



Znalecký posudek č. 5284-464-2020

O ceně obvyklé nemovitých věcí



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel: **AKKRM insolvence, v.o.s., insolvenční správce Davida Urbana**
Rybná 716/24
110 00 Praha 1

Předmět ocenění: **Pozemky v k. ú. Zbraslav, obec Zbraslav**

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé pro potřeby insolvenčního řízení.

Oceněno k datu: 28.08.2020

Podle stavu ke dni: 28.08.2020

Datum místního šetření: 28.08.2020

Zhotovitel: STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem
spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Lukáš Pejchal

Počet stran bez příloh: 15

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 31. 08. 2020

Obsah

1	NÁLEZ	5
1.1	Znalecký úkol	5
1.2	Účel posudku	5
1.3	Prohlášení Znalce o nezávislosti	5
1.4	Předpoklady a omezující podmínky	5
1.5	Podklady	6
1.6	Identifikace nemovité věci	6
1.6.1	Vlastník	7
1.7	Popis lokality	7
1.7.1	Místopis	7
1.8	Popis předmětu ocenění	7
2	POSUDEK	9
2.1	Definice tržní hodnoty a obvyklé ceny	9
2.1.1	Tržní hodnota	9
2.1.2	Obvyklá cena	9
2.2	Volba metody ocenění	9
2.2.1	Popis metody komparativní	9
2.3	Ocenění porovnávací metodou	11
2.3.1	Srovnávací objekty	11
2.3.2	Porovnání	12
3	REKAPITULACE	13
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA	14

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpisy z KN	3 listy
Příloha č. 2: Náhled KN-mapy.....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofoto mapy.....	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	1 list
Příloha č. 5: Územně plánovací informace.....	3 listy

1 NÁLEZ

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí v LV č. 191 v k.ú. Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha, Česko, a to:

B Nemovitosti

<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
2412	85	ostatní plocha	jiná plocha	
2413	1342	zahrada		zemědělský půdní fond

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby insolvenčního řízení.

1.3 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.4 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.

6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

1.5 Podklady

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 191 v k.ú. Zbraslav, obec Praha, okres Hlavní město Praha
- Informace a podklady dodané zadavatelem ocenění
- Informace z katastru nemovitostí
- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Znalecký posudek č.2928-53/2011, zpracovatel Jan Kugler

1.6 Identifikace nemovité věci

Číslo LV:	191
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha

Obec: Zbraslav
Katastrální území: Zbraslav

1.6.1 Vlastník

Vlastnické právo	Podíl
Urban David, Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1	-

1.7 Popis lokality

1.7.1 Místopis

Zbraslav je městská čtvrť a katastrální území na jihu Prahy, bývalé město. Téměř celé území čtvrti se rozkládá mezi levým břehem Vltavy a pravým břehem Berounky, malá část však zasahuje i na pravý břeh Vltavy, kde se nachází i nádraží Praha-Zbraslav na železniční trati 210 Praha-Čerčany-Dobříš.

V místě je veškerá občanská vybavenost.

1.8 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou pozemky s příslušenstvím a trvalými porosty se nalézají v Praze 16 – Zbraslavi, ulici Za Dálnicí. Okolní zástavba je tvořena především rezidenční zástavbou. Vstup na pozemek je orientován k jihovýchodu.

V severní části pozemku se dle informací zjištěných při prohlídce nacházela stavba rodinného domu, která byla odstraněna a zbyla pouze spodní část oceněná jako zemní sklep a žumpa. Více než 40% severní části pozemku se nalézají v ochranném pásmu nadzemního vedení VVN. Dle Územního plánu hl.m.Prahy je pozemek v území SV – všeobecná smíšená zástavba.

Na pozemku se nachází dřevěná obitá stavba se sedlovou střechou a podkrovím bez možnosti využití. Půdorys stavby je 20,5 m².

Při návrhu umístění stavby pro bydlení musí být splněny požadavky na výstavbu podle Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), které nabýly účinnosti 1. 8. 2016.

Při návrhu jakékoliv stavby musí být především řešeno připojení staveb na pozemní komunikace a připojení staveb na sítě a stavby technického vybavení. V současné době není předmětná lokalita napojena na splaškovou kanalizaci a není vybudován plynovodní řad. Protože se nejedná o proluku mezi souvislou zástavbou a pozemků určených k zastavění, ale území se stávající původní historicky vzniklou rozvolněnou zástavbou podél rychlostní komunikace, bez požadovaného dopravního napojení, nemůže mít plánovaná stavba vybudovanou vlastní novou žumpu (dle požadavků na výstavbu dle Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na

stavby v hlavním městě Praze – Pražské stavební předpisy, které nabyly účinnosti 1.8.2016). Pozemní místní komunikace Za dálnicí není dostatečně kapacitně vyhovující, musí být upravena do odpovídajícího stavebně a dopravně technického stavu, včetně dopravního napojení na komunikaci Strakonickou (pozemek parc.č. 3168/1 k.ú. Zbraslav).

V současné době není lokalita dostatečně dopravně napojena na komunikaci Strakonickou, napojení není odpovídající z hlediska bezpečnosti a plynulosti silničního provozu. Do území proto nemohou být umísťovány nové stavby, kdy by toto umístění vedlo ke zhoršení bezpečnosti a plynulosti provozu. V případě využití pozemků musí být při návrhu stavby řešeno odpovídající dopravní napojení na komunikaci Strakonickou. Způsob napojení je nutno projednat na silničním správním úřadě – Odboru dopravních agend Magistrátu hlavního města Prahy, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1; Oddělení dopravy ÚMČ Prahy 16, Václava Balého 23, 153 00 Praha 5-Radotín.

Parcela	Výměra [m ²]
2412	85,0
2413	1342,0
průměr	1 427,0

2 POSUDEK

2.1 Definice tržní hodnoty a obvyklé ceny

2.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

2.1.2 Obvyklá cena

V legislativě České republiky není definice tržní hodnoty zakotvena. Jako ekvivalent k tržní hodnotě je v českých předpisech uvedena obvyklá cena. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována jako:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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.“

2.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

2.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření

spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2.3 Ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

2.3.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity nabídky zveřejněné v realitní inzerci, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a informací o cenách nemovitostí z katastru nemovitostí.

Pro porovnání jsou převážně použity nabídkové ceny obdobných stavebních pozemků.

Částečně jsou použity realizované prodeje i z dřívějších období. Pro potřeby komparativní metody jsou ceny převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí indexu cen stavebních pozemků publikovaného Hypotéční bankou HB index – pozemky. HB index – pozemky mapuje vývoj cen stavebních pozemků v ČR od roku 2010. Poslední HB index je publikován pro cenovou úroveň 1. čtvrtletní roku 2019.

čtvrtletí	4/2017	1/2018	2/2018	3/2018	4/2018	1/2019	2/2019	3/2019	4/2019	1/2020
HB index POZEMKY	139,8	142,5	145,4	147,5	150,9	153,9	156,9	160,5	163,5	168,2

1) p.č. 2404/2 a 2407/9, výměra 1 026 m²

Jedná se o sousední pozemek obdobného charakteru a využití. Kupní smlouva byla realizována 2/2020

REALIZOVANÁ CENA: 3 500 000 Kč

2) p.č.2385/6, k.ú. Zbraslav, výměra 982 m²

Jedná se o stavební pozemek v blízkosti oceňovaného pozemku. Pozemek byl zobchodován v 6/2017 za cenu 4 800 000 Kč.

KUPNÍ CENA v CÚ 2.Q 2019: 5 145 698 Kč

3) p.č. 2415/8, výměra 912 m²

Jedná se o pozemek v blízkosti oceňovaného pozemku obdobného charakteru. Pozemek byl zobchodován v 10/2017 za cenu 1 880 000 Kč.

KUPNÍ CENA v CÚ 1.Q 2019: 2 261 917 Kč

2.3.2 Porovnání
Multikriteriální analýza:

č.	Popis	Nabídková cena [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{rpc})	Cena po redukcí (K _{rpc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost, tvar a terén)	K3 (využití)	K4 (komunikace)	K5 (napojení na IS)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	p.č. 2404/2 a 2407/9	3 411	1,00	3 411	1,00	1,04	0,90	1,00	1,00	1,00	0,94	3 629
2	p.č.2385/6, k.ú. Zbraslav	5 240	1,00	5 240	1,05	1,05	1,20	1,00	1,00	1,00	1,32	3 970
3	p.č.2415/8, k.ú. Zbraslav	2 480	1,00	2 480	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	2 756
Střední hodnota												3 450
Minimum												2 756
Maximum												3 970
Směrodatná odchylka												626
Průměr - směrodatná odchylka												2 824
Průměr + směrodatná odchylka												4 076
Variační koeficient												18,15%
Výměra oceňovaného objektu												m ² 1 427
Celková hodnota												Kč 4 900 000
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší K1 koeficient polohy pozemku (lokalita, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti, tvaru a terénu pozemku K3 koeficient možného využití pozemku (přípustné a vhodné stavby, zastavitelnost apod.) K4 koeficient napojení pozemku na veřejnou komunikaci K5 koeficient napojení pozemku na inženýrské sítě K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)												

Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 4 900 000,- Kč.

3 REKAPITULACE

Tržní hodnota nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

4 900 000,- Kč

Cena slovy: čtyřimilionydevětsettisíc Kč

Při stanovení obvyklé ceny se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez jakéhokoliv omezení. Stanovená výše obvyklé ceny platí pro standardní prodej nemovitých věcí v daném místě a čase.

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 5284-464-2020

V Brně dne 31. 08. 2020

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....
Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpisy z KN	3 listy
Příloha č. 2: Náhled KN-mapy.....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofoto mapy.....	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	1 list
Příloha č. 5: Územně plánovací informace.....	3 listy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 09:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 191

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

Urban David, Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1	770921/1081	
---	-------------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2412

85 ostatní plocha

jiná plocha

2413

1342 zahrada

zemědělský půdní
fond

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 Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 550 000,- Kč s příslušenstvím

budoucí pohledávky do výše 590 000,- Kč, vzniklé do 31.12.2035

budoucí pohledávky do výše 590 000,- Kč, vzniklé do 31.12.2035

Oprávnění pro

REVIAM VICTORIA s.r.o., Růžová 972/1, Nové Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 01381881

Povinnost k

Parcela: 2412, Parcela: 2413

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2016 14:59:31. Zápis proveden dne 04.10.2016; uloženo na prac. Praha

V-64679/2016-101

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 13.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2018 11:01:51. Zápis proveden dne 12.09.2018.

V-56291/2018-101

Pořadí k 08.09.2016 14:59

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

po dobu trvání zástavního práva V-64679/2016-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2016 14:59:31. Zápis proveden dne 04.10.2016; uloženo na prac. Praha

V-64679/2016-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-64679/2016-101

Oprávnění pro

REVIAM VICTORIA s.r.o., Růžová 972/1, Nové Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 01381881

Povinnost k

Parcela: 2412, Parcela: 2413

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2016 14:59:31. Zápis proveden dne 04.10.2016; uloženo na prac. Praha

V-64679/2016-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 09:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 191

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 13.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2018 11:01:51. Zápis proveden dne 12.09.2018.

V-56291/2018-101

Pořadí k 08.09.2016 14:59

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
podáno dne 22.5.2018

Oprávnění pro

Michopoulos Petros, Lomená 322, 25101 Babice, RČ/IČO:
701208/4871

Povinnost k

Parcela: 2412, Parcela: 2413

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 131 EX-893/2018 8 ze dne 28.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2018 16:50:10. Zápis proveden dne 04.06.2018.

Z-18276/2018-101

- o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I

Povinnost k

Urban David, Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 770921/1081

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-892/2018 -17 ze dne 05.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2018 16:42:25. Zápis proveden dne 08.06.2018; uloženo na prac. Liberec

Z-3962/2018-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2412, Parcela: 2413

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 131 EX 892/18-25 ze dne 06.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2018 16:39:03. Zápis proveden dne 13.06.2018; uloženo na prac. Praha

Z-19827/2018-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 30.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.07.2011.

V-32697/2011-101

Pro: Urban David, Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 770921/1081

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 09:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 191

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Smlouva darovací ze dne 11.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.08.2011.

V-39150/2011-101

Pro: Urban David, Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 770921/1081

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
2413	22654	1342

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 31.08.2020 10:08:23

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



2415/8

2408/2

2415/7

2415/6

2414/5

2414/6

2412
2413

2363/1

Za dálnicí

2411/1

2410

2416

2411/2

Strakonice

3168/02
3168/101

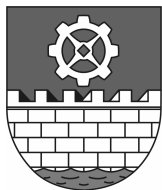
2409/2



1:500

Fotodokumentace z prohlídky





MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 16
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
ODBOR VÝSTAVBY,
DOPRAVY A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
ÚSEK VÝSTAVBY

Dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne Sp. zn.: **11309/2020/OVDŽP/Vm** Vyřizuje Praha
Č. j.: **12965/2020/OVDŽP** Ing. **Monika Valášková** **29. 7. 2020**

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ

Úřad městské části Praha 16, Odbor výstavby, dopravy a životního prostředí, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a vyhlášky č.55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů k žádosti podle § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a § 21 stavebního zákona o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití, kterou dne 30. 6. 2020 podala

KOVA Group a.s., IČO 27411672, Malátova 633/12, 150 00 Praha-Smíchov

(dále jen "žadatel"), **na využití pozemků parc.č. 2413 (zahrada), parc.č. 2412 (ostatní plocha) v katastrálním území Zbraslav pro výstavbu rodinného domu.**

Stavební úřad poskytuje podle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona tyto informace:

1. Dle Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č.10/05 ze dne 9. 9. 1999 a vyhlášky č.32/99 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu hl. m. Prahy, v úplném znění, v souladu s pozdějšími změnami, zejména platné změny Z č. 2832/00 ÚP HMP se předmětné pozemky parc. č. 2413, 2412 a přilehlá lokalita v k.ú. Zbraslav nachází v polyfunkčním území smíšeném **SV – všeobecně smíšeném**, území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

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

Sídlo: Václava Balého 23/3, 153 00 Praha-Radotín
IČ: 00241598
Web: www.praha16.eu
Bankovní spojení: 19-2000861379/0800
Datová schránka: ntsbt5z

E-mail: monika.valaskova@praha16.eu
El. podatelna: elpodatelna@praha16.eu
Telefon: 257 111 871
Fax: 234 128 999

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

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

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

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

Nepřípustné využití:

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

Posouzení souladu stavby s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy je v kompetenci orgánu územního plánování, tj. odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, včetně posouzení souladu míry využití území a započitatelných hrubých podlažních ploch stavby.

2. Asi do poloviny pozemku parc. č. 2413 k.ú. Zbraslav ze severozápadní strany, včetně pozemku parc. č. 2412 k.ú. Zbraslav zasahuje ochranné pásmo elektroenergetických vedení velmi vysokého napětí (ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb.)
3. Pozemky se nacházejí v ochranném pásmu komunikace Strakonická (ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb.)
4. Pozemky se nacházejí v ochranném pásmu do vzdálenosti 50 m od okraje lesa (ve smyslu § 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích)
5. Při návrhu umístění stavby pro bydlení musí být splněny požadavky na výstavbu podle **Nářízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy**, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), které nabyly účinnosti 1. 8. 2016.
6. Navržená stavba musí být v souladu se stanovisky dotčených orgánů státní správy a s podmínkami správců sítí.
7. Dnem 1. 1. 2018 nabyla účinnosti **novela stavebního zákona** (č. 225/2017 Sb.). Podle této novely je pro vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu jako podklad nutné doložit **závazné stanovisko orgánu územního plánování**, tj. odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy (ÚZR MHMP).

8. Dnem 1. 1. 2018 nabyla účinnosti novela vyhlášky č. 499/2006 o dokumentaci staveb (č. 405/2017 Sb.). Podle této novely by měla být zpracována projektová dokumentace.
9. Při návrhu jakékoliv stavby musí být především řešeno připojení staveb na pozemní komunikace a připojení staveb na sítě a stavby technického vybavení. V současné době není předmětná lokalita napojena na splaškovou kanalizaci a není vybudován plynovodní řad. Protože se nejedná o proluku mezi souvislou zástavbou a pozemků určených k zastavění, ale území se stávající původní historicky vzniklou rozvolněnou zástavbou podél rychlostní komunikace, bez požadovaného dopravního napojení, nemůže mít plánovaná stavba vybudovanou vlastní novou žumpu (dle požadavků na výstavbu dle Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze – Pražské stavební předpisy, které nabyly účinnosti 1.8.2016). Pozemní místní komunikace Za dálnicí není dostatečně kapacitně vyhovující, musí být upravena do odpovídajícího stavebně a dopravně technického stavu, včetně dopravního napojení na komunikaci Strakonickou (pozemek parc.č. 3168/1 k.ú. Zbraslav).

V současné době není lokalita dostatečně dopravně napojena na komunikaci Strakonickou, napojení není odpovídající z hlediska bezpečnosti a plynulosti silničního provozu. Do území proto nemohou být umísťovány nové stavby, kdy by toto umístění vedlo ke zhoršení bezpečnosti a plynulosti provozu. V případě využití pozemků musí být při návrhu stavby řešeno odpovídající dopravní napojení na komunikaci Strakonickou. Způsob napojení je nutno projednat na silničním správním úřadě – Odboru dopravních agend Magistrátu hlavního města Prahy, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1; Oddělení dopravy ÚMČ Prahy 16, Václava Balého 23, 153 00 Praha 5-Radotín.

Poučení:

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

Ing. Lenka Böhmová
vedoucí odboru

Obdrží:

účastníci (dodejky):

KOVA Group a.s., IDDS: 8cmetzm

sídlo: Malátova č.p. 633/12, 150 00 Praha 5-Smíchov