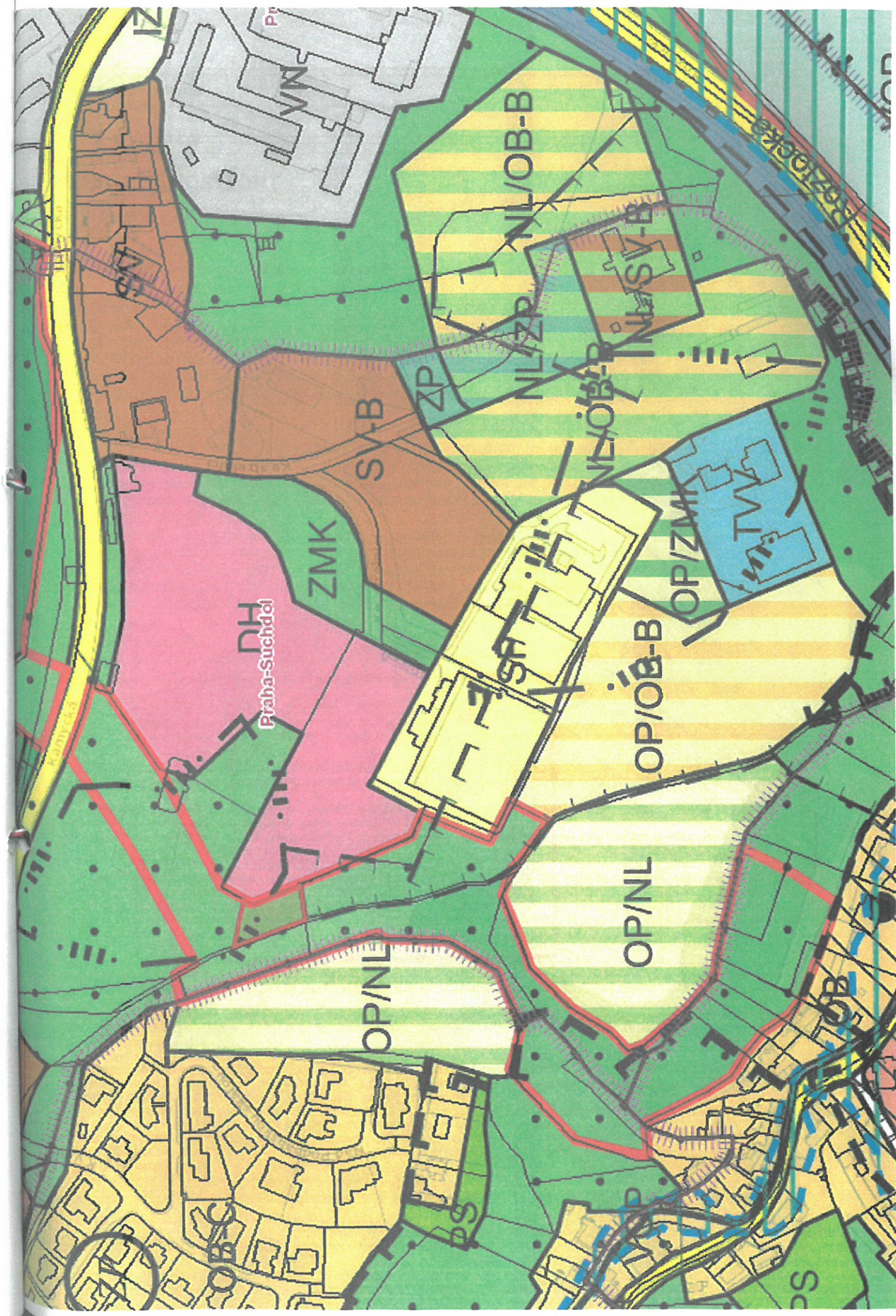
50°07'39.58"N, 14°23'34.66"E

Ke stělnici 192/10, Praha









Návrhový horizont	Vyměra: 0.6552 ha
ZMK	

NÁVRHOVÝ HORIZONT

ZMK - zeleň městská a krajinná

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

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

- Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:
 - v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žadoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;
 - v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitým systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.
- V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.
- Při povolování využití ploch, stavební činnosti a stavebních opatření, staveb a zařízení v plochách krajinné a městské zeleně, ve kterých je plovoucí nebo pevnou značkou definováno odlišné využití [viz též oddíl 3, pododdíl 3b) odstavce (8) - (10)], musí být zachován dominantní podíl hlavního a přípustného využití, ve kterém je značka umístěna.
- Umísťování vodní plochy a suché nádrže (poldru) do ploch krajinné a městské zeleně lze posoudit jako podmíněně přípustné v odlišné poloze a tvaru za podmínky zachování jejich účelu a odpovídajícího plošného rozsahu [(viz též oddíl 3, pododdíl 3b) odst. (13)].
- V zastavitelných plochách, kde je plovoucí značkou ZP v kroužku vyjádřen požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř plochy s jiným způsobem využití, se takto umístěná plocha stává samostatnou plochou ZP - parkem, jehož plocha se nezapočítává do stanoveného koeficientu zeleně.
- Velikost a tvar požadované parkové plochy závisí na celkové rozloze zastavitelné plochy, v níž je plovoucí značka umístěna:
 - do rozlohy 3 ha zastavitelné plochy je požadováno umístění plochy ZP různorodého tvaru, není však definována její minimální plocha ani poměr stran,
 - při rozloze 3 - 6 ha je požadována plocha 400 m² při poměru stran plochy max. 1 : 2,
 - při rozloze 6 - 9 ha je požadována plocha 1 600 m² při poměru stran plochy max. 1 : 2,
 - při rozloze 9 - 12 ha je požadována plocha min. 3 600 m², kterou je přípustné rozdělit do dvou lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1 : 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími,
 - při rozloze nad 12 ha je požadována plocha min. 6 400 m², kterou je přípustné rozdělit do tří lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1 : 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími.
- Využití související s vymezeným funkčním využitím v plochách ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) a plochách ZMK (městská a krajinná zeleň) je přípustné pouze jako součást celkové koncepce předemtné plochy realizované současně s jejich zakládáním, případně v rámci jejich rekonstrukcí.
- Celoměstský systém zeleně je vymezen ve výkresech č. 4 a č. 31.

Návrhový horizont	Vyměra: 1.707 ha
SP	

NÁVRHOVÝ HORIZONT

SP - sportu

Hlavní využití:

Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

Přípustné využití:

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nespportovního využití nepřekročí 20% plochy SP.

Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepříjemnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nespportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně omezeno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

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

Návrhový horizont	Vyměra: 1.9004 ha
OP	
Územní rezerva	
OB-B	

NÁVRHOVÝ HORIZONT

OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny

Hlavní využití:

Plochy orné půdy pro zemědělské využití.

Přípustné využití:

Plochy pro intenzivní zelinářské a květinářské kultury.

Louky a pastviny.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové. Liniová vedení technická infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Hnojiště a silážní jámy, kompostárny, stavby zemědělské prvovýroby¹¹.

Komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

ÚZEMNÍ REZERVA

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

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

Dále lze umístit:

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

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický charakter zástavby
B	0,3	0,5	0,5	1	přízemní rozvolněná zástavba
			0,65	2	rozvolněná zástavba
			0,75	3 a více	velmi rozvolněná zástavba

PRŮMĚRNÁ PODLAŽNOST A TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY JSOU INFORMATIVNÍ

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

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

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

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

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

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

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

¹¹Podle § 11a odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu se za stavby zemědělské prvovýroby se nepovažují stavby obsahující obytné místnosti, stavby pro zpracování a prodej zemědělské produkce a stavby vázané na chov zvířat, které slouží jiným účelům, například dostihová dráha nebo výcviková hala.

Návrhový horizont	Vyměra: 1.704 ha
NL	
Územní rezerva	
OB-B	

NÁVRHOVÝ HORIZONT

NL - louky, pastviny

Hlavní využití:

Travní porosty.

Přípustné využití:

Solitérní porosty a porosty dřevin. Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití.

Podmíněně přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura.
Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím.
Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.
Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

ÚZEMNÍ REZERVA

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický charakter zástavby
B	0,3	0,5	0,5	1	přízemní rozvolněná zástavba
			0,65	2	rozvolněná zástavba
			0,75	3 a více	velmi rozvolněná zástavba

PRŮMĚRNÁ PODLAŽNOST A TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY JSOU INFORMATIVNÍ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Návrhový horizont	Vyměra: 2.8087 ha
DH	

NÁVRHOVÝ HORIZONT

DH - plochy a zařízení veřejné dopravy

Hlavní využití:

Plochy a zařízení pro veřejnou dopravu včetně záchytných parkovišť P+R.

