

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1106 – 027/2020

pozemků na LV č. 106, parc.č. 401, 402, 429/8, 429/13, 429/14, 429/24, 430/1, 430/14, 430/15, 430/21 a 560/1, katastrální území Sedlec, Praha 6



Objednatel znaleckého posudku:

Zemědělská univerzita v Praze
Kamýcká 29
165 00 Praha 6

Účel znaleckého posudku:

převod vlastnictví

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 03.09.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Václav Pátek
Chramosty 36
264 01 Dublovice – Chramosty

Počet stran: 51 včetně titulního listu a 37 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Chramostech 3.12.2020

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky České zemědělské univerzity, katastrální území Sedlec
LV: 106
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Sedlec
Počet obyvatel: 1 308 632
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 5 134,00 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.9.2020.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Zemědělská univerzita v Praze Česká, Kamýcká 129, 165 00 Praha 6, podíl 1 / 1

4. Dokumentace a skutečnost

Byla předložena a souhlasí se skutečností

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o soubor pozemků na LV č.106, katastrální území Sedlec, Praha 6. Dle platného Územního plánu platného pro rok 2020 se jedná o pozemky ZMK, DH, OB, SV, SP a NL. Dle schváleného Metropolitního plánu se jedná o pozemky vedené jako rezerva území pro zeleň, silnice a bydlení. Některé pozemky jsou pronajaté a slouží jako prostory pro skládky a deponie stavebního materiálu, parkoviště, opravy a sportovní využití. Pozemky budou oceněny dle skutečného užití dle ÚP a srovnávací metodou dle realizovaných prodejů.

6. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná

částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky LV 106 – dle Územního plánu
2. Pozemky LV 106 – dle porovnání

B. ZNALECKÝ POSUDEK

●ceňovací předpis

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

1. Pozemky LV 106 - ocenění dle územního plánu

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02
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 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,020$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Režidenční 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: Režidenční zástavba	I	0,04

3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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, dobré parkovací možnosti	VI	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: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,050$$

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. 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,050 = 1,071$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	5 134,-	1,071		5 498,51

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	429/24	7 530	5 498,51	41 403 780,30

§ 4 odst. 1	orná půda	430/1	34 647	5 498,51	190 506 875,97
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	560/1	2 099	5 498,51	11 541 372,49
Stavební pozemky - celkem			44 276		243 452 028,76

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena. [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	5 134,-	0,50	1,050	1,000		2 695,35
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	5 134,-	0,04				205,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	401	889	2 695,35		2 396 166,15
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	402	422	205,36		86 661,92
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	429/8	2 651	205,36		544 409,36
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	429/13	532	205,36		109 251,52
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	429/14	45 408	205,36		9 324 986,88
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	430/14	2 362	2 695,35		6 366 416,70
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	430/15	1 333	2 695,35		3 592 901,55
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	430/21	136	205,36		27 928,96
Jiné pozemky - celkem			53 733			22 448 723,04

Pozemky LV 106 - zjištěná cena celkem = 265 900 751,80 Kč

2. Pozemky LV 106 – dle porovnání

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemek je volný a přístupný z veřejné komunikace, je proto využíván v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním, byly porovnány pozemky nabízené k prodeji v porovnatelných lokalitách –Dejvice Lysolaje a Suchdol – realizovaný prodej v roce 2019 a 2020.

Jako srovnávací jednotka byla použita cena za jeden metr čtvereční pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory, jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikost pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že obvyklá cena souboru pozemků, indikovaná porovnávací metodou, je:

Pozemky ZMK: 106 919 730,00 Kč
Parcely č. 401, 402(část), 429/8(část),429/13, 429/14(část), 430/1 (část), 430/21
a je kalkulována následně: $46\,386\text{ m}^2 * 2\,305,00 = 106\,919\,730,00\text{ Kč}$

Pozemky SV – B 22 192 540,00 Kč
Parcely č. 429/24, 560/1(část)
a je kalkulována následně: $9\,628\text{ m}^2 * 2\,305,00 = 22\,192\,540,00\text{ Kč}$

Pozemky DH 40 568 000,00 Kč
Parcely č. 402 (část), 429/14 (část)
a je kalkulována následně: $17\,600\text{ m}^2 * 2\,305,00 = 40\,568\,000,00\text{ Kč}$

Pozemky ZMK - OB 42 952 500,00 Kč
Parcely č. 429/24, 560/1(část)
a je kalkulována následně: $20\,700\text{ m}^2 * 2\,075,00 = 42\,952\,500,00\text{ Kč}$

Pozemky SP 8 516 975,00 Kč
Parcely č. 430/14(část), 430/15
a je kalkulována následně: $3\,695\text{ m}^2 * 2\,305,00 = 8\,516\,975,00\text{ Kč}$

Výpočty použité při stanovení této indikace jsou uvedeny v tabulce.

ZMK	TAB. I - POZEMEK	Porovnávaný poz. I.	Porovnávaný poz. II	Porovnávaný poz. III
	Oceňovaný poz.	Porovnávaný poz. I.	Porovnávaný poz. II	Porovnávaný poz. III
A. Identifikační údaje		V-7053-2020 - 101-S	V-57076-2019-101-s	V-795-2019-210
Pořadové číslo pozemku	1	2	3	4
Název pozemku	Zemědělská universita	Purkrábka	Lysolaje	Suchdol
Parcelní číslo	401. 402(část).429/8(část)429/13	2347, 2348	459/10 a 459/11	1650/1
Adresa pozemku	429/14(část)430/1(část).430/21			
Katastrální území	Sedlec	Dejvice	Lysolaje	Suchdol
Obec	Praha 6	Praha 6	Praha 6	Praha 6
Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha
B. Základní údaj pro porovnání - cena za 1 m2 v tisících K?				
Prodejní cena celkem		60 000 000	12 000 000	3 570 000
Rozloha pozemku v m2	46 385	10 589	1 758	10 203
Cena za 1 m2		5 666	6 826	350
Datum transakce		10.12.2019	06.08.2019	09.03.2018
Korekce		1,00	1,00	1,20
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Vývoj trhu		2020	2020	2020
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Cena nabízená/dosažená		2019	2019	2018
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
C. Právní údaje				
Druh transakce		prodej	prodej	prodej
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Vlastnická práva	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Existence věcných břemen	žádné věcné břemeno	žádná věcná břemena	žádná věcná břemena	žádná věcná břemena
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Využití podle územního plánu	ZMK	ZMK, OB	SV, ZMK	PZO
Korekce		1,20	1,20	0,80
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
Územní rozhodnutí	ano	ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
Jiná právní omezení a závazky	žádné	žádné	žádné	žádné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
D. Technické parametry				
Lokalita	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
Tvar pozemku	pravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
Svažitost	mimě svažitý	svažitý	mimě svažitý	rovinatý
Korekce		0,95	1,00	1,20
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Dostupnost inženýrských sítí	dostupné	dostupné	dostupné	dostupné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Kontaminace půdy	nekontaminovaná	nekontaminovaná	nekontaminovaná	nekontaminovaná
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Dopravní obslužnost	vlastní	vlastní	vlastní	vlastní
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Dopravní dostupnost a parkování	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Nutnost demolice stávajících objektů	bez nutnosti	nuná demolice	bez nutnosti	bez nutnosti
Korekce		0,80	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 168	8 191	403
Jiná tech.korekce	ne	ne	ne	ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 168	8 191	403
E. Ostatní parametry				
Velikost pozemku		menší	výrazně menší	menší
Korekce		0,80	0,30	0,80
Upravená hodnota		4 134	2 457	322
Možná zastavitelnost	ne	ne	ne	ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		4 134	2 457	322
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota 1 m2	2 305	4 134	2 457	322
Rozloha pozemku	46 386	10 589	1 758	10 203
Celková porovnávací hodnota	106 919 730	43 774 926	4 319 406	3 285 366

SV - B	TAB. I - POZEMEK			
	Oceňovaný poz.	Porovnávaný poz. I.	Porovnávaný poz. II	Porovnávaný poz. III
A. Identifikační údaje		V-7053-2020 - 101-S	V-57076-2019-101-s	V-795-2019-210
Pořadové číslo pozemku	1	2	3	4
Název pozemku	Zemědělská universita	Purkrábka	Lysolaje	Suchdol
Parcelní číslo	429/24, 560/1	2347, 2348	459/10 a 459/11	1650/1
Adresa pozemku				
Katastrální území	Sedlec	Dejvice	Lysolaje	Suchdol
Obec	Praha 6	Praha 6	Praha 6	Praha 6
Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha
B. Základní údaj pro porovnání - cena za 1 m2 v tisících Kč?				
Prodejní cena celkem		60 000 000	12 000 000	3 570 000
Rozloha pozemku v m2	9 628	10 589	1 758	10 203
Cena za 1 m2		5 666	6 826	350
Datum transakce		10.12.2019	06.08.2019	09.03.2018
Korekce		1,00	1,00	1,20
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Vývoj trhu		2020	2020	2020
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Cena nabízená/dosažená		2019	2019	2018
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
C. Právní údaje				
Druh transakce		prodej	prodej	prodej
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Vlastnická práva	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Existence věcných břemen	žádné věcné břemeno	žádná věcná břemena	žádná věcná břemena	žádná věcná břemena
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Využití podle územního plánu	OP, NL, ZP	ZMK, OB	SV, ZMK	PZO
Korekce		1,20	1,20	0,80
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
Územní rozhodnutí	ano	ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
Jiná právní omezení a závazky	žádné	žádné	žádné	žádné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
D. Technické parametry				
Lokalita	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
Tvar pozemku	pravdělný	pravdělný	pravdělný	pravdělný
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
Svažitost	mimě svažitý	svažitý	mimě svažitý	rovinatý
Korekce		0,95	1,00	1,20
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Dostupnost inženýrských sítí	dostupné	dostupné	dostupné	dostupné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Kontaminace půdy	nekontaminovaná	nekontaminovaná	nekontaminovaná	nekontaminovaná
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Dopravní obslužnost	vlastní	vlastní	vlastní	vlastní
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Dopravní dostupnost a parkování	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Nutnost demolice stáv. objektů	bez nutnosti	nuná domolice	bez nutnosti	bez nutnosti
Korekce		0,80	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 168	8 191	403
Jiná tech. korekce	ne	ne	ne	ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 168	8 191	403
E. Ostatní parametry				
Velikost pozemku		menší	výrazně menší	menší
Korekce		0,80	0,30	0,80
Upravená hodnota		4 134	2 457	322
Možná zastavitelnost	ne	ne	ne	ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		4 134	2 457	322
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota 1 m2	2 305	4 134	2 457	322
Rozloha pozemku	9 628	10 589	1 758	10 203
Celková porovnávací hodnota	22 192 540	43 774 926	4 319 406	3 285 366

DH	TAB. I - POZEMEK			
	Oceňovaný poz.	Porovnávaný poz. I.	Porovnávaný poz. II	Porovnávaný poz. III
		V-7053-2020 - 101-S	V-57076-2019-101-s	V-795-2019-210
A. Identifikační údaje				
Pořadové číslo pozemku	1	2	3	4
Název pozemku	Zemědělská universita	Purkrábka	Lysolaje	Suchdol
Parcelní číslo	402(část), 429/14(část)	2347, 2348	459/10 a 459/11	1650/1
Adresa pozemku				
Katastrální území	Sedlec	Dejvice	Lysolaje	Suchdol
Obec	Praha 6	Praha 6	Praha 6	Praha 6
Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha
B. Základní údaj pro porovnání - cena za 1 m2 v tisících Kč?				
Prodejní cena celkem	-	60 000 000	12 000 000	3 570 000
Rozloha pozemku v m2	17 600	10 589	1 758	10 203
Cena za 1 m2		5 666	6 826	350
Datum transakce		10.12.2019	06.08.2019	09.03.2018
Korekce		1,00	1,00	1,20
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Vývoj trhu		2020	2020	2020
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Cena nabízená/dosažená		2019	2019	2018
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
C. Právní údaje				
Druh transakce		prodej	prodej	prodej
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Vlastnická práva	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Existence věcných břemen	žádné věcné břemeno	žádná věcná břemena	žádná věcná břemena	žádná věcná břemena
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Využití podle územního plánu	DH	ZMK, OB	SV, ZMK	PZO
Korekce		1,20	1,20	0,80
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
Územní rozhodnutí	ano	ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
Jiná právní omezení a závazky	žádné	žádné	žádné	žádné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
D. Technické parametry				
Lokalita	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
Tvar pozemku	pravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
Svažítost	mimě svažité	svažité	mimě svažité	rovinatý
Korekce		0,95	1,00	1,20
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Dostupnost inženýrských sítí	dostupné	dostupné	dostupné	dostupné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Kontaminace půdy	nekontaminovaná	nekontaminovaná	nekontaminovaná	nekontaminovaná
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Dopravní obslužnost	vlastní	vlastní	vlastní	vlastní
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Dopravní dostupnost a parkování	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Nutnost demolice stáv. objektů	bez nutnosti	nuná demolice	bez nutnosti	bez nutnosti
Korekce		0,80	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 168	8 191	403
Jiná tech.korekce	ne	ne	ne	ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 168	8 191	403
E. Ostatní parametry				
Velikost pozemku		menší	výrazně menší	menší
Korekce		0,80	0,30	0,80
Upravená hodnota		4 134	2 457	322
Možná zastavitelnost	ne	ne	ne	ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		4 134	2 457	322
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota 1 m2	2 305	4 134	2 457	322
Rozloha pozemku	17 600	10 589	1 758	10 203
Celková porovnávací hodnota	40 568 000	43 774 926	4 319 406	3 285 366

ZMK - OB	TAB. I - POZEMEK			
	Oceňovaný poz.	Porovnávaný poz. I.	Porovnávaný poz. II	Porovnávaný poz. III
A. Identifikační údaje		V-7053-2020 - 101-S	V-57076-2019-101-s	V-795-2019-210
Pořadové číslo pozemku	1	2	3	4
Název pozemku	Zemědělská universita	Purkrábka	Lysolaje	Suchdol
Parcelní číslo	429/8 (část),430/1 (část)	2347, 2348	459/10 a 459/11	1650/1
Adresa pozemku				
Katastrální území	Sedlec	Dejvice	Lysolaje	Suchdol
Obec	Praha 6	Praha 6	Praha 6	Praha 6
Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha
B. Základní údaj pro porovnání - cena za 1 m2 v tisících Kč?				
Prodejní cena celkem	-	60 000 000	12 000 000	3 570 000
Rozloha pozemku v m2	20 700	10 589	1 758	10 203
Cena za 1 m2		5 666	6 826	350
Datum transakce		10.12.2019	06.08.2019	09.03.2018
Korekce		1,00	1,00	1,20
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Vývoj trhu		2020	2020	2020
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Cena nabízená/dosažená		2019	2019	2018
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
C. Právní údaje				
Druh transakce		prodej	prodej	prodej
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Vlastnická práva	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Existence věcných břemen	žádné věcné břemeno	žádná věcná břemena	žádná věcná břemena	žádná věcná břemena
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Využití podle územního plánu	ZMK, OB	ZMK, OB	SV, ZMK	PZO
Korekce		1,00	1,20	0,80
Upravená hodnota		5 666	8 191	336
Územní rozhodnutí	ano	ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	8 191	336
Jiná právní omezení a závazky	žádné	žádné	žádné	žádné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	8 191	336
D. Technické parametry				
Lokalita	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	8 191	336
Tvar pozemku	pravdělný	pravdělný	pravdělný	pravdělný
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	8 191	336
Svažitost	mimě svažitý	svažitý	mimě svažitý	rovnatý
Korekce		0,95	1,00	1,20
Upravená hodnota		5 383	8 191	403
Dostupnost inženýrských sítí	dostupně	dostupně	dostupně	dostupně
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 383	8 191	403
Kontaminace půdy	nekontaminovaná	nekontaminovaná	nekontaminovaná	nekontaminovaná
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 383	8 191	403
Dopravní obslužnost	vlastní	vlastní	vlastní	vlastní
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 383	8 191	403
Dopravní dostupnost a parkování	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 383	8 191	403
Nutnost demolice stávajících objektů	bez nutnosti	nuná demolice	bez nutnosti	bez nutnosti
Korekce		0,80	1,00	1,00
Upravená hodnota		4 306	8 191	403
Jiná tech.korekce	ne	ne	ne	ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		4 306	8 191	403
E. Ostatní parametry				
Velikost pozemku		menší	výrazně menší	menší
Korekce		0,80	0,30	0,80
Upravená hodnota		3 445	2 457	322
Možná zastavitelnost	ne	ne	ne	ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		3 445	2 457	322
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota 1 m2	2 075	3 445	2 457	322
Rozloha pozemku	20 700	10 589	1 758	10 203
Celková porovnávací hodnota	42 952 500	36 479 105	4 319 406	3 285 366

SP	TAB. I - POZEMEK	Porovnávaný poz. I	Porovnávaný poz. II	Porovnávaný poz. III
	Oceňovaný poz	Porovnávaný poz. I	Porovnávaný poz. II	Porovnávaný poz. III
A. Identifikační údaje		V-7053-2020 - 101-S	V-57076-2019-101-s	V-795-2019-210
Pořadové číslo pozemku	1	2	3	4
Název pozemku	Zemědělská universita	Purkrábka	Lysolaje	Suchdol
Parcelní číslo	430/14, 430/15	2347, 2348	459/10 a 459/11	1650/1
Adresa pozemku				
Katastrální území	Sedlec	Dejvice	Lysolaje	Suchdol
Obec	Praha 6	Praha 6	Praha 6	Praha 6
Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha
B. Základní údaj pro porovnání - cena za 1 m2 v tisících Kč?				
Prodejní cena celkem		60 000 000	12 000 000	3 570 000
Rozloha pozemku v m2	3 695	10 589	1 758	10 203
Cena za 1 m2		5 666	6 826	350
Datum transakce		10.12.2019	06.08.2019	09.03.2018
Korekce		1,00	1,00	1,20
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Vývoj trhu		2020	2020	2020
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Cena nabízená/dosažená		2019	2019	2018
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
C. Právní údaje				
Druh transakce		prodej	prodej	prodej
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Vlastnická práva	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Existence věcných břemen	žádné věcné břemeno	žádná věcná břemena	žádná věcná břemena	žádná věcná břemena
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 666	6 826	420
Využití podle územního plánu	SP	ZMK, OB	SV, ZMK	PZO
Korekce		1,20	1,20	0,80
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
Územní rozhodnutí	ano	ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
Jiná právní omezení a závazky	žádné	žádné	žádné	žádné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
D. Technické parametry				
Lokalita	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
Tvar pozemku	pravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 800	8 191	336
Svažitost	mírně svažitý	svažitý	mírně svažitý	rovnatý
Korekce		0,95	1,00	1,20
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Dostupnost inženýrských sítí	dostupně	dostupně	dostupně	dostupně
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Kontaminace půdy	nekontaminovaná	nekontaminovaná	nekontaminovaná	nekontaminovaná
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Dopravní obslužnost	vlastní	vlastní	vlastní	vlastní
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Dopravní dostupnost a parkování	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 460	8 191	403
Nutnost demolice stávajících objektů	bez nutnosti	nutná demolice	bez nutnosti	bez nutnosti
Korekce		0,80	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 168	8 191	403
Jiná tech korekce	ne	ne	ne	ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 168	8 191	403
E. Ostatní parametry				
Velikost pozemku		menší	výrazně menší	menší
Korekce		0,80	0,30	0,80
Upravená hodnota		4 134	2 457	322
Možná zastavitelnost	ne	ne	ne	ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		4 134	2 457	322
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota 1 m2	2 305	4 134	2 457	322
Rozloha pozemku	3 695	10 589	1 758	10 203
Celková porovnávací hodnota	8 516 975	43 774 926	4 319 406	3 285 366

Aplikacemi výše popsaných metod ocenění byly pro stanovení obvyklé ceny majetku určeny následující indikace:

TABULKA - RECONCILIZACE

Parcela LV č.1757	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda	221 149 745,00	80	176 919 796,00
Cenový předpis dle ÚP	265 900 751,80	20	53 180 150,36
Výsledná cena			230 099 946,30
Zaokrouhleno			230 100 000,00

Kontribuční analýza

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu nabízeny a obchodovány. Z tohoto důvodu se domnívám, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu majetku. Z těchto důvodů považuji indikaci obvyklé ceny porovnávací metodou za rozhodující a přisoudil jsem jí váhu 80 %. Takto pojatá kontribuce je i v souladu s aktuálně platným zněním § 2, odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb.:

„Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“

Oceňovaný majetek – pozemek je z hlediska typu objektu a sektoru typem majetku, který sice může být pronajímán, ale převažuje jeho užití pro vlastní potřebu majitele.

ZÁVĚR

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že obvyklá cena oceňovaného majetku - 401, 402, 429/8, 429/13, 429/14, 429/24430/1, 430/14, 430/15, 430/21 a 560/1 v katastrálním území Sedlec, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu je ke dni 30.11.2020 reprezentována částkou:

230 100 000,00 Kč

Slovy: Dvěstětřicetmilionůjednostotísíc Kč

V Chramostech 3.12.2020



Ing. Václav Pátek
Chramosty 36
264 01 Dublovice - Chramosty

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 4.12.1989, pod č.j. Spr. 1251/88, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

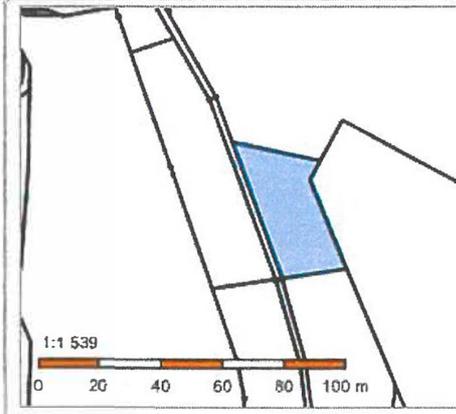
Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127 zák.č.99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona prohlašuji, že jsem si vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.1106 – 027/2020 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji fakturou.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	401
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Sedlec [730041]
Číslo LV:	106
Výměra [m ²]:	889
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká 129, Suchdol, 16500 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

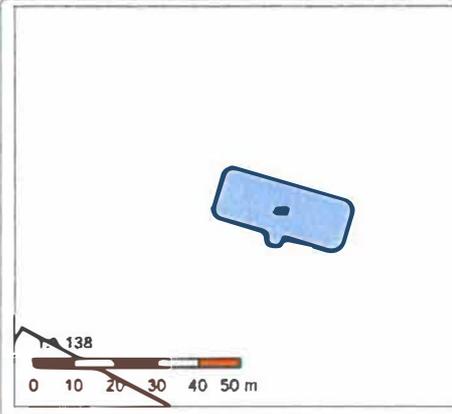
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.10.2020 09:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	402
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Sedlec [730041]
Číslo LV:	106
Výměra [m ²]:	422
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká 129, Suchdol, 16500 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

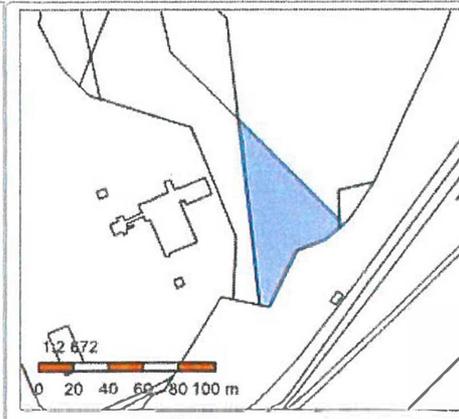
Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.10.2020 09:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	429/8
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Sedlec [730041]
Číslo LV:	106
Výměra [m ²]:	2651
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýčká 129, Suchdol, 16500 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

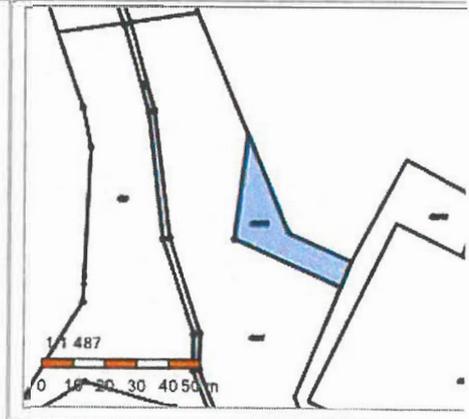
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.10.2020 09:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	429/13
Obec:	Praha [54782]
Katastrální území:	Sedlec [730041]
Číslo LV:	106
Výměra [m ²]:	532
Typ parcely:	Parcela katastrů nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká 129, Suchdol, 16500 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

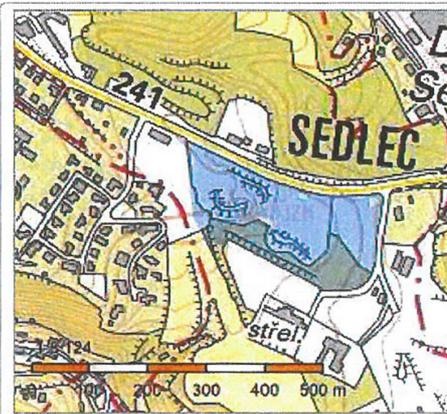
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.10.2020 09:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	429/14
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Sedlec [730041]
Číslo LV:	106
Výměra [m ²]:	45408
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýčká 129, Suchdol, 16500 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcele nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

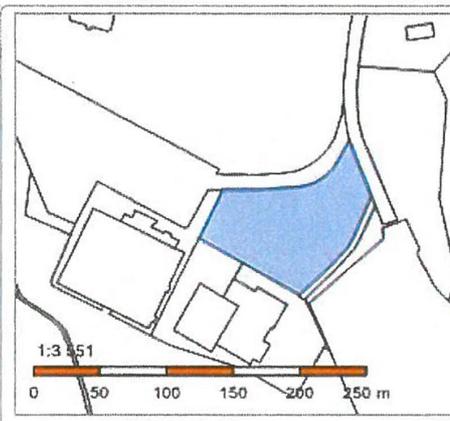
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.10.2020 09:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	429/24
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Sedlec [730041]
Číslo LV:	106
Výměra [m ²]:	7530
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká 129, Suchdol, 16500 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

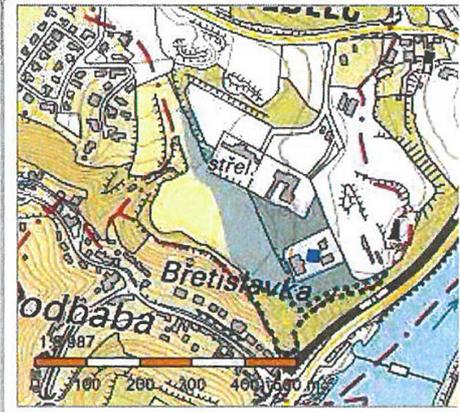
Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.10.2020 09:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [430/1](#)
Obec: [Praha \[554782\]](#)
Katastrální území: [Sedlec \[730041\]](#)
Číslo LV: [106](#)
Výměra [m²]: 34647
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká 129, Suchdol, 16500 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
21010	9433
21000	25214

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

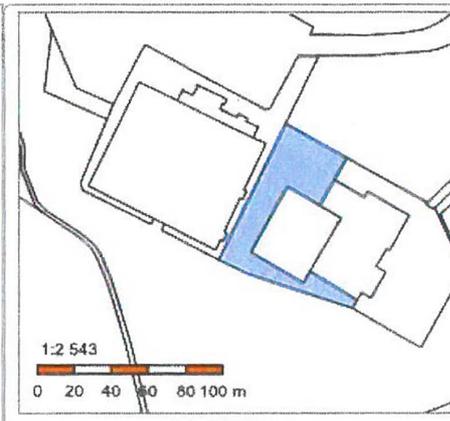
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.10.2020 09:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	430/14
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Sedlec [730041]
Číslo LV:	106
Výměra [m ²]:	2362
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká 129, Suchdol, 16500 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

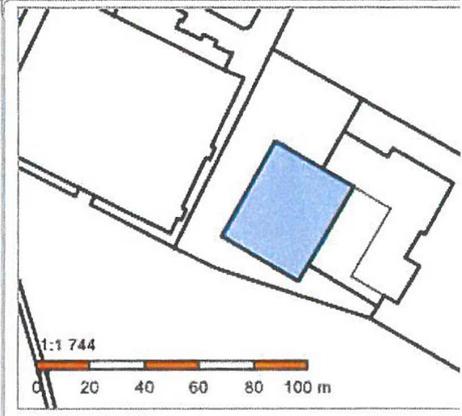
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.10.2020 09:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	430/15
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Sedlec [730041]
Číslo LV:	106
Výměra [m ²]:	1333
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká 129, Suchdol, 16500 Praha 6	

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba	ZDŘ-399/2017

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

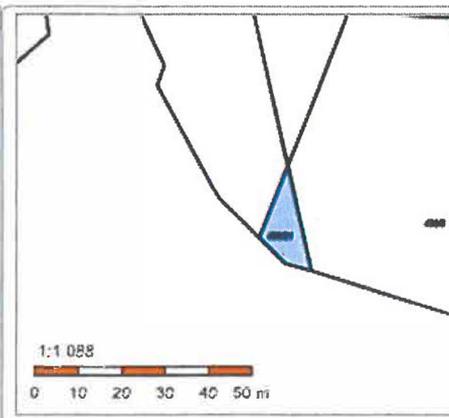
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.10.2020 09:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	430/21
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Sedlec [730041]
Číslo LV:	106
Výměra [m ²]:	136
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýčká 129, Suchdol, 16500 Praha 6

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

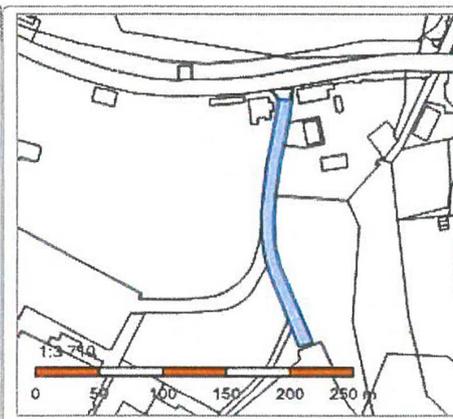
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.10.2020 09:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	560/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Sedlec [730041]
Číslo LV:	106
Výměra [m ²]:	2099
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká 129, Suchdol, 16500 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno chůze a jízdy

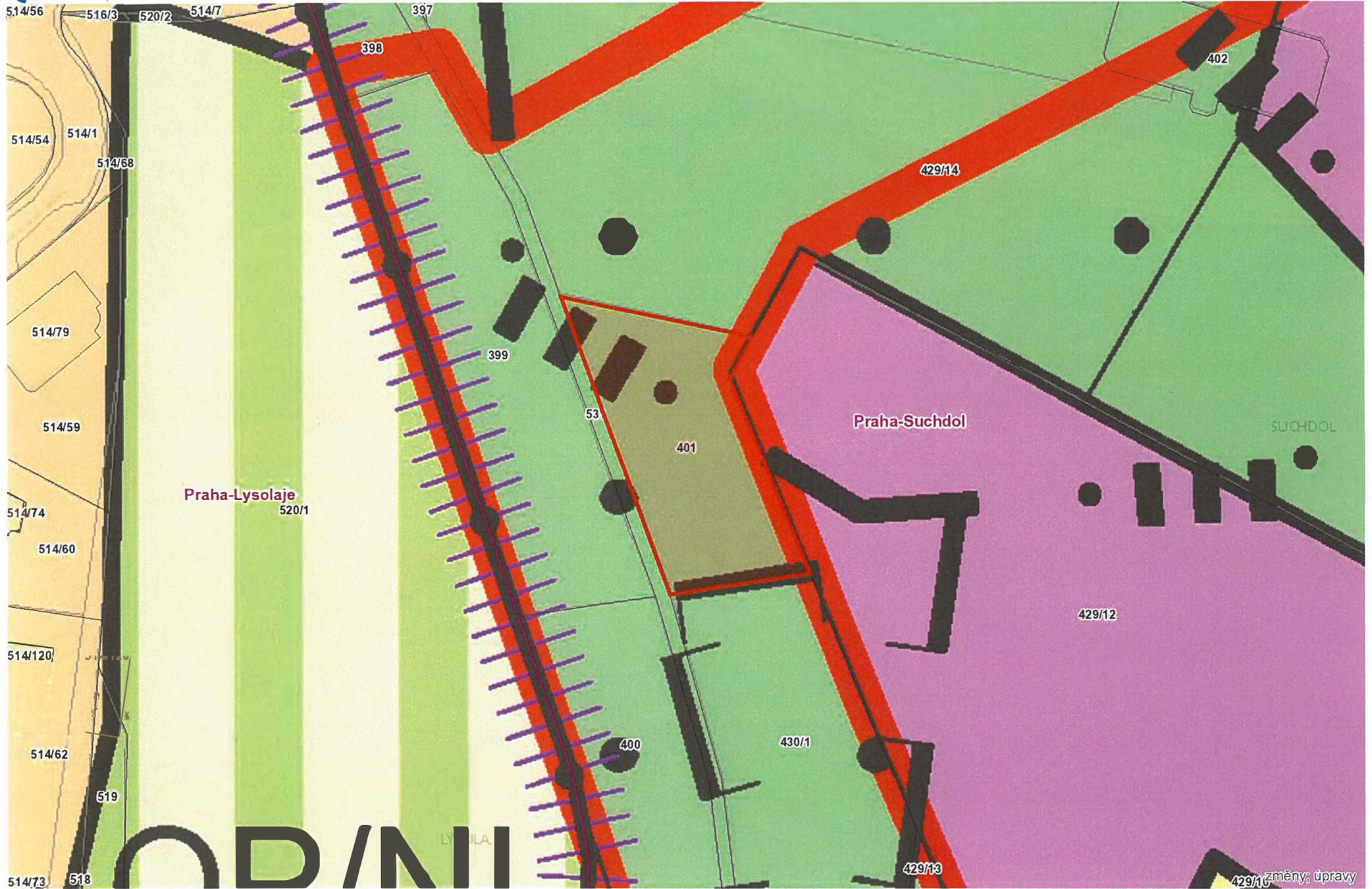
Jiné zápisy

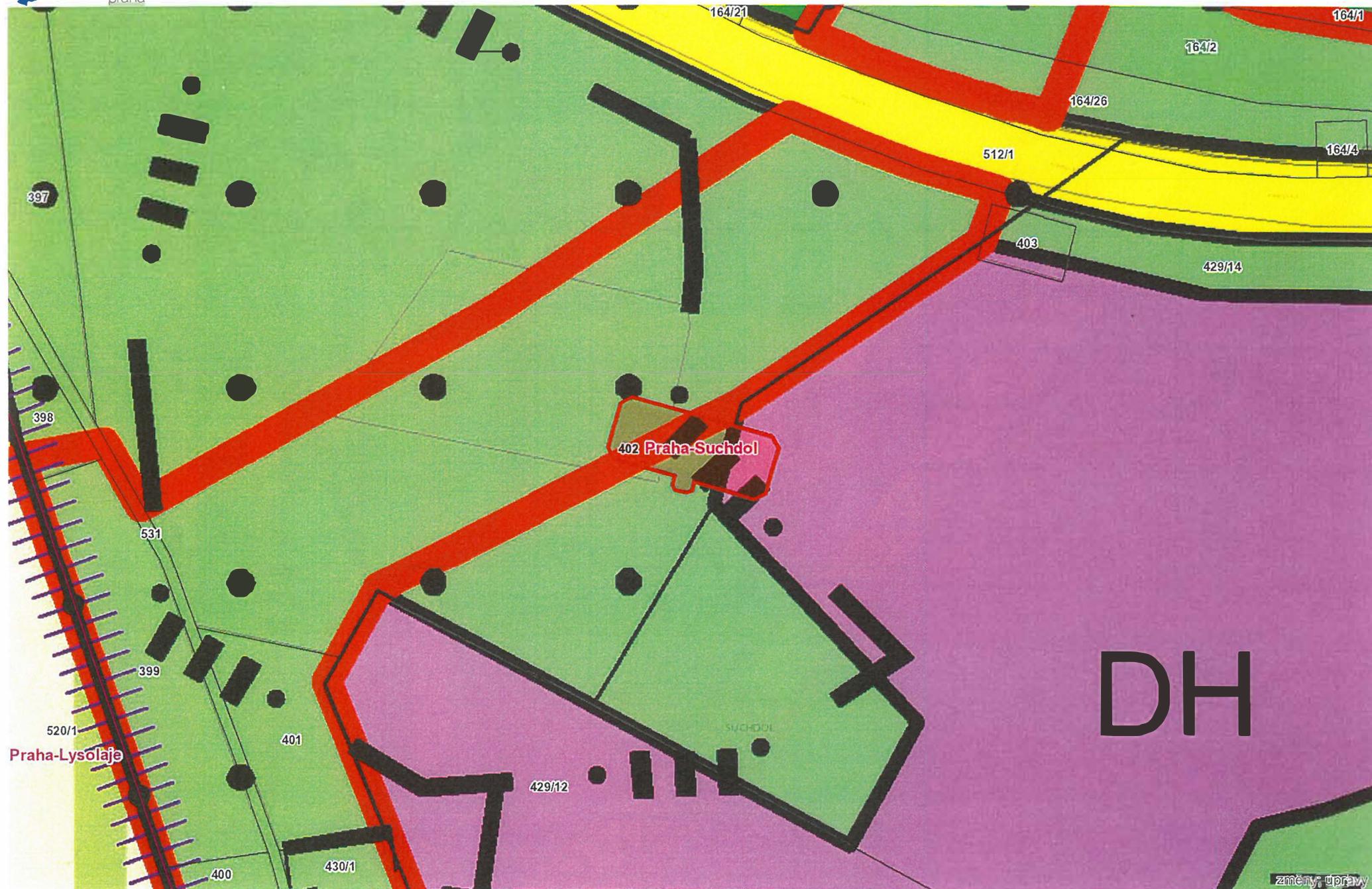
Typ
Změna výměr obnovou operátu

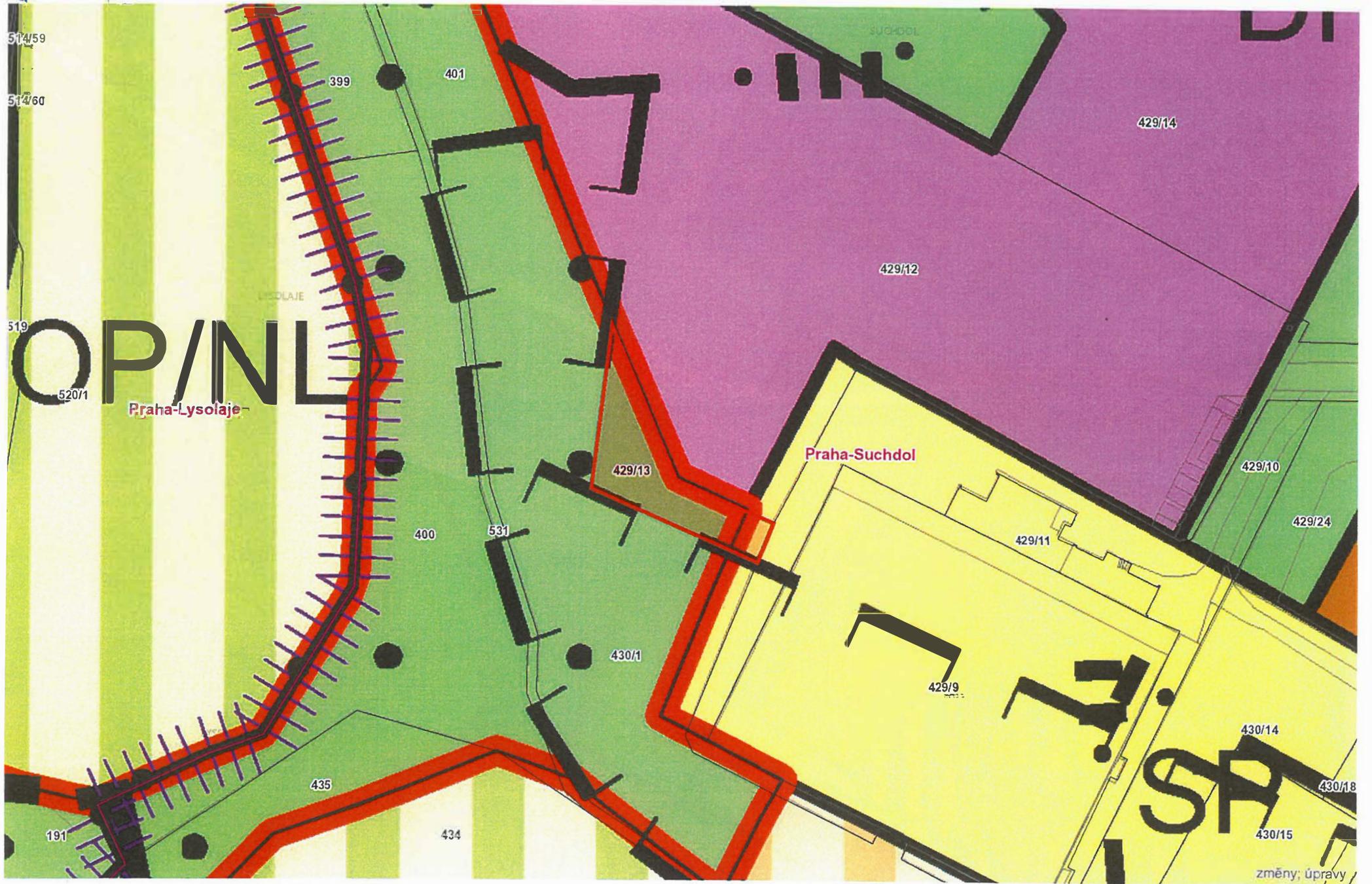
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

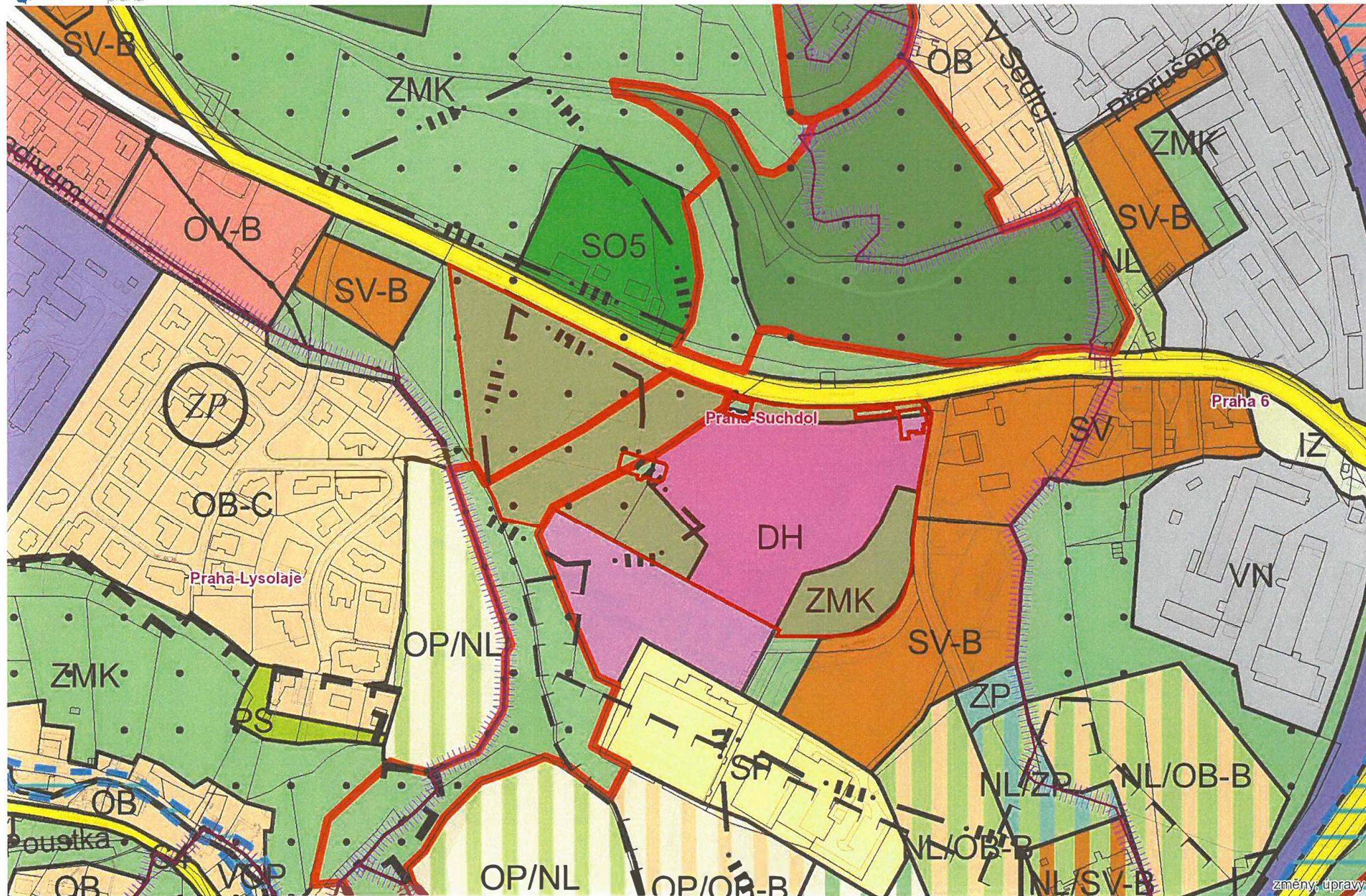
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

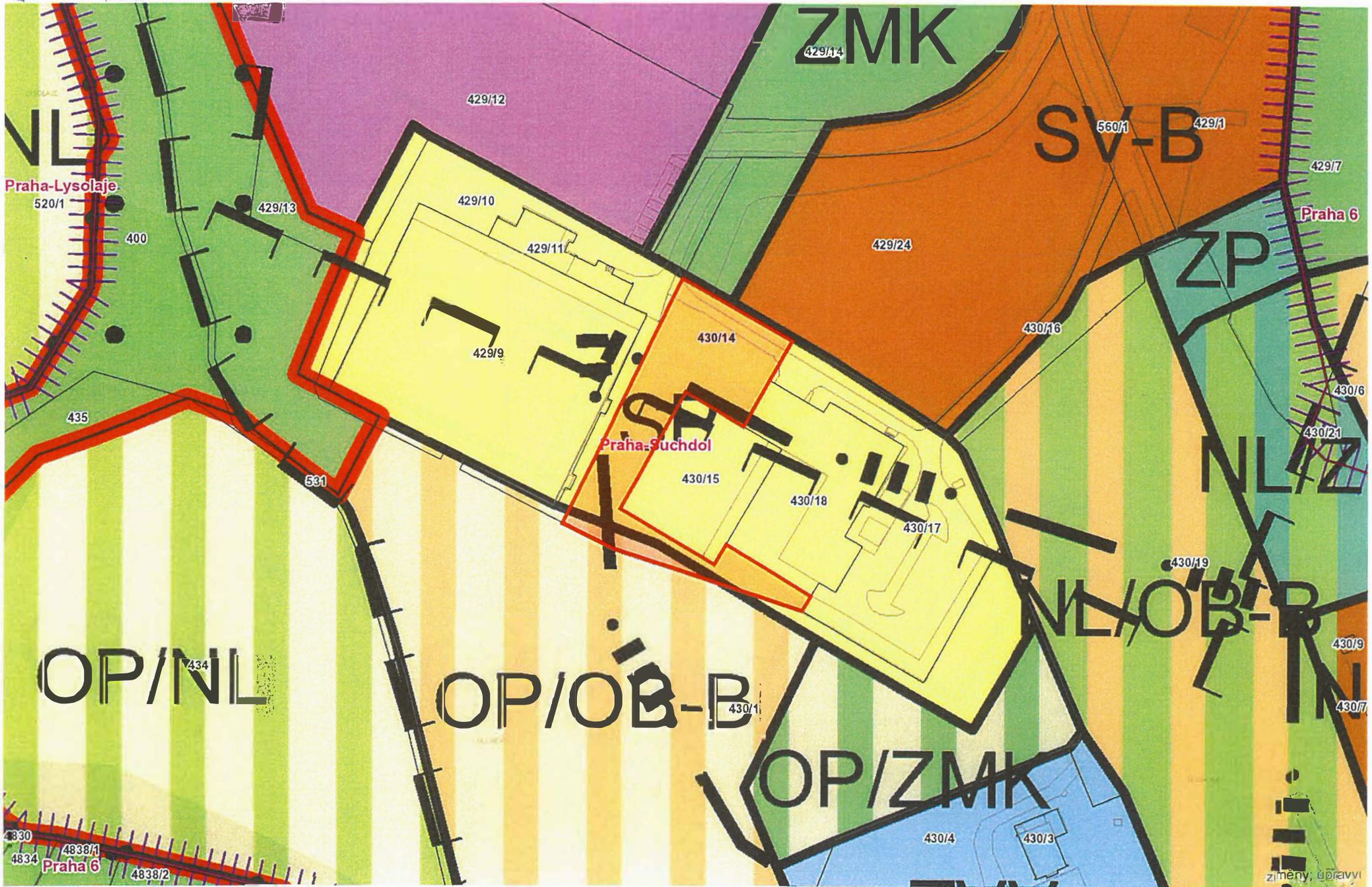
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.10.2020 09:00:00.

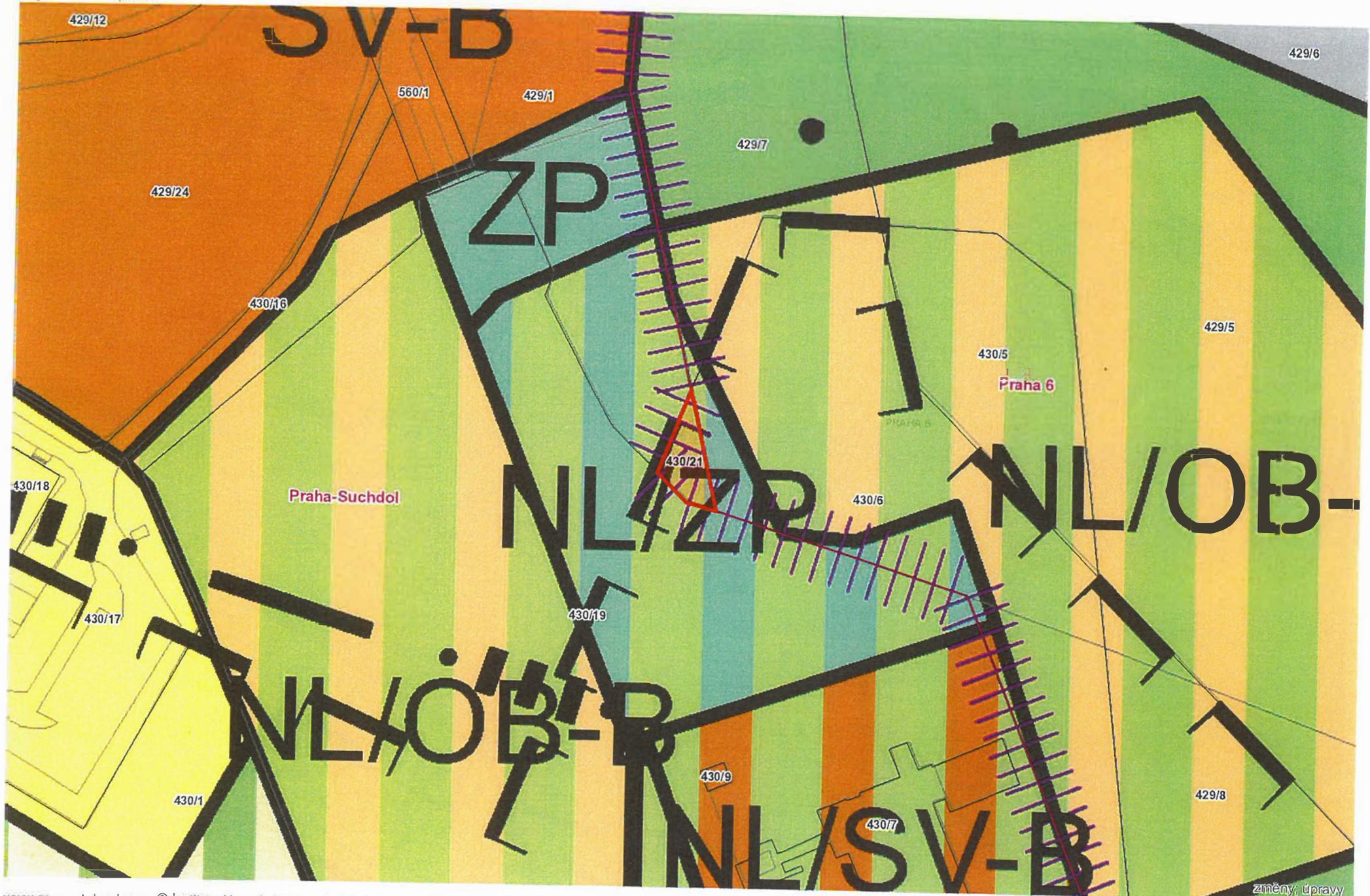


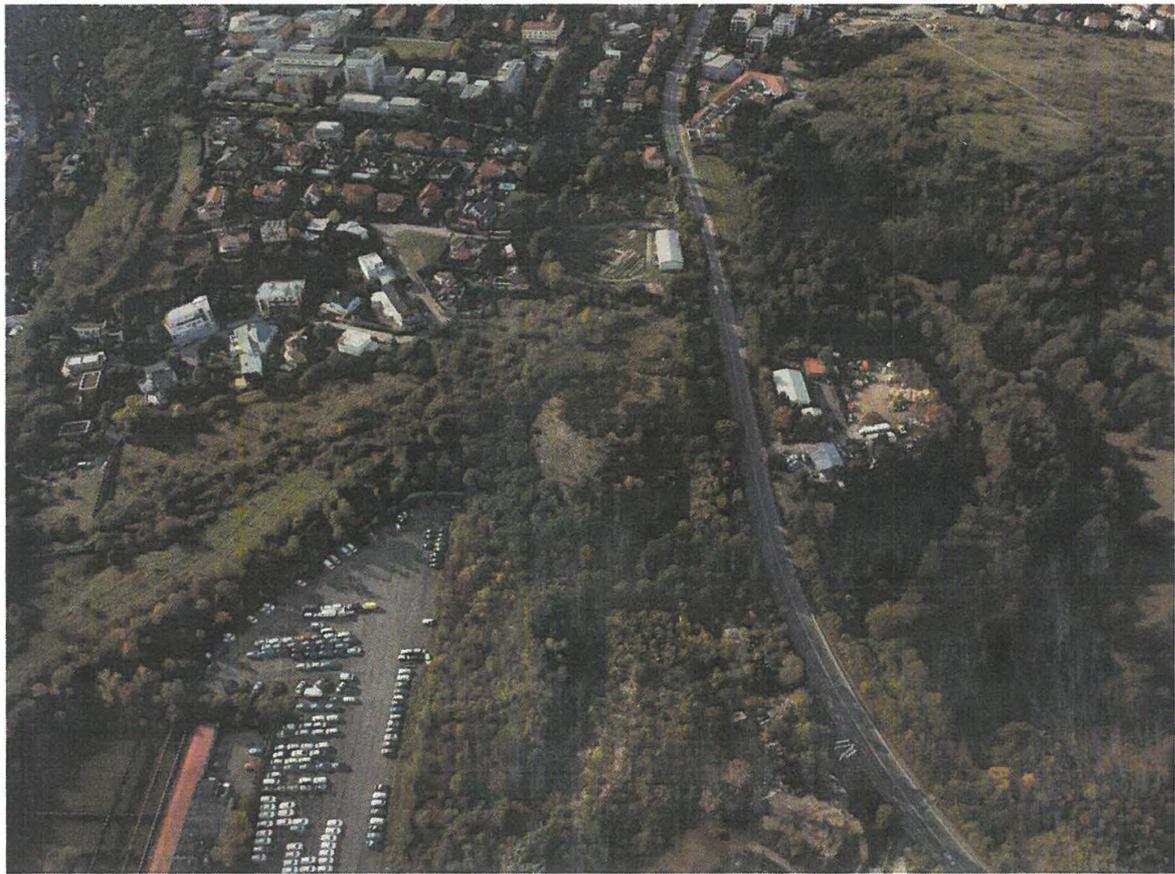




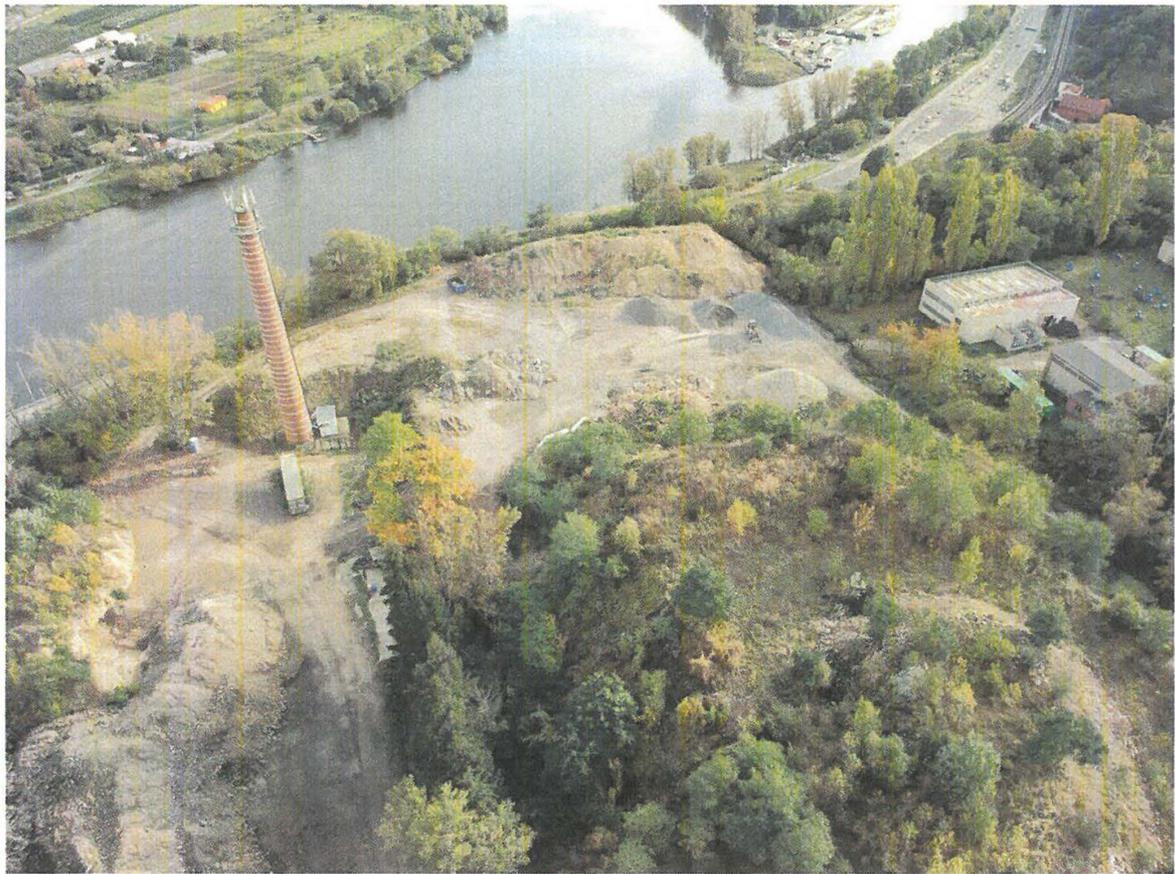


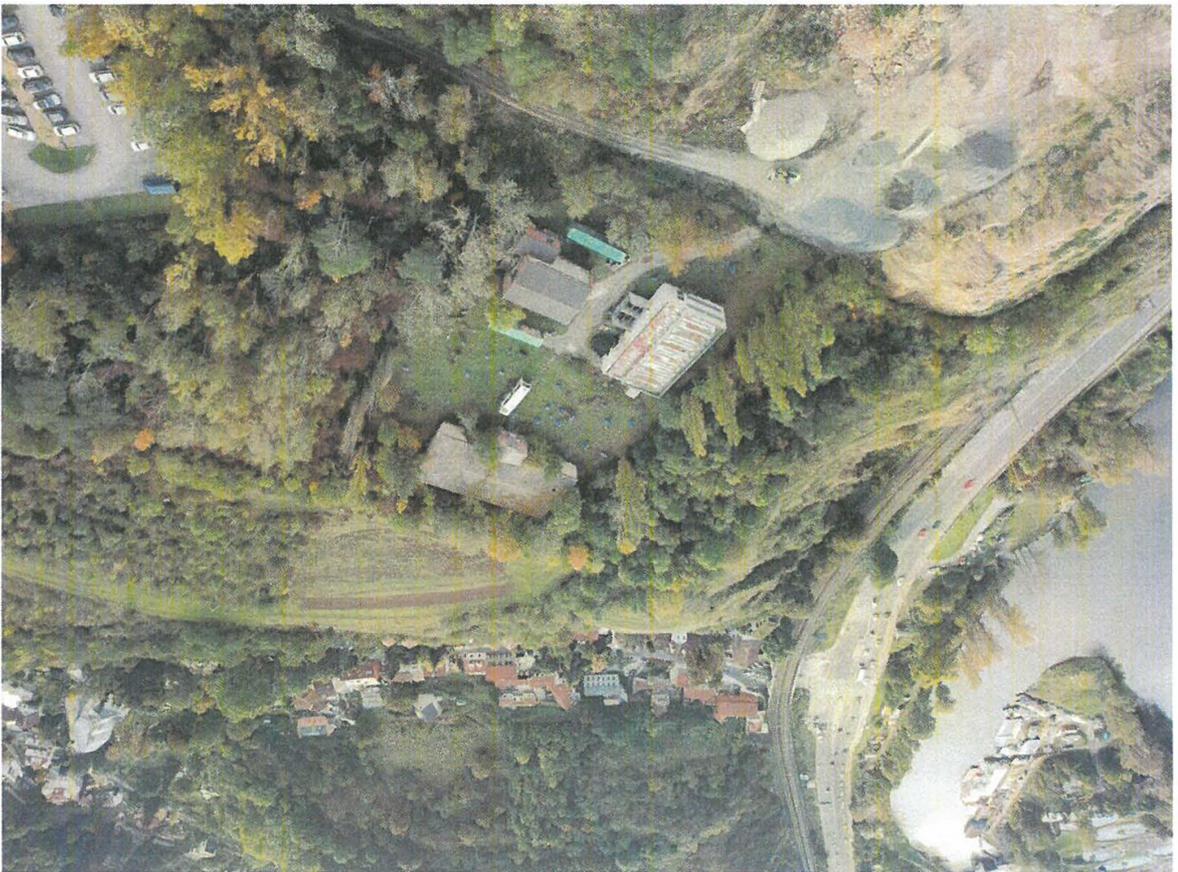




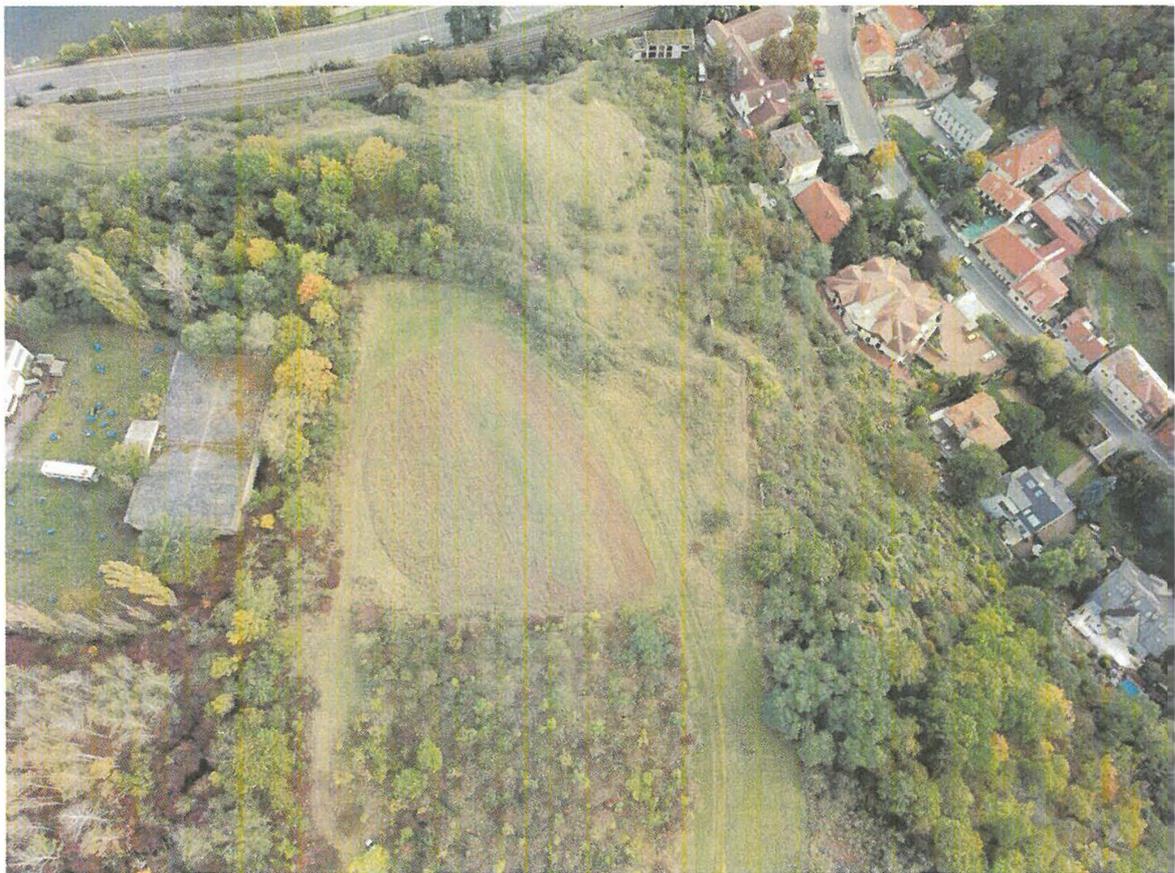




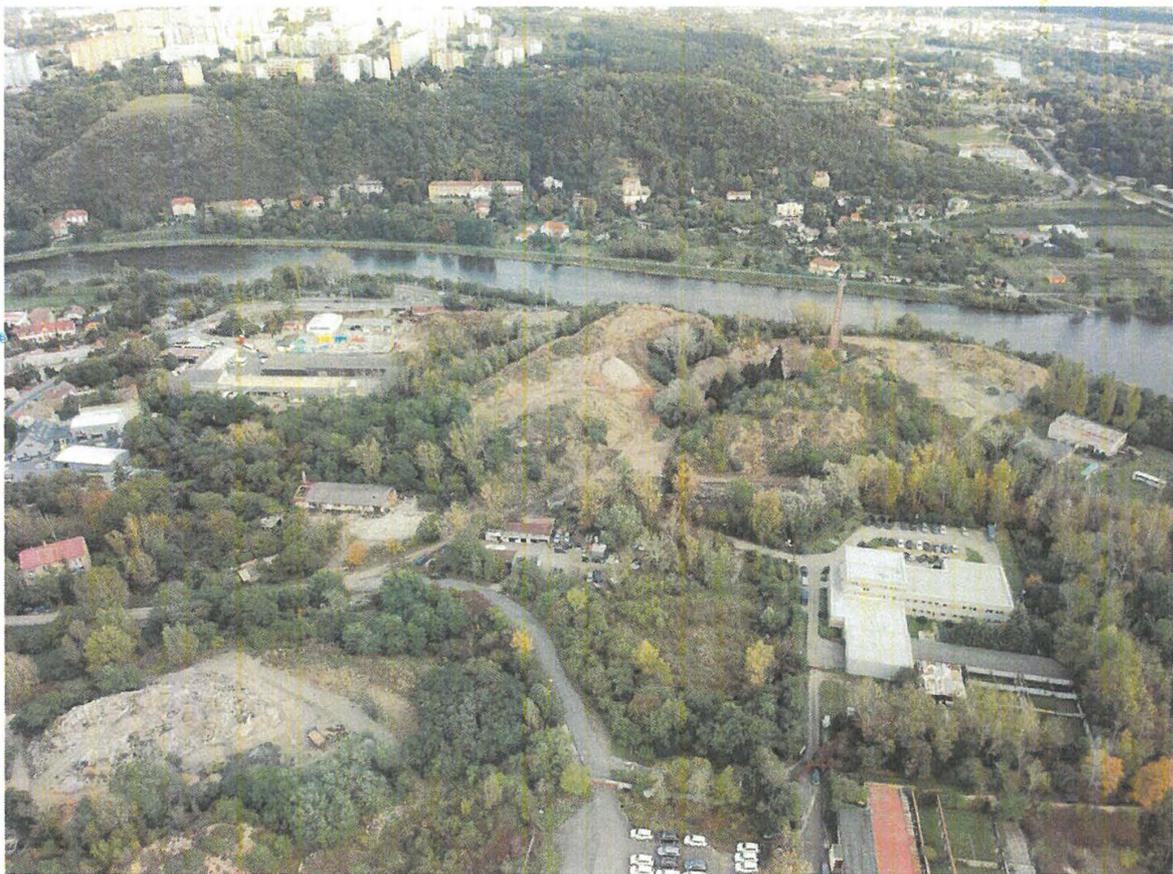


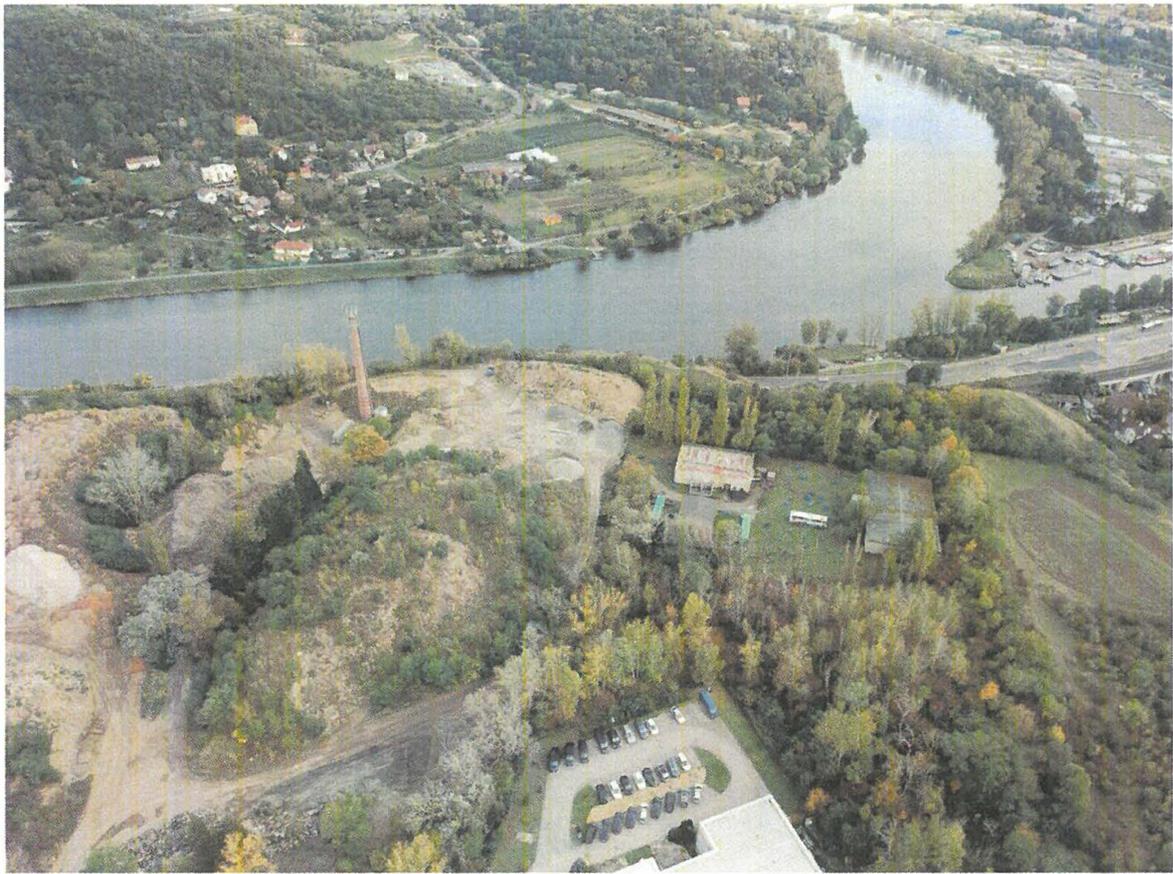
















PRAHA
PRAGUE
PRAGA
PRAG

IPR
PRAHA

GEOreport

INFORMACE O VYBRANÉM ÚZEMÍ





Plocha vybraného území: 98008 m²

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

PARCELNÍ ČÍSLO

Sedlec
počet parcel: 11

401, 402, 429/13, 429/14, 429/24, 429/8, 430/1, 430/14, 430/15,
430/21, 560/1

INFORMATIVNÍ VÝPIS

VYTVOŘENO DNE: 08-10-2020 | 11:17

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2020

<http://georeport.iprpraha.cz>



Pozn. popisky cenové mapy se zobrazují od 1:3000.

1:5396

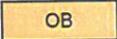
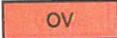
Minimální cena pozemků na vybraném území: 770 Kč/m²

Maximální cena pozemků na vybraném území: 3080 Kč/m²

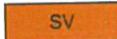
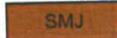
ZÁVAZNÉ PRVKY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

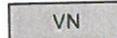
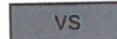
OBYTNÉ

-  OB ČISTĚ OBYTNÉ
-  OV VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

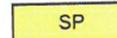
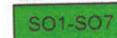
SMÍŠENÉ

-  SV VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ
-  SMJ SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO JÁDRA

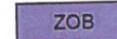
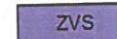
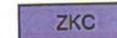
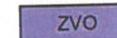
VÝROBY A SLUŽEB

-  VN NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB
-  VS VÝROBY, SKLADOVÁNÍ A DISTRIBUCE

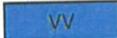
SPORTU A REKREACE

-  SP SPORTU
-  SO1-SO7 ODDECHU

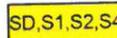
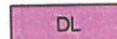
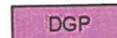
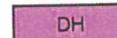
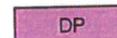
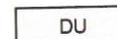
ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

-  ZOB OBCHODNÍ
-  ZVS VYSOKOŠKOLSKÉ
-  ZKC KULTURA A CÍRKEV
-  ZVO OSTATNÍ

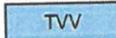
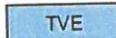
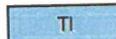
VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

-  VV VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
-  VVA ARMÁDA A BEZPEČNOST

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

-  SD,S1,S2,S4 VYBRANÁ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ
-  DZ TRATĚ A ZAŘÍZENÍ ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY, VLEČKY A NÁKLADOVÉ TERMINÁLY
-  DL DOPRAVNÍ, VOJENSKÁ A SPORTOVNÍ LETIŠTĚ
-  DGP GARÁŽE A PARKOVIŠTĚ
-  DH PLOCHY A ZAŘÍZENÍ VEŘEJNÉ DOPRAVY PARKOVIŠTĚ P+R
-  DP PŘÍSTAVY A PŘÍSTAVIŠTĚ, PLAVEBNÍ KOMORY
-  DU URBANISTICKY VÝZNAMNÉ PLOCHY A DOPRAVNÍ SPOJENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
-  TRASY VYSOKORYCHLOSTNÍCH TRATÍ (VRT)
-  TRASY A STANICE METRA
-  LANOVKY

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

-  TVV VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
-  TVE ENERGETIKA
-  TI ZAŘÍZENÍ PRO PŘENOS INFORMACÍ
-  TVO ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

INFORMATIVNÍ VÝPIS

VYTVORENO DNE: 08-10-2020 | 11:17

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2020

<http://georeport.iprpraha.cz>

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

TVV	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
TVE	ENERGETIKA
TI	ZAŘÍZENÍ PRO PŘENOS INFORMACÍ
TVO	ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

TĚŽBA SUROVIN

TEP	TĚŽBA SUROVIN
-----	---------------

VODNÍ PLOCHY A SUCHÉ NÁDRŽE (POLDRY)

VOP	VODNÍ TOKY A PLOCHY, PLAVEBNÍ KANÁLY
SUP	SUCHÉ NÁDRŽE (POLDRY)

PŘÍRODNÍ, KRAJINNÁ A MĚSTSKÁ ZELEŇ

LR	LESNÍ POROSTY
ZP	PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY A HŘBITOVY
ZMK	ZELEŇ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
IZ	IZOLAČNÍ ZELEŇ
NL	LOUKY A PASTVINY
●	ZELEŇ VYŽADUJÍCÍ ZVLÁŠTNÍ OCHRANU

PĚSTEBNÍ PLOCHY

PS	SADY, ZAHRADY A VINICE
PZA	ZAHRADNICTVÍ
PZO	ZAHRÁDKY A ZAHRÁDKOVÉ OSADY
OP	ORNÁ PŮDA, PLOCHY PRO PĚSTOVÁNÍ ZELENINY

PŘEKRYVNÁ ZNAČENÍ

VV	PLOCHA S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ O ROZLOZE MENŠÍ NEŽ 2500 m ² V RÁMCI JINÉ PLOCHY
ZP	PLOCHA S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ BEZ SPECIFIKACE ROZLOHY A PŘESNÉHO UMÍSTĚNÍ V RÁMCI JINÉ PLOCHY

LIMITY

OCHRANNÁ PÁSMA A CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ

— — — — —	OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA HLAVNÍCH ENERGETICKÝCH LINIOVÝCH STAVEB (VE SMYSLU ZÁKONA č.458/2000 Sb.)
· · · · ·	OCHRANNÁ PÁSMA TELEKOMUNIKAČNÍCH ZAŘÍZENÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.127/2005 Sb.)
— · — · — ·	HRANICE OCHRANNÉHO PÁSMA DÁLNIC, MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ A OSTATNÍCH SILNIC I.TŘÍDY (VE SMYSLU ZÁKONA č.13/1997 Sb.)
— — — — —	OCHRANNÁ PÁSMA VYSOKORYCHLOSTNÍCH TRATÍ
~~~~~	OCHRANNÁ PÁSMA LETIŠŤ S VÝŠKOVÝM OMEZENÍM - DO VÝŠKY VNITŘNÍ VODOROVNÉ PLOCHY (VE SMYSLU ZÁKONA č. 49/1997 Sb.)
— — — — —	OCHRANNÁ HLUKOVÁ PÁSMA LETIŠTĚ - ZÓNA A
— · — · — ·	OCHRANNÁ HLUKOVÁ PÁSMA LETIŠTĚ - ZÓNA B
— ····· —	HRANICE BILANCOVANÝCH VÝHRADNÍCH LOŽISEK VEDENÝCH V EVIDENCI ZÁSOB (VE SMYSLU ZÁKONA č.44/1988 Sb.)
— ····· —	HRANICE BILANCOVANÝCH NEVÝHRADNÍCH LOŽISEK VEDENÝCH V EVIDENCI ZÁSOB (VE SMYSLU ZÁKONA č.44/1988 Sb.)
— ··· —	HRANICE OSTATNÍCH NEBILANCOVANÝCH LOŽISEK (VE SMYSLU ZÁKONA č.44/1988 Sb.)
— ··· —	HRANICE CHRÁNĚNÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.44/1988 Sb.)
▼▼▼▼▼	HRANICE DOBÝVACÍCH PROSTORŮ (VE SMYSLU ZÁKONA č.44/1988 Sb.)
↑↑↑↑↑	HRANICE PAMÁTKOVÝCH REZERVACÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.20/1987 Sb.)
?? ??	OCHRANNÁ PÁSMA PAMÁTKOVÝCH REZERVACÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.20/1987 Sb.)
— ····· —	PAMÁTKOVÉ ZÓNY (VE SMYSLU ZÁKONA č.20/1987 Sb.) - VYHLÁŠENÉ
○○○○	ARCHEOLOGICKÉ LOKALITY (VE SMYSLU ZÁKONA č.20/1987 Sb.)
~~~~~	CHRÁNĚNÁ KRAJINNÁ OBLAST ČESKÝ KRAS (VE SMYSLU ZÁKONA č.114/1992 Sb.)
■ ■ ■ ■ ■	ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.114/1992 Sb.)
— — — — —	OCHRANNÁ PÁSMA ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÝCH ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.114/1992 Sb.)
— — — — —	PŘÍRODNÍ PARKY (VE SMYSLU ZÁKONA č.114/1992 Sb.)
	REGISTROVANÝ VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK (VE SMYSLU ZÁKONA č.114/1992 Sb.)

PRVKY MAPOVÉHO DÍLA

	HRANICE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ
--	-------------------------

[22]

MENŠÍ NEŽ 2500 m² V RÁMCI JINÉ PLOCHY

PLOCHA S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ BEZ SPECIFIKACE ROZLOHY A PŘESNÉHO UMÍSTĚNÍ V RÁMCI JINÉ PLOCHY

PRVKY MAPOVEHO DILA



HRANICE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ



HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ



VYMEZENÍ ÚSES



ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č. 254/2001 Sb.)



VELKÁ ROZVOJOVÁ ÚZEMÍ



VELKÁ ÚZEMÍ REKREACE



NEROZVOJOVÁ ÚZEMÍ



CELOMĚSTSKÝ SYSTÉM ZELENĚ

ÚZEMNÍ REZERVY



ZÁVAZNÝ NÁVRH / ÚZEMNÍ REZERVA

PROSTOROVÁ REGULACE



KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ



HRANICE ÚZEMÍ SE ZÁKAZEM VÝŠKOVÝCH STAVEB



HISTORICKÁ JÁDRA BÝVALