

č.j. zpracovatele: 13/02/2024

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:	019765/2024
Znalec:	PROFI-TEN a.s., Vodičkova 20 Praha 1 IČO: 251 33 497
Obor/Odvětví/Specializace:	Ekonomika/ceny a odhady/věci nemovité
Zadavatel:	Povodí Vltavy, státní podnik Holečkova 3178/8 150 00 Praha 5 – Smíchov IČO: 708 89 953
Zastoupený:	Ing. Tomášem Matějkou ředitelem sekce ekonomické
Předmět:	Hodnota pozemku parc. č. 2114/1, parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64, parc. č. 2114/68, parc. č. 2114/69 a parc. č. 2114/74, k.ú. Krč
Číslo vyhotovení:	1 / 2
Oceněno ke dni:	28. února 2024
Datum zpracování posudku:	02. března 2024
Počet stran posudku:	26
Počet stran příloh:	13 vč. titulní strany

Seznam příloh:

- 1) částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 652, k.ú. Krč
- 2) náhled na katastrální mapu + letecký snímek
- 3) územní plán
- 4) mapa technické infrastruktury
- 5) fotodokumentace

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU
 - 1.1 Odborná otázka zadavatele
 - 1.2 Účel znaleckého posudku
 - 1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, jež mohou mít vliv na přesnost závěru posudku
2. VÝČET PODKLADŮ
 - 2.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat
 - 2.2 Zdroje dat – podklady k vypracování posudku
 - 2.3 Věrohodnost zdrojů dat
3. NÁLEZ
 - 3.1 Identifikace oceňovaného majetku
 - 3.2 Identifikace nemovitosti a vlastnictví
 - 3.3 Dokumentace a skutečnost
4. POSUDEK
 - 4.1 Pojmy a metody
 - 4.2 Ocenění pozemku
5. ODŮVODNĚNÍ
 - 5.1 Interpretace výsledků analýzy
 - 5.2 Kontrola postupu
6. ZÁVĚR
7. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI
8. LITERATURA

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Znalec stanoví cenu zjištěnou a cenu místě a čase obvyklou pozemků parc. č. 2114/1, parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64, parc. č. 2114/68, parc. č. 2114/69 a parc. č. 2114/74, zapsaných na LV č. 652, k.ú. Krč, obec Praha, okres Hlavní město Praha. Přičemž zpevněné plochy a veřejné osvětlení na pozemcích nejsou předmětem ocenění. Identifikace nemovitosti je uvedena dále. Posudek bude zpracován ke dni místního šetření tj. 28.02.2024.

1.2 Účel znaleckého posudku

Ocenění je zpracováno pro potřeby prodeje formou dobrovolné veřejné dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, jež mohou mít vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel uvedl dle požadavků znalce skutečnosti, jež jsou dále uvedené v posudku, žádná z nich není vyhodnocena jako taková, jež by mohla mít jiný než běžný vliv na přesnost závěru posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Data nutná k vypracování posudku byla čerpána z těchto zdrojů:

- katastrální úřad
- stránky obce
- veřejné registry – statistiky ČSÚ
- doplňující informace od zadavatele
- vlastní databáze zpracovatele týkající se souvisejících cenových informací

2.2. Zdroje dat – podklady k vypracování posudku

Ke zpracování posudku byly použity následující zdroje dat:

- a) objednávka ze dne 22.2.2024
- b) částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 652, k.ú. Krč
- c) náhled katastrální mapy,
- d) letecký snímek pozemku,
- e) HB index,
- f) územní plán obce,
- g) návrh metropolitního plánu,
- h) mapa technické infrastruktury
- i) výsledky místního šetření ze dne 28.02.2024
- j) informace z realitních stránek,
- k) ústní informace sdělené zadavatelem,
- l) informace z vlastní databáze znalce.

2.3. Věrohodnost zdrojů dat

Data čerpaná z veřejných registrů, rovněž tak i data z archivu zpracovatele jsou považována za věrohodná. Ostatní data, zejména data poskytnutá zadavatelem, jsou považována za věrohodná s následujícími omezujícími podmínkami:

- Nebyla prováděna žádná šetření směřující k ověření pravosti a správnosti předaných podkladů a informací o vlastnictví oceňovaných majetků a znalec proto neodpovídá zejména za:
 - a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným majetkům,
 - b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence má nebo by mohla mít vliv na provedené ocenění.
- Znalec vycházel z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování znaleckého posudku byly věrohodné a správné, a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.
- Znalec zpracoval znalecký posudek podle podmínek existujících na trhu v době jeho provádění a neodpovídá za nestandardní změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.
- Hodnota majetku v tomto znaleckém posudku stanovená – respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době zpracování.

3. NÁLEZ

3.1 Identifikace oceňovaného majetku

Hodnoceny jsou pozemky parc. č. 2114/1, parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64, parc. č. 2114/68, parc. č. 2114/69 a parc. č. 2114/74.

Pozemky se nachází v ul. Valtínovská, ul. Kunžacká a ul. Nad Pískovnou, k.ú. Krč, obec Praha. V okolí převažuje zástavba bytových domů.

Hodnocené pozemky jsou zapsané na LV 652 pro katastrální území Krč, obec Praha.

3.2 Identifikace nemovitosti a vlastnictví

Oceňovaná nemovitost, LV č. 652, k.ú. Krč:

Číslo parcely	Druh pozemku	Způsob využití/ochrany	Výměra v m ²
2114/1	Ostatní plocha	zeleň	2366
2114/39	Ostatní plocha	ostatní komunikace	1261
2114/47	Ostatní plocha	ostatní komunikace	516
2114/61	Ostatní plocha	zeleň	476
2114/64	Ostatní plocha	jiná plocha	8
2114/68	Ostatní plocha	jiná plocha	133
2114/69	Ostatní plocha	zeleň	981
2114/74	Ostatní plocha	jiná plocha	147

Vlastník:

ČR s právem hospodařit s majetkem státu pro Povodí Vltavy, státní podnik, se sídlem: Holečkova 3178/8, Smíchov, 150 00 Praha 5.

Omezení:

Věcná břemena (služebnost) uvedené na listu vlastnictví LV č. 652, k.ú. Krč v příloze č.1 nemají na hodnotu nemovitosti vliv.

3.3 Dokumentace a skutečnost

Pozemky se nachází v ul. Valtínovská, ul. Kunžacká a ul. Nad Pískovnou, k.ú. Krč, obec Praha. V okolí převažuje zástavba bytových domů. Okolní parcely jsou svažité s pískovým podložím, dříve pozemky sloužily jako staveniště metra.

Pozemky jsou přímo přístupné z ul. Valtínovská, ul. Kunžacká a ul. Nad Pískovnou.

Okolní infrastruktura – školy, školky, obchody, pošta, v blízkosti zastávka MHD – stanice metra Kačerov 5 min.

Přístup k pozemkům je z veřejné komunikace – pozemků parc. č. 2114/39 a parc. č. 2114/41, oba zapsané na LV č. 652 ve vlastnictví ČR s právem hospodařit s majetkem státu pro Povodí Vltavy, státní podnik, se sídlem: Holečkova 3178/8, Smíchov, 150 00 Praha 5.

Pozemky se nachází v zastavitelném území, které je v územně plánovací dokumentaci vymezeno jako území pro čistě obytné stavby.

Na pozemku parc. č. 2114/1 se nachází ochranná pásma teplovodu, slaboproudu, silnoproudu NN, plynovodu NTL, jednotné kanalizace, vodovodu. Na pozemku parc. č. 2114/69 se nachází ochranná pásma slaboproudu a silnoproudu.

Na pozemku parc. č. 2114/1 a parc.č. 2114/69 jsou vzrostlé okrasné porosty. Přičemž Povodí Vltavy, státní podnik, na pozemku parc. č. 2114/1 eviduje pod evidenčním číslem DHMP-00028762 parkové úpravy. Tyto parkové úpravy jsou zahrnuty v ocenění porostů.

4. POSUDEK

4.1. Pojmy a metody

POZEMEK – Na pojem „pozemek“ se můžeme podívat hned z několika pohledů. Můžeme ho definovat jako část zemského povrchu (plochu), případně i určitý prostor pod a nad ním. Jeho specifičností je jeho nezničitelnost. Můžeme na něj nebo z něho zeminu dovést, odvést, můžeme z pozemku vytěžit suroviny, postavit na něm továrnu, zaplavit, vysušit nebo ho můžeme jakýmkoliv jiným myslitelným způsobem zhodnotit nebo znehodnotit, pozemek nezničíme, jeho plocha zůstává stejná. Můžeme ovlivnit jen jeho kvalitu, ale kvantita zůstává, je konstantní.

Z pohledu zákona č.89/2012 Sb., Občanský zákoník, je pozemek nemovitou věcí (§ 498).

Pozemek ve smyslu Katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., §2: Budeme-li se snažit nalézt legální definici pojmu „pozemek“ v našem právním řádu, potom najdeme jedinou v Katastrálním zákoně, v jeho § 2, který uvádí, že pozemkem je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.

Parcelu tento zákon definuje jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Současně parcely rozlišuje na stavební a pozemkové, kde pro určení, o jaký druh parcely se jedná, je rozhodujícím faktorem skutečný účel, ke kterému parcela slouží. Stavební parcely jsou zastavěné plochy a nádvoří. Pozemkové parcely jsou potom ty, které nejsou

stavební parcely, jsou vymezeny negativně. Tento zákon rozlišuje pozemky podle druhu, způsobu jejich využívání, typu a způsobu jejich ochrany.

HODNOTA – není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. ji definuje v § 492:

(1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

CENA REPRODUKČNÍ – cena, za kterou by bylo možno stejný nový porovnatelný majetek pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

HODNOTA POROVNÁVACÍ – hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Při nedostatku informací o realizovaných prodejkách lze po přiměřené úpravě využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitých věcí v daném místě.

CENA OBVYKLÁ – cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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.

REÁLNÁ TRŽNÍ HODNOTA – pro účely tohoto ocenění vychází reálná tržní hodnota z definice Market Value uvedené v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS) – jedná se tedy o cenu, za kterou by majetek změnil vlastníka mezi koupěchtivým kupujícím a prodejce chtivým prodávajícím, aniž by kterákoliv strana byla nucena tento majetek koupit či prodat, přičemž obě strany jsou seznámeny se všemi skutečnostmi. Z výše uvedeného je zřejmé, že definice obvyklé ceny věcně odpovídá definici reálné tržní hodnoty.

HODNOTA VĚCNÁ – (dle právního názvosloví „časová cena“ věci), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání majetku.

HODNOTA VÝNOSOVÁ – Výnosová hodnota se stanovuje zejména u nemovitých věcí, které přinášejí, nebo mohou přinášet trvalý a pokud možno ustálený výnos z pronájmu. Při zjištění výnosové hodnoty se obvykle vychází z modelu prosté kapitalizace (tak zvané věčné renty), kde výše čistého ročního příjmu z nájemného je kapitalizováno příslušnou mírou kapitalizace. Míra kapitalizace vychází z faktorů, které ovlivňují cenu nemovité věci z hlediska budoucích zisků z jejího pronájmu a provozu v daném místě.

ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS – výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

CENA ZJIŠTĚNÁ – cena stanovená dle vyhlášky MF ČR č.199/2014 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Aplikace metod

Každý odhad ceny obvyklé, potažmo tržní hodnoty je obecně zatížen jistou mírou subjektivismu, ať už z pohledu znalce, volby použitých oceňovacích metod, nebo změn působících v souvislosti s vývojem lokálních, ale i globálních tržních podmínek.

Pro stanovení hodnoty se jeví jako optimální na základě kompletní analýzy stanovit jednu oceňovací metodu, která odpovídá požadovanému ocenění nejlépe. Použití více oceňovacích metod a jejich kombinace má pak pouze doplňující a kontrolní význam. Pouze ve výjimečných případech je proto žádoucí, aby tržní ocenění bylo provedeno v modelu, který vychází z předností a nedostatků dvou, nebo více oceňovacích metod.

Metody ocenění pozemků

Indexová porovnávací metoda – Indexové metody jsou založeny na principu odvození hodnoty pozemku ze známé hodnoty jiného pozemku na základě zohlednění některých jeho odlišných vlastností.

Metoda třídy polohy – Metoda výpočtu ceny stavebního pozemku podle tzv. „třídy polohy“ (autorem je švýcarský architekt W. Naegeli) spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určitém relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Relativní podíl hodnoty pozemku na celkové hodnotě nemovitosti je určen pomocí klíčů charakterizujících polohu nemovitosti, přičemž jednotlivým klíčům je přiřazena hodnota od 1 do 8.

Reziduální metoda – Tato metoda se používá zejména, vykazuje-li pozemek potenciál (nového) stavebního využití. Je to kupříkladu tehdy, jedná-li se o pozemek nezastavěný, resp. zastavěný zástavbou, kterou je ekonomicky výhodné odstranit a na jejím místě vystavět stavbu novou.

Ocenění podle cenové mapy pozemků – Cenové mapy jsou grafickým elaborátem, z něhož je možno zjistit cenu pozemků. Jsou vypracovány v různém stupni podrobnosti. Představují určité databáze cen, jejichž grafickým výstupem je mapa s vyznačenými tzv. směrnými cenami určitého území v Kč/m².

Zvolený přístup:

Cena obvyklá je v tomto posudku stanovena v souladu se zákonem o oceňování majetku a oceňovacími standardy, při čemž rozhodující postup pro určení ceny obvyklé pozemků bude porovnávací způsob, protože je reálně použitelný v ekonomických podmínkách roku 2024 v ČR a je uznávaný v celém světě (ISVC).

Pozemky parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64 parc. č. 2114/68 a parc. č. 2114/74 sloužící jako přístupová komunikace a veřejná zeleň nejsou předmětem běžného obchodního styku. z tohoto důvodu nelze stanovit cenu obvyklou cenovým porovnáním. Cenu obvyklou proto určujeme ve výši ceny zjištěné.

4.2 Ocenění pozemku

Obsah:

- I. Určení ceny zjištění
- II. Určení ceny obvyklé
- III. Rekapitulace

I. URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Krč

Počet obyvatel: 1 357 326

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **15 881,00 Kč/m²**

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Nezastavěné pozemky

1. Pozemek parc. č. 2114/1
2. Pozemek parc. č. 2114/69
3. Porosty na pozemku parc. č. 2114/1
4. Porosty na pozemku parc. č. 2114/69

Komunikace

1. Pozemky parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64 a parc. č. 2114/68
2. Pozemek parc. č. 2114/74
3. Porosty na pozemku parc. č. 2114/74

Nezastavěné pozemky

1. Pozemek parc. č. 2114/1

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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských	I	1,00

míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli – pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna – pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 I 1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 I 1,00

5

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$

Index polohy pozemku

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: Rezidenční zástavba	I	0,04
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
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: Vlivy snižující cenu – Využití pozemku je výrazně ovlivněno ochrannými pásmy a tvarem.	I	-0,10

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,890$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

6

Index omezujících
vlivů

$$I_o = 1 + \sum P_i = 1,000$$

$$i = 1$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,890 = 0,890$$

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 [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	15 881,-	0,890	0,300	4 240,23

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha – zeleň	2114/1	2 366	4 240,23	10 032 384,18
Stavební pozemek – celkem			2 366		10 032 384,18

Pozemek parc. č. 2114/1 - zjištěná cena celkem = 10 032 384,18 Kč

2. Pozemek parc. č. 2114/69

Ocenění

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 stavba stejného vlastníka, 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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli – pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brna – pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

5

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$

Index polohy pozemku

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: Rezidenční zástavba	I	0,04
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
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

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

6

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990

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 [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	15 881,-	0,990	0,300	4 716,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha – zeleň	2114/69	981	4 716,66	4 627 043,46
Stavební pozemek – celkem			981		4 627 043,46

Pozemek parc. č. 2114/69 - zjištěná cena celkem = 4 627 043,46 Kč

3. Porosty na pozemku parc. č. 2114/1

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
jalovec			40 roků	4,00 ks
Jehličnaté keře I	1 660,-	+3 %	1 709,80	6 839,20
borovice			40 roků	4,00 ks
Jehličnaté keře II	1 880,-	+3 %	1 936,40	7 745,60
borovice			30 roků	6,00 ks
Jehličnaté keře II	1 880,-	+3 %	1 936,40	11 618,40
vrba bílá			40 roků	10,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	+3 %	20 239,50	202 395,-
dub cer			30 roků	7,00 ks
Listnaté stromy III	25 160,-	+3 %	25 914,80	181 403,60
javor			30 roků	3,00 ks
Listnaté stromy III	25 160,-	+3 %	25 914,80	77 744,40
katalpa trubačovitá			40 roků	1,00 ks
Listnaté stromy II	21 780,-		21 780,-	21 780,-
Součet:				509 526,20
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem – okrasné rostliny			=	458 573,58 Kč

Nelesní porosty: § 44

SM – s mrk ztepilý (SM – smrk ztepilý)

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 100 m² * = 1 193,-
11,93 Kč/m²

součinitel srovnávací bonity *

1,00

podíl skupiny dřevin v nelesním porostu *

100,00 %

Koeficient sadovnického významu K_{sv}: *

4,50

Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	1,00
SM – smrk ztepilý celkem	=	4 026,38 Kč

Celkem – nelesní porosty dle § 44 = 4 026,38 Kč

Porosty na pozemku parc. č. 2114/1 - zjištěná cena celkem = 462 599,96 Kč

4. Porosty na pozemku parc. č. 2114/69

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
jalovec			40 roků	2,00 ks
Jehličnaté keře I	1 660,-	+3 %	1 709,80	3 419,60
borovice			40 roků	4,00 ks
Jehličnaté keře II	1 880,-	+3 %	1 936,40	7 745,60
javor			5 roků	10,00 ks
Listnaté stromy II	660,-	+3 %	679,80	6 798,-
Součet:				17 963,20
Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem – okrasné rostliny			=	16 166,88 Kč

Nelesní porosty: § 44

SM – smrk ztepilý (SM – smrk ztepilý)

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 100 m ² *	=	1 193,-
11,93 Kč/m ²		
součinitel srovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	1,00
SM – smrk ztepilý celkem	=	4 026,38 Kč

Celkem – nelesní porosty dle § 44 = 4 026,38 Kč

Porosty na pozemku parc. č. 2114/69 - zjištěná cena celkem = 20 193,26 Kč

Komunikace

1. Pozemky parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64 a parc. č. 2114/68

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

4

Úprava základní ceny pozemků
komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,240}$$

$i = 1$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------------	-----------------------------------

§ 4 odst. 3 - stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství

§ 4 odst. 3	15 881,-	0,240	1,000	3 811,44	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha – ostatní komunikace	2114/39	1 261	3 811,44	4 806 225,84
§ 4 odst. 3	ostatní plocha – ostatní komunikace	2114/47	516	3 811,44	1 966 703,04
§ 4 odst. 3	ostatní plocha – zeleň	2114/61	476	3 811,44	1 814 245,44
§ 4 odst. 3	ostatní plocha – jiná plocha	2114/64	8	3 811,44	30 491,52
§ 4 odst. 3	ostatní plocha – jiná plocha	2114/68	133	3 811,44	506 921,52
Ostatní stavební pozemky – celkem			2 386	9 124 587,36	

Pozemky parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64 a parc. č. 2114/68 – zjištěná cena celkem = 9 124 587,36 Kč

2. Pozemek parc. č. 2114/74

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30
	4
Úprava základní ceny pozemků komunikací	$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,288}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]		
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	15 881,-	0,288	4 573,73		
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha – jiná plocha	2114/74	147	4 573,73	672 338,31
Ostatní stavební pozemky – celkem			155	672 338,31	

Pozemek parc. č. 2114/74 – zjištěná cena celkem = 672 338,31 Kč

3. Porosty na pozemku parc. č. 2114/74

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
jalovec			40 roků	1,00 ks
Jehličnaté keře I	1 660,-	+3 %	1 709,80	1 709,80
Součet:			1 709,80	

Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):	*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	1,200
Celkem – okrasné rostliny	=	1 538,82 Kč

Porosty na pozemku parc. č. 2114/74 – zjištěná cena celkem = 1 538,82 Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Nezastavěné pozemky

1. Pozemek parc.č. 2114/1	10 032 384,- Kč
2. Pozemek parc.č. 2114/69	4 627 043,- Kč
3. Porosty na pozemku parc.č. 2114/1	462 600,- Kč
4. Porosty na pozemku parc.č. 2114/69	20 193,- Kč
Nezastavěné pozemky – celkem:	15 142 220,- Kč

Komunikace

1. Pozemky parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64 a parc. č. 2114/68	9 124 587,- Kč
2. Pozemek parc. č. 2114/74	672 338,- Kč
3. Porosty na pozemku parc.č. 2114/74	1 539,- Kč
Komunikace - celkem:	9 798 464,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 24 940 684,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 24 940 680,- Kč

II. URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Cena obvyklá bude určena porovnáním. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního šetření, konzultacemi s realitními kanceláři, realitní inzercí a informacemi o realizovaných prodejích.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti. S přihlédnutím k umístění nemovitosti a způsobu využití.

Předmětem ocenění jsou:

- 1) Pozemek parc. č. 2114/1
- 2) Pozemek parc. č. 2114/69
- 3) Pozemky parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64, parc. č. 2114/68 a parc. č. 2114/74.

Dle územního plánu Hl. města Prahy jsou pozemky v zastavitelném území, které je v územně plánovací dokumentaci vymezeno jako území pro čistě obytné stavby. Pozemky parc. č. 2114/1 a parc. č. 2114/69 tvoří plochu zeleně mezi bytovými domy. Pozemky parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64 a parc. č. 2114/68 jsou zpevněné betonem a slouží jako příjezd ke garážím a přístup k bytovému domu č. p. 1679 a 1680, ul. Valtínovská, k. ú. Krč, obec Praha. Pozemek parc. č. 2114/47 je zpevněný živičným povrchem a komunikačně propojuje ul. Rodvinovskou a ul. Kunžackou. Pozemek parc. č. 2114/74 tvoří veřejné prostranství u komunikací a bytového domu. Je částečně zatravněn, část tvoří zpevněná plocha.

Pozemky jsou přímo přístupné z ul. Valtínovská, ul. Kunžacká a ul. Nad Pískovnou.

Pozemky parc. č. 2114/39, parc.č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64 parc. č. 2114/68 a parc. č. 2114/74 sloužící jako přístupová komunikace a veřejná zeleň nejsou předmětem běžného obchodního styku, z tohoto důvodu nelze stanovit cenu obvyklou cenovým porovnáním. Cenu obvyklou proto určíme ve výši ceny zjištěné.

1) Pozemek parc. č. 2114/1

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pozemku parc. č. 700/50
Lokalita: k.ú. Michle
Popis: Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - zeleň.
UP: VV - veřejné vybavení
Metropolitní plán: stavební blok - park ve volné zástavbě, plocha s rozmezím podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbou - 4 a 12
Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury
Typ struktury: heterogenní struktura
Způsob využití: obytná
Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:
ZBM : 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)
VYUŽITÍ ÚZEMÍ: Zastavitelná obytná lokalita

Koeficienty:

redukce pramene ceny

- realizovaný prodej, V-60886/2023, 11/2023	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
velikost pozemku - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - horší	1,25
vybavenost pozemku - obdobná	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
6 106 000	1 789	3 413,08	1,25	4 266,35

Název: Prodej pozemku parc. č. 700/88

Lokalita: k.ú. Michle

Popis: Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - zeleň.
UP: OV - všeobecně obytné

Metropolitní plán: stavební blok - park ve volné zástavbě, plocha s rozmezím podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbou - 12
 Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury
 Typ struktury: heterogenní struktura
 Způsob využití: obytná
 Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:
 ZBM : 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)
 VYUŽITÍ ÚZEMÍ: Zastavitelná obytná lokalita

Koeficienty:

redukce pramene ceny

- realizovný prodej, V-2997/2022, 1/2022	1,24
velikost pozemku - menší	0,90
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - horší	1,25
vybavenost pozemku - obdobná	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
989 000	408	2 424,02	1,40	3 393,63

Název: Prodej pozemku parc. č. 700/170

Lokalita: k.ú. Michle

Popis: Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - zeleň.
 UP: OV - všeobecně obytné

Metropolitní plán: stavební blok - park ve volné zástavbě, plocha s rozmezím podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbou - 12
 Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury
 Typ struktury: heterogenní struktura
 Způsob využití: obytná
 Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:
 ZBM : 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)
 VYUŽITÍ ÚZEMÍ: Zastavitelná obytná lokalita

Koeficienty:

redukce pramene ceny

- realizovný prodej, V-94494/2021, 12/2021	1,24
velikost pozemku - menší	0,85
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - horší	1,25
vybavenost pozemku - obdobná	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
878 000	248	3 540,32	1,32	4 673,22

Název: Prodej pozemku parc. č. 488/1

Lokalita: k.ú. Braník

Popis: Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada.

UP: OV - všeobecně obytné

Metropolitní plán: stavební blok - park ve volné zástavbě, plocha s rozmezím podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbou - 2

STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ : Individuální regulativy nejsou stanoveny.

VYUŽITÍ ÚZEMÍ: Zastavitelná obytná lokalita

Koeficienty:

redukce pramene ceny

- realizovný prodej, V-19450/2023-101, 4/2023 1,01

velikost pozemku - menší 0,98

poloha pozemku - obdobná 1,00

dopravní dostupnost - obdobná 1,00

intenzita využití poz. - horší 1,10

vybavenost pozemku - obdobná 1,00

úvaha zpracovatele ocenění

- Bez přístupu z veřejné komunikace 1,05



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 000 000	756	6 613,76	1,14	7 539,69

Minimální jednotková porovnávací cena	3 393,63 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 968,22 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 539,69 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	2114/1	2 366	4 968,22	11 754 809
Hodnota pozemku parc. č. 2114/1				11 754 809

2) Pozemek parc. č. 2114/69

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pozemku parc. č. 700/50

Lokalita: k.ú. Michle

Popis: Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - zeleň.

UP: VV - veřejné vybavení

Metropolitní plán: stavební blok - park ve volné zástavbě, plocha s rozmezím podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbou - 4 a 12

Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:

ZBM : 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

VYUŽITÍ ÚZEMÍ: Zastavitelná obytná lokalita

Koeficienty:

redukce pramene ceny

- realizovný prodej, V-60886/2023, 11/2023 1,00

velikost pozemku - větší 1,10

poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - horší	1,35
vybavenost pozemku - obdobná	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m²]	Kc	[Kč/m ²]
6 106 000	1 789	3 413,08	1,49	5 085,49

Název: Prodej pozemku parc. č. 700/88

Lokalita: k.ú. Michle

Popis: Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - zeleň.
UP: OV - všeobecně obytné

Metropolitní plán: stavební blok - park ve volné zástavbě, plocha s
rozmezím podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbou - 12

Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající
struktury

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:

ZBM : 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

VYUŽITÍ ÚZEMÍ: Zastavitelná obytná lokalita

Koeficienty:

redukce pramene ceny

- realizovný prodej, V-2997/2022, 1/2022

poloha pozemku - obdobná

dopravní dostupnost - obdobná

intenzita využití poz. - horší

vybavenost pozemku - obdobná



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m²]	Kc	[Kč/m ²]
989 000	408	2 424,02	1,59	3 854,19

Název: Prodej pozemku parc. č. 700/170

Lokalita: k.ú. Michle

Popis: Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - zeleň.
UP: OV - všeobecně obytné

Metropolitní plán: stavební blok - park ve volné zástavbě, plocha s
rozmezím podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbou - 12

Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající
struktury

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:

ZBM : 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

VYUŽITÍ ÚZEMÍ: Zastavitelná obytná lokalita

Koeficienty:

redukce pramene ceny	
- realizovný prodej, V-94494/2021, 12/2021	1,24
velikost pozemku - menší výměra	0,90
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - horší	1,35
vybavenost pozemku - obdobná	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
878 000	248	3 540,32	1,51	5 345,88

Název: Prodej pozemku parc. č. 488/1

Lokalita: k.ú. Braník

Popis: Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada.

UP: OV - všeobecně obytné

Metropolitní plán: stavební blok - park ve volné zástavbě, plocha s rozmezím podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbou - 2

STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ : Individuální regulativy nejsou stanoveny.

VYUŽITÍ ÚZEMÍ: Zastavitelná obytná lokalita

Koeficienty:

redukce pramene ceny	
- realizovný prodej, V-19450/2023-101, 4/2023	1,00
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - horší	1,10
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění	



- Bez přístupu z veřejné komunikace

1,05

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 000 000	756	6 613,76	1,16	7 671,96

Minimální jednotková porovnávací cena	3 854,19 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 489,38 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 671,96 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	2114/69	981	5 489,38	5 385 082
Hodnota pozemku parc. č. 2114/69				5 385 082

3. Pozemky parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64, parc. č. 2114/68 a parc. č. 2114/74

Pozemky parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64, parc. č. 2114/68 a parc. č. 2114/74 sloužící jako přístupová komunikace a veřejná zeleň nejsou předmětem běžného obchodního styku, z tohoto důvodu nelze stanovit cenu obvyklou cenovým porovnáním. Cenu obvyklou proto určujeme ve výši ceny zjištěné.

a. Pozemky parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64 a parc. č. 2114/68	9 124 587,- Kč
b. Pozemek parc. č. 2114/74	672 338,- Kč
c. Porosty na pozemku parc. č. 2114/74	1 539,- Kč
Celkem:	9 798 464,- Kč
Cena po zaokrouhlení dle § 50:	9 798 460,- Kč

Rekapitulace stanovení ceny obvyklé

1. Pozemek parc. č. 2114/1	11 754 809,- Kč
2. Pozemek parc. č. 2114/69	5 385 082,- Kč
3. Pozemky parc. č. 2114/39 a parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64, parc. č. 2114/68 a parc. č. 2114/74	9 798 460,- Kč

Výsledná cena – celkem: 26 938 351,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení: 27 000 000,- Kč

Ocenění ceny obvyklé činí ke dni ocenění: 27 000 000,- Kč

III. REKAPITULACE OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Pozemky parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc.č. 2114/64, parc. č. 2114/68 a parc. č. 2114/74 sloužící jako přístupová komunikace a veřejná zeleň nejsou předmětem běžného obchodního styku, z tohoto důvodu nelze stanovit cenu obvyklou cenovým porovnáním. Cena obvyklá těchto pozemků je proto stanovena ve výši ceny zjištěné. Cena zjištěná byla stanovena dle oceňovací vyhlášky platné ke dni ocenění nemovitosti.

Při stanovení tržní hodnoty pozemků parc. č. 2114/1 a parc. č. 2114/69 byl brán zřetel na silné a slabé stránky nemovitosti. Cena obvyklá byla stanovena na základě srovnání s nedávno realizovanými prodeji obdobných nemovitostí.

Závěrečná rekapitulace:

Cena zjištěná	24 940 680,- Kč
Cena obvyklá	27 000 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V tomto znaleckém posudku byla určena hodnota pozemků parc. č. 2114/1, parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64, parc. č. 2114/68, parc. č. 2114/69 a parc. č. 2114/74.

Na základě provedené analýzy lze konstatovat, že s nemovitostmi obdobného charakteru, jako jsou pozemky parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64, parc. č. 2114/68 a parc. č. 2114/74, se v rámci obvyklého styku neobchoduje, tudíž na trhu neexistuje cena „obvyklá“. Pozemky slouží jako veřejná přístupová komunikace a veřejná zeleň. Cena těchto pozemků je proto stanovena ve výši ceny zjištěné. Cena zjištěná byla stanovena dle oceňovací vyhlášky platné ke dni ocenění nemovitostí.

K ocenění pozemků parc. č. 2114/1 a parc. č. 2114/69 byla použita metoda tzv. tržního srovnání.

5.2 Kontrola postupu

K ocenění komunikací – pozemků parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64 a parc. č. 2114/68 a parc. č. 2114/74, které nejsou předmětem běžného obchodního styku, byla použita vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Základní cena pozemků zjištěná dle platného oceňovacího předpisu je v posledních letech upravena oceňovací vyhláškou o koeficienty vyjadřující mnoho tržních vlivů, jako například Index trhu s nemovitostmi, vlastnické vztahy – pozemek s nemovitou stavbou – rozdílní vlastníci apod.

K ocenění pozemků parc. č. 2114/1 a parc. č. 2114/69 byla použita metoda tzv. tržního srovnání obdobných nemovitostí, která odpovídá aktuální stavu na realitním trhu k datu ocenění. Uvedená metoda tržního srovnání byla zpracovatelem vyhodnocena jako vhodná a dostatečně přesná pro ocenění daného majetku.

Dle zadání byla, dle platného oceňovacího předpisu, stanovena i cena zjištěná.

6. ZÁVĚR

Na základě objednávky ze dne 22.2.2024 zpracoval PROFI – TEN a.s., znalecká kancelář se sídlem v Praze 1, Vodičkova 20/682, znalecký posudek o ceně pozemků parc. č. 2114/1, parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64, parc. č. 2114/68, parc. č. 2114/69 a parc. č. 2114/74, zapsaných na LV č. 652, k.ú. Krč, obec Praha, okres Hlavní město Praha, s cílem odhadnout jeho cenu zjištěnou a cenu v místě a čase obvyklou.

Při zahrnutí zjištěných a předložených skutečností, při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, činíme tento závěr:

Cena zjištěná pozemků parc. č. 2114/1, parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64, parc. č. 2114/68, parc. č. 2114/69 a parc. č. 2114/74, zapsaných na LV č. 652, k.ú. Krč, obec Praha, okres Hlavní město Praha, je k datu 28.02.2024:

24 940 680,-Kč

Slovy : Dvacetčtyřimilionůdevětsetčtyřicettisícšestsetosmdesát korun českých

Cena obvyklá pozemků parc. č. 2114/1, parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61, parc. č. 2114/64, parc. č. 2114/68, parc. č. 2114/69 a parc. č. 2114/74, zapsaných na LV č. 652, k.ú. Krč, obec Praha, okres Hlavní město Praha, je k datu 28.02.2024:

27 000 000,-Kč

Slovy : Dvacetsedmmilionů korun českých

7. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Znalec - znalecká kancelář k vypracování tohoto posudku nepřibrala konzultanta. Odměna znalce byla stanovena smluvním ujednáním.

Na zpracování jednotlivých částí znaleckého posudku se podíleli: Ing. Jiří Zuska a Bc. Tereza Rýdlová.

Postup kontrolovala Ing. Vladimíra Zíková.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala společnost PROFI-TEN, a.s. se sídlem Vodičkova 682/20, 110 00 Praha 1 jako znalecká kancelář vzniklá k 1.1.2021, ve smyslu zákona č. 254/2019 Sb. Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, transformací ze znaleckého ústavu jmenovaného rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR z 30. 1. 1998 č. j. 227/97/OOD, rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR č.j. 637/2011-OSD-ZN/8 z 1. 3. 2012, rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR č.j. 15/2013-OSD-SZN/6 z 20. 2. 2013 a rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR č.j. MSP-64/2016-OOJ-SNZ/7 z 13.01.2017, pro tento rozsah činností:

obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění

- oceňování podniků,
- oceňování technologických celků, strojů a zařízení,
- oceňování věcí movitých,
- oceňování nemovitostí,
- analýza pojistných rizik,
- oceňování cenných papírů,
- výpočet maximálních možných škod,
- vyhodnocování pojistné ochrany,
- rozsah a výpočet pojistných škod,
- ekonomika a řízení podniku.

obor stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění

- stavby obytné,
- stavby průmyslové,
- stavby inženýrské.

obor strojírenství s rozsahem znaleckého oprávnění

- posuzování technického stavu technologických celků, strojů a zařízení.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **019765/2024** znaleckého deníku.

Správnost posudku a podání žádaných vysvětlení před státním orgánem stvrzuje osobně zpracovatel posudku anebo statutární zástupce znalecké kanceláře.

Znalečné a úhradu nákladů za vypracování znaleckého posudku účtujeme dle přiložené likvidace.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

sjednána smluvní odměna

v Praze, dne 2. března 2024

zpracovatel:

Bc. Tereza Rýdlová
Ing. Jiří Zuska

statutární zástupce

Ing. Vladimíra Zíková

v.l. Ashrova!



Ashrova!

otisk znalecké pečeti

8. LITERATURA

1. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1
2. Zákon o oceňování majetku – zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů
3. Oceňovací vyhláška - vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Přílohová část ke znaleckému posudku č. 019765/2024

Seznam příloh:

1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 652, k.ú. Krč	str. 3
2) náhled na katastrální mapu + letecký snímek	str. 2
3) územní plán	str. 2
4) mapa technické infrastruktury	str. 1
5) fotodokumentace	str. 4

celkem 12 stran a současně listů příloh

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727598 Krč

List vlastnictví: 652

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Česká republika

00000001-001

Právo hospodařit s majetkem státu

Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 70889953
15000 Praha 5

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2114/1

2366 ostatní plocha

zeleň

2114/39

1261 ostatní plocha

ostatní
komunikace

2114/47

516 ostatní plocha

ostatní
komunikace

2114/61

476 ostatní plocha

zeleň

2114/64

8 ostatní plocha

jiná plocha

2114/68

133 ostatní plocha

jiná plocha

2114/69

981 ostatní plocha

zeleň

2114/74

147 ostatní plocha

jiná plocha

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

spočívající v umístění, provedení a užívání zařízení distribuční soustavy - kabelové vedení 22 kV a v právu přístupu a příjezdu na pozemek za účelem zajišťování provozu, běžné údržby a stavebních úprav a oprav tohoto vedení, blíže specifik. v čl. II. smlouvy geometrický plán č. 1695-689/2004

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 2114/69, Parcela: 2114/74

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.10.2011.

V-49905/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

spočívající v právu umístit, provést a užívat zařízení distribuční soustavy - podzemní kabelové vedení NN a v právu přístupu a příjezdu na pozemek za účelem zajišťování provozu, běžné údržby a stavebních úprav a oprav tohoto vedení, blíže specifik. v čl. II. smlouvy geometrický plán č. 1819-365/2005

Oprávnění pro

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2024 15:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727598 Krč

List vlastnictví: 652

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2114/74

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.10.2011.

V-49904/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle článku II. smlouvy a GP 3004-204/2019**

Oprávnění pro

"Společenství vlastníků pro dům Valtínovská 1681/10",
Valtínovská 1681/10, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
24841587

Povinnost k

Parcela: 2114/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. PVL-2174/2019/SML ze dne 18.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2019 14:40:57. Zápis proveden dne 07.02.2020.

V-83123/2019-101

Pořadí k 18.12.2019 14:40

- o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení elektronického komunikačního vedení, v rozsahu GP č. 3117-299/2021**

Oprávnění pro

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2,
Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

Povinnost k

Parcela: 2114/39

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. PVL-971/2022/SML ze dne 07.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2022 09:37:02. Zápis proveden dne 21.12.2022.

V-68557/2022-101

Pořadí k 30.11.2022 09:37

- o **Věcné břemeno vedení dle čl. II. smlouvy umístění kanalizační přípojky v rozsahu GP č. 3211-223/2022**

Oprávnění pro

Parcela: 2100, Parcela: 2101/1

Povinnost k

Parcela: 2114/1, Parcela: 2114/47

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. PVL-1772/2022/SML ze dne 25.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2023 09:04:03. Zápis proveden dne 28.02.2023.

V-6297/2023-101

Pořadí k 03.02.2023 09:04

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2024 15:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727598 Krč

List vlastnictví: 652

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 2114/39

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o **Zákon č. 305/2000 Sb., o povodích.**

Pro: Česká republika,

Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 15000
Praha 5

Z-14110/2003-101

RČ/IČO: 00000001-001
70889953

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.02.2024 15:18:15

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

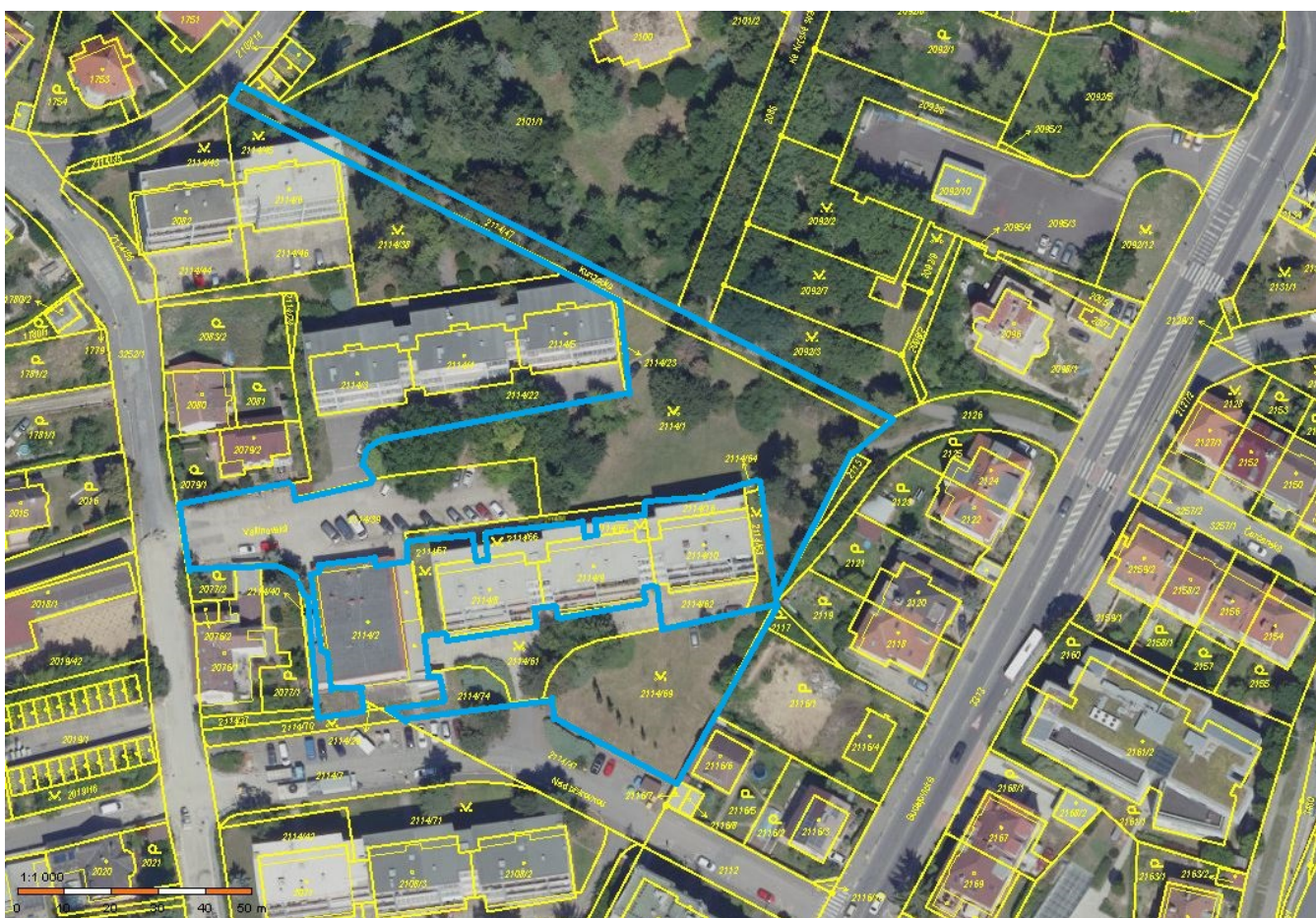
Vyhotoveno dálkovým přístupem

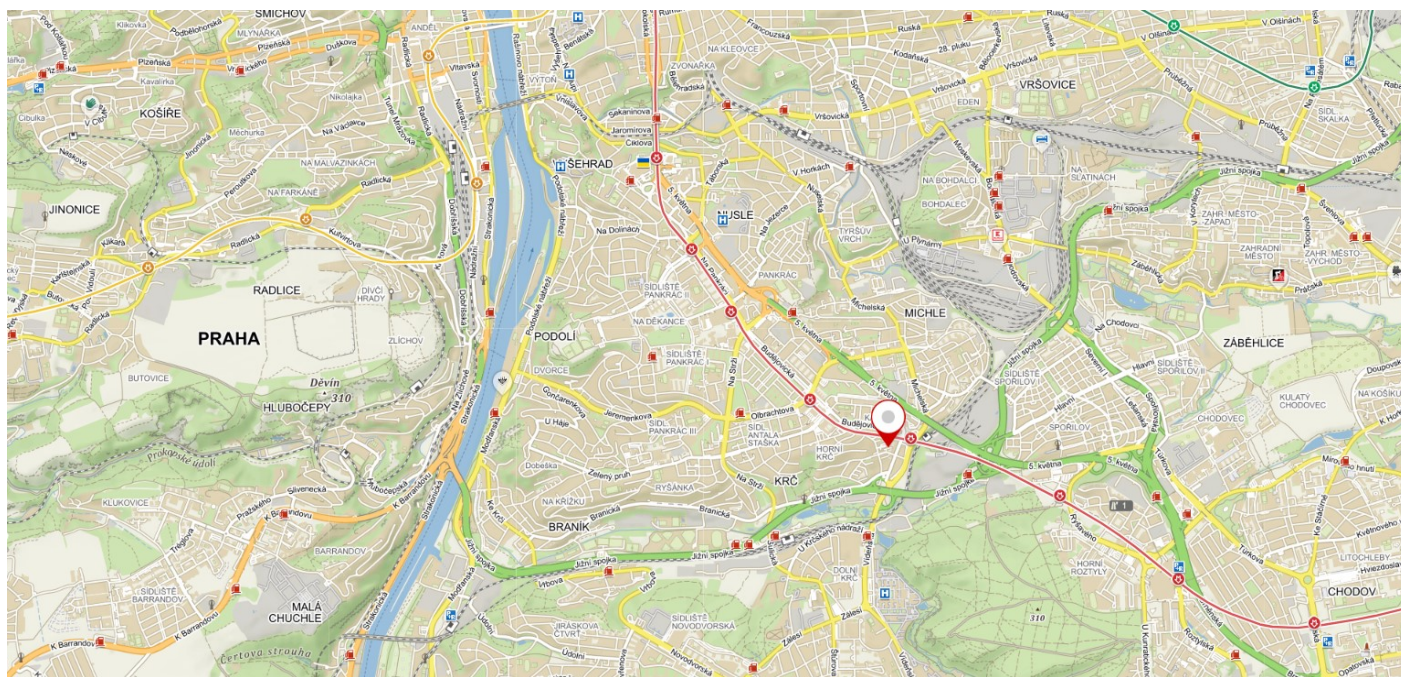
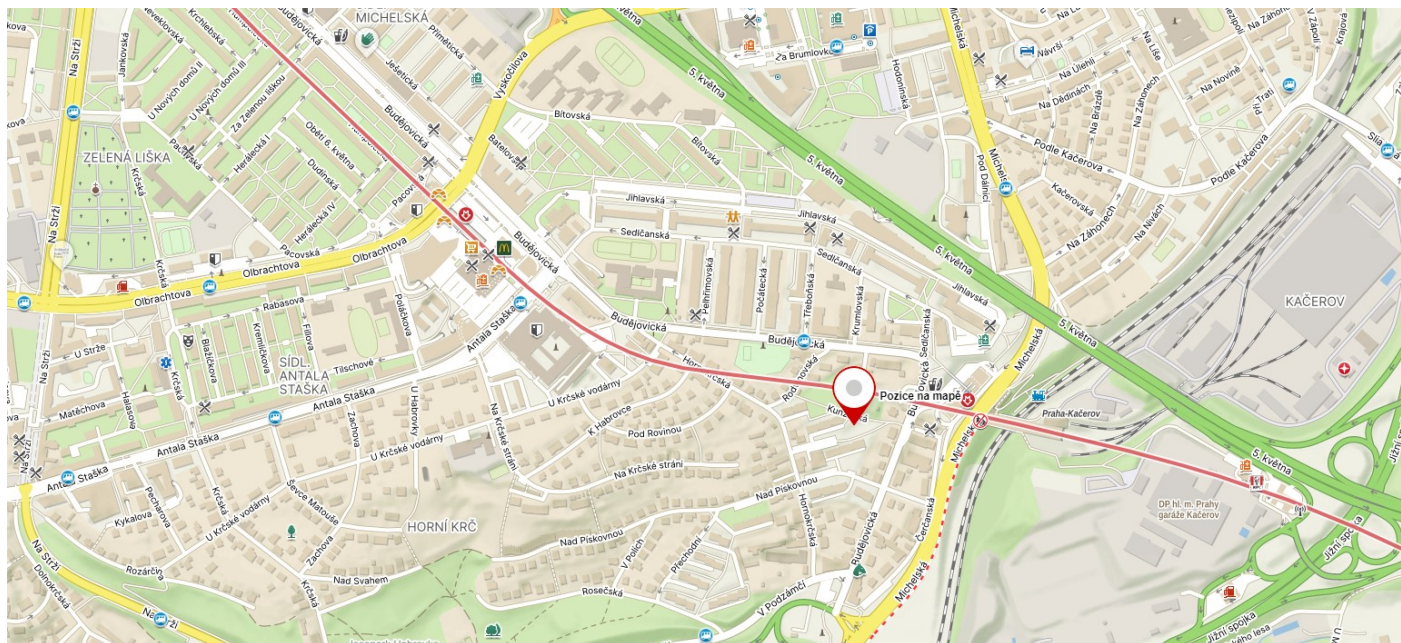
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

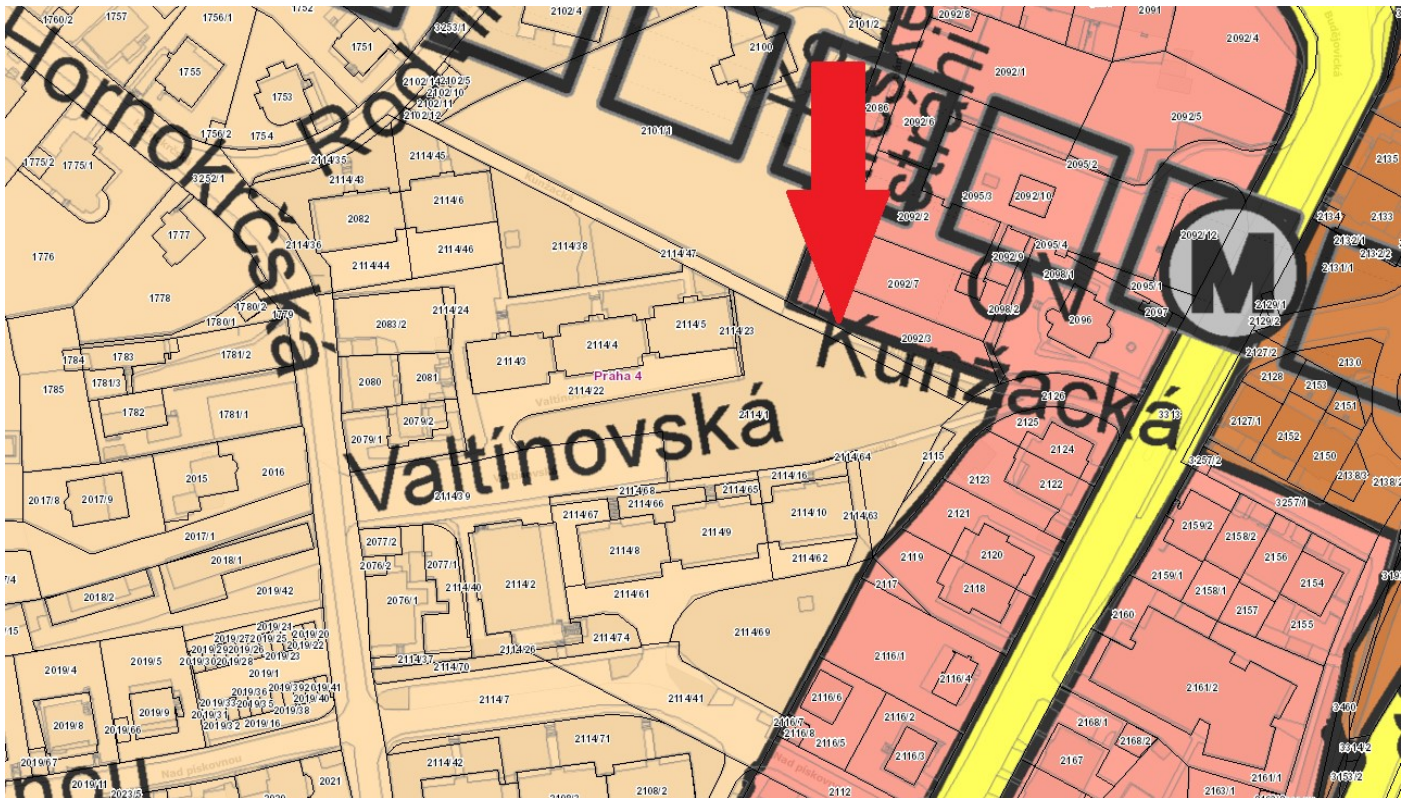
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**Katastrální území Krč, obec Praha, okres Hlavní město Praha,
pozemek parc. č. 2114/1, parc. č. 2114/39, parc. č. 2114/47, parc. č. 2114/61,
parc. č. 2114/64, parc. č. 2114/68, parc. č. 2114/69 a parc. č. 2114/74**





Platný územní plán

**NÁVRHOVÝ HORIZONT****OB - čistě obytné****Hlavní využití:**

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mímoškolní 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.

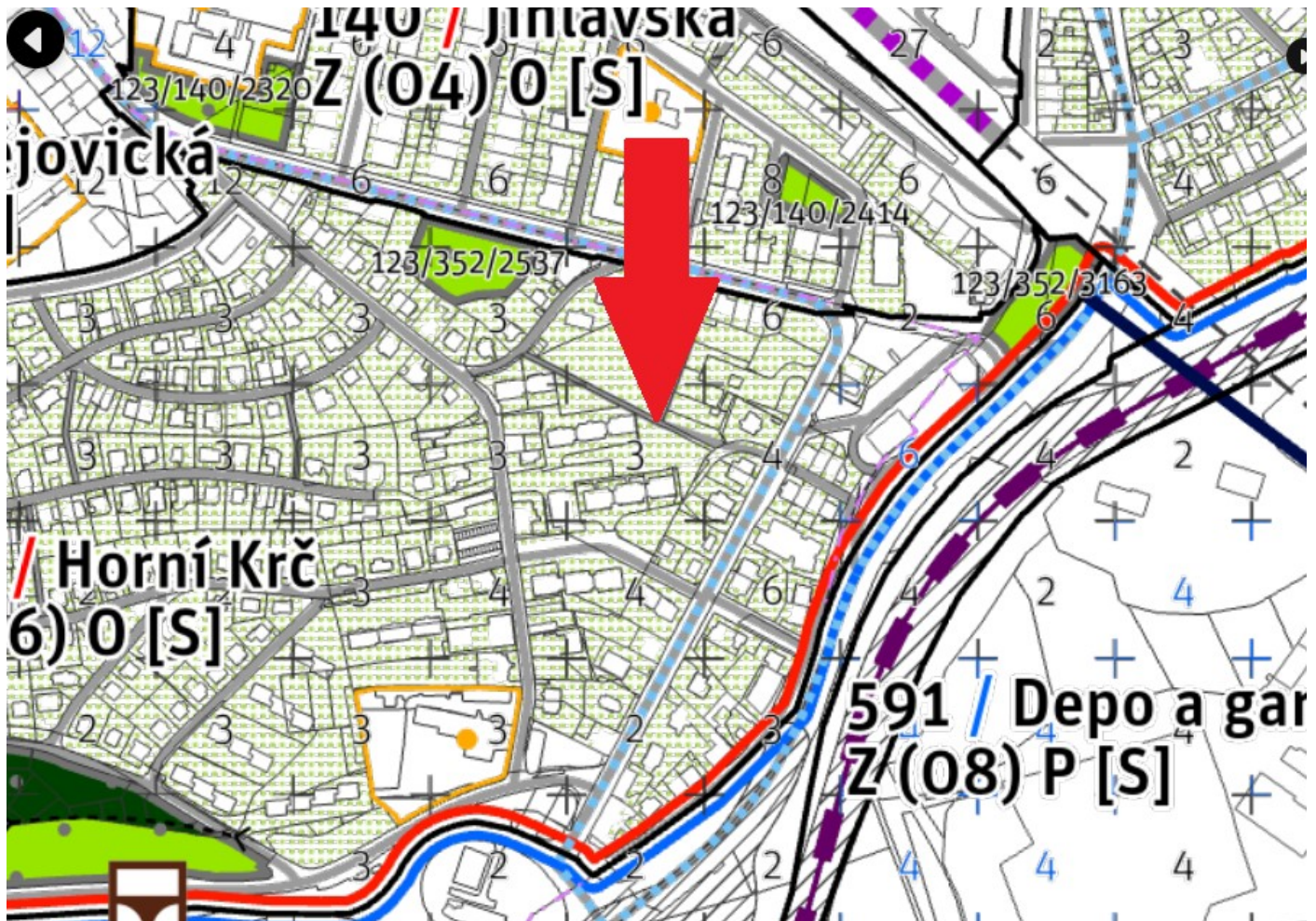
Dále lze umístit:

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.

Návrh metropolitního plánu**352 / Horní Krč**

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: stabilizovaná

Cílový charakter lokality

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Horní Krč se strukturou zahradního města. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Horní Krč je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení přístupné sítě veřejných prostranství s osou v ulici U Krčské vodárny a Hornokrčská, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby, na vymezené transformační ploše doplnění zástavby dle stanovených regulativů, napojení nově vzniklých veřejných prostranství na stávající prostranství a zlepšování přístupnosti do parku Na

Stabilita a míra využití území

Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury

Transformační plocha 411/352/2115 o rozloze 17939 m²

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:

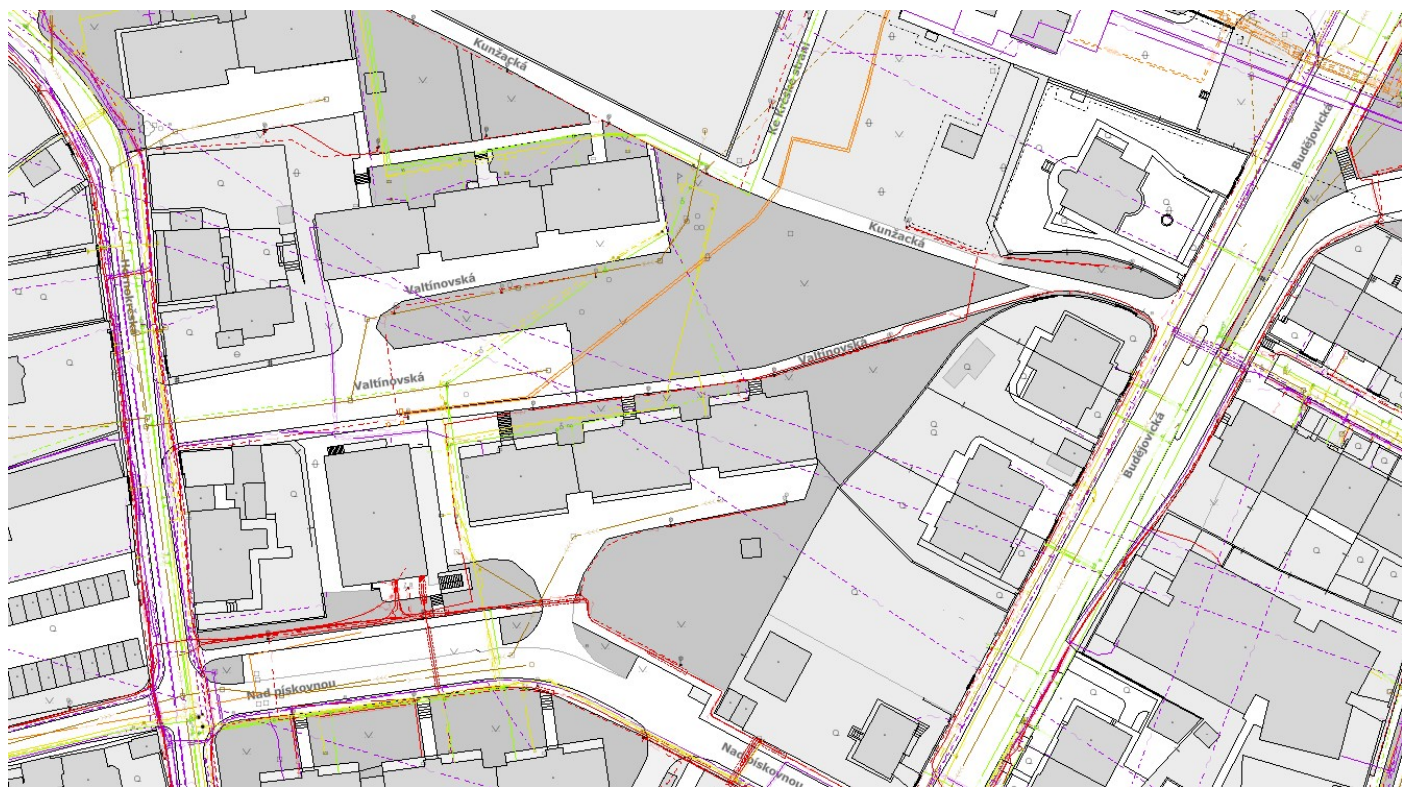
ZBM : 35% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZBS1: 35%

ZBS : $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně) – $(20\% + (35\% - 20\%) \times (12000 - 2366) / 10000) = 34\%$

ZBV : 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN : 25% (pro neznámý blok)





Pozemek parc.č. 2114/1



Pozemek parc.č. 2114/1



Pozemek parc.č. 2114/1



Pozemek parc.č. 2114/1



Pozemek parc.č. 2114/1



Pozemek parc.č. 2114/1



Pozemek parc.č. 2114/69



Pozemek parc.č. 2114/69



Pozemek parc.č. 2114/69



Pozemek parc.č. 2114/69



Pozemek parc.č. 2114/39



Pozemek parc.č. 2114/39



Pozemek parc.č. 2114/39



Pozemek parc.č. 2114/74



Pozemek parc.č. 2114/74



Pozemek parc.č. 2114/61



Pozemek parc.č. 2114/61



Pozemek parc.č. 2114/61



Pozemek parc.č. 2114/64



Pozemek parc.č. 2114/68



Pozemek parc.č. 2114/47



Pozemek parc.č. 2114/47