Přípustné využití:

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, autobusová nádraží.
 Administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím.
 Zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, technická infrastruktura.
 Parkovací a odstavné plochy, související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytování a služební byty.
 Dále lze umístit: komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m².

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

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

1. Nadřazený celoměstský systém dopravy je závazný, níže uvedené případy jsou podmíněně přípustné:
 - a) odchylka od rozhraní plochy nebo koridoru liniových staveb dopravní infrastruktury a sousedící plochy, vyplývající z podrobnějšího prověření stavby za podmínky, že nepřekročí 2,0 mm, tj. 20 m na obě strany od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy,
 - b) odchylka od tvaru křižovatek v rámci ploch, v nichž je umístění vozidlových komunikací přípustné,
 - c) odchylka trasy tunelových úseků dopravních staveb s výjimkou stanic metra za podmínky, že návaznost na povrchové úseky se nemění,
 - d) odchylka trasy liniových dopravních staveb ve velkých rozvojových územích (VRÚ) a velkých územích rekreace (VÚR), za podmínky, že jejich modifikovaná poloha leží v plochách, kde je dopravní infrastruktura přípustná, a bude zdůvodněna a doložena,
 - e) řešení cyklistické infrastruktury v jiné poloze (mimo vymezený koridor) za podmínky, že plnohodnotně nahradí požadované propojení uzlových bodů vymezeného systému a odchýlená poloha leží v plochách, kde je cyklistická infrastruktura přípustná nebo podmíněně přípustná. Plnohodnotnou náhradou se rozumí max. prodloužení trasy o 10 % a zvětšení sklonu o 2 %).
2. Realizace prvků cyklistické infrastruktury mimo stanovený systém, vyjádřený koridory cyklistických tras, je přípustná v souladu s podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití.
3. V koridorech vymezeného průběhu cyklistických tras je nezbytné zachovat prostupnost území a při rozhodování o změnách v území zajistit podmínky pro realizaci vhodných prvků cyklistické infrastruktury.
4. Umístění staveb a zařízení tramvajových tratí, železničních zastávek a záchytných parkovišť P + R mimo vymezený systém, vyjádřený ve výkresu č. 5, je přípustné v souladu s podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž regulativy umožňují plochy pro provoz PID.
5. Základní dopravní systém města je vymezen ve výkresu č. 5.

Smlouva o nájmu pozemku č. 2/2009-PTO

Smluvní strany:

1. Česká zemědělská univerzita v Praze, se sídlem Kamýcká 129, Praha 6 - Suchdol, PSČ: 165 21, IČ: 60460709 zastoupená jednajícím: Ing. Jiřím Boháčkem, kvestorem, bankovní spojení: č.ú. 19-5504550287/0100 (dále jen pronajímatel)

a
2. Milan Jareš, U městských domů 181/13, Praha 7 - Holešovice, PSČ: 170 00, IČ:16490924, DIČ: CZ6308310547, bankovní spojení: č.ú. (dále jen nájemce),

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu pozemku

Čl. I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku par.č. 429/24 v kat. území Sedlec, obec Praha, vše zapsané na LV č. 106 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
2. Předmětná nemovitost, k níž se neváží žádné závazky a břemena, je vzhledem k výhodnému umístění vhodná k využití za účelem ekonomických činností s uplatněním daně u tohoto nájmu podle zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Pronajímatel je podle § 56, odst.5, zák.č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, povinen oznámit správci daně nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření nájemní smlouvy uplatňování daně u tohoto nájmu. Poměrná část nájemného bude zvýšena o daň z přidané hodnoty, pokud by se jednalo o některé ze stanovených plnění podle § 56 odst.4 zákona o DPH v platném znění.

Čl. II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou je část pozemku par. č. 429/24 v kat. území Sedlec, obec Praha, a to v rozsahu výměry plochy 300 m².
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu uvedenou část pozemku popsaného v bodě 1. a vyznačeného v příloze č. 1, aby jej užíval k účelu a za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.

Čl. III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je podnikání v oboru opravárenství motorových vozidel podle živnostenského oprávnění, kterým se podnikatel prokázal před uzavřením smlouvy.
2. Pronajímatel v souladu s touto smlouvou a s obecně závaznými předpisy pronajímá nájemci předmět nájmu a nájemce za shodných podmínek předmět nájmu od pronajímatele najímá.

Čl. IV. Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouvou se uzavírá a nájem pozemku sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem.1.3.2009

Čl. V. Nájemné, způsob úhrady a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemné za pronajímanou část pozemku sjednali účastníci této smlouvy podle zákona o cenách.
2. Úhrada nájemného bude placena pravidelně v pololetních intervalech, v každém kalendářním roce po celou dobu trvání nájmu, a to vždy na odpovídající pololetí předem. Pronajímatel fakturuje úhradu nájemného, s dobou splatnosti 14 dnů, podle níže uvedeného časového sledu:
za I. pololetí do 10.02.
za II. pololetí do 10.08.

Platby nájemného je nájemce povinen poukazovat pronajímateli na základě jím vystaveného daňového dokladu (faktury), datum uskutečnění zdanitelného plnění se stanoví pro jednotlivá fakturovaná kalendářní pololetí k datu vystavení daňového dokladu.

Sjednanou výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranným úkonem zvýšit v závislosti na růstu cen podle inflačního indexu, a to s účinností od kalendářního měsíce následujícího po tomto nárůstu inflačního indexu.

Výše nájemného je stanovena roční částkou 19.500,00 Kč bez DPH.

6. Výše celkového pololetního nájemného je stanovena v částce 9.750,00 Kč bez DPH, (slovy: devěttisícsemdsetpadesátkč).

Čl. VI. Sankční opatření

1. Nesplní-li nájemce své nájemní povinnosti stanovené v čl. V. této smlouvy, zejména v úhradě nájemného ve sjednané či účtované výši v době splatnosti, lze mu účtovat úroky z prodlení za každý, i započatý, den zpoždění platby, které se nájemce zavazuje zaplatit.
2. Výše úroků z prodlení odpovídá roční výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o 7 (sedm) procentních bodů. V každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení nájemce, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené ČNB a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí. (viz. nař. vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění).
3. Pronajímatel společně s nájemcem stanoví touto smlouvou smluvní pokutu ve výši 10 % ročního nájemného pro případ, že jedna nebo druhá strana nesplní anebo podstatným způsobem poruší jakoukoliv podmínku této smlouvy. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů ode dne, kdy došlo ke skutečnosti zakládající oprávněný nárok na její úhradu.

Čl. VII. Předání a převzetí nájmu

1. Pronajímatel předal část pozemku podle čl. II. bod 1 nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání při příležitosti podpisu smlouvy.
2. Konstatuje se, že na pronajímaném pozemku jsou umístěny stavby jiného vlastníka nezapsané v katastru nemovitostí. Nájemce prohlašuje, že je jejich vlastníkem oprávněn k jejich užívání a odstranění po skončení nájmu.
3. Vrácení pronajatého pozemku po skončení nájmu ve smyslu této smlouvy se uskuteční formou protokolárního předání a ve stavu odpovídajícím obvyklému užívání; stavby nájemce odstraní na vlastní náklad ke dni předání pozemku, nedohodnou – li se smluvní strany jinak.

Čl. VIII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci přístup k pronajímané ploše pozemku a je současně jako vlastník pozemku oprávněn požadovat vstup do jeho pronajaté části za účelem kontroly stavu a úrovně užívání předmětu nájmu z hlediska dodržování bezpečnostních a protipožárních předpisů. Termín prohlídky oznámí nájemci nejméně 3 dny předem.
2. Po dobu trvání nájemního vztahu pronajímatel nemůže nijak zasahovat do majetku nájemce, poškozovat jej ani jej odstranit nebo zahradit.
3. Pronajímatel se zavazuje neodkladně informovat nájemce o případných majetkových

změnách či opatřeních v legislativě nebo v kompetenci orgánů státní správy, které by dopadaly na pronajatou plochu pozemku.

4. Pronajímatel se zavazuje, že pronajatá plocha majetku nebude poskytnuta do nájmu třetí osobě.

Čl. IX.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn, ale také povinen po celou dobu nájemního vztahu užívat pronajatý pozemek v souladu s jeho určením a sjednaným účelem.
2. Nájemce je povinen řádně a včas plnit povinnosti nájemce, hradit nájemné, nést ve vlastní režii náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a jeho provozem a pronajatou plochu udržovat v řádném stavu.
3. Nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele nesmí na pronajaté části pozemku a v přilehlém prostoru provádět jakékoliv stavební úpravy, které vyžadují součinnosti či rozhodnutí příslušného správního orgánu podle stavebního zákona, ani jinak nakládat s pronajatou plochou pozemku. Nájemce nesmí na pronajaté ploše provádět instalace pevně spojené se zemí.
4. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajatou plochu pozemku ani její část do podnájmu třetí osobě, ani jinak ji přenechat k užívání jinému, a to ani v případě, že předmět nájmu sám plně nevytíží.
5. Nájemce se zavazuje zdržet každého jednání, kterým by neoprávněně zasahoval do vlastnických práv pronajímatele a tato práva nepoškozovat s důsledky v majetkové újmě pronajímatele.
6. Nájemce se zavazuje zdržet rušivých projevů v souvislosti se svou činností, zejména v noční době a ve dnech pracovního volna a svátků, a v pracovní době pronajímatele jednat tak, aby nebyl jakkoliv omezen či zatížen běžný provoz v místě předmětu nájmu a v celém jeho okruhu.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu rozsáhlejších oprav nebo údržby předmětů v jeho majetku na pronajaté ploše pozemku, popřípadě oprav, které by měl zajistit pronajímatel ve své působnosti a umožnit mu tyto práce uskutečnit, stejně jako mu umožnit provedení jiných nezbytných prací v dotčeném místě. V opačném případě odpovídá za škodu, která pronajímateli vznikne nesplněním těchto povinností.

Čl. X.

Další ujednání

1. Pronajímatel neodpovídá za žádnou škodu na věcech vnesených nájemcem do předmětu pronájmu a není povinen v tomto smyslu uzavírat pojistné smlouvy.

Čl. XI.

Skončení nájmu

1. Nájem lze ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpověď lhůta je tříměsíční a počátek jejího běhu připadá na první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Tento nájem je možné ukončit i odstoupením od smlouvy jestliže některá ze smluvních stran hrubě poruší nebo překročí povinnosti z této smlouvy. Hrubým porušením povinností z této smlouvy se rozumí porušení jakýchkoli povinností, definovaných v bodě VI. a VII. Účinnost odstoupení od smlouvy nastává dnem doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně. Skončením nájemního vztahu nezaniká právo druhého účastníka (adresáta oznámení) na případnou náhradu škody či narovnání.
4. Pro doručování písemností ve smyslu této smlouvy obě strany uznávají analogii v použití úpravy §§ 46 nebo 47 o.s.ř. o doručování právníckým osobám.

Čl. XII.

Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze změnit nebo doplnit pouze písemnými, vzájemnými a odsouhlasenými podepsanými dodatky, které se označují v číselném pořadí a stávají se nedílnou součástí smlouvy.
2. V otázkách, které tato smlouva výslovně neřeší se práva a povinnosti smluvních stran v tomto nájemním vztahu řídí občanským zákoníkem, popř. dalšími obecně závaznými předpisy ČR, vždy v aktuálním platném znění.
3. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, po dvou výtiscích pro každou ze smluvních stran.
4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si smlouvu řádně přečetli, že obsah smlouvy je v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí. Na důkaz souhlasu s předmětnou smlouvou připojují vlastnoruční podpisy svých oprávněných zástupců.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma zástupci smluvních stran a nabývá účinnosti dnem. 1.3.2009

Přílohy: 1. Plánek s vyznačením pronajatého pozemku
2. Výpis z živnost. rejstříku

V Praze dne 18.2.2009

Nájemce:

AUTOOPRAVNA
Milan JAREŠ
U Městských domů 1556/13
170 00 Praha 7
IČO: 16490924, DIČ: CZ6308310547
Tel: 777 888 378

Pronajímatel:





MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 7
 Úřad městské části, odbor živnostenský
 170 00 PRAHA 7, nábř.Kpt.Jaroše 1000

Č. j.: OŽV/4395/2008/ZIM/1

Výpis z živnostenského rejstříku

Jméno a příjmení: **Milan JAREŠ**
 Rodné číslo: **630831/0547**
 Bydliště: **U městských domů 181/13, 170 00, Praha 7 - Holešovice**
 Identifikační číslo: **16490924**
 Místo podnikání: **U městských domů 181/13, 170 00, Praha 7 - Holešovice**

Živnostenské oprávnění č. 1

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**
 Obory živnosti volně: **Zprostředkování obchodu a služeb**
Velkoobchod a maloobchod
Ubytovací služby
 Vznik živnostenského oprávnění: **14.02.1992**
 Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č. 2

Předmět podnikání: **Opravy silničních vozidel**
 Vznik živnostenského oprávnění: **05.11.2008**
 Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: **Úřad městské části Praha 7**

V Praze dne 06.11.2008



Ladislava Fousková
 JUDr. Ladislava Fousková
 vedoucí živnostenského odboru

447 888 378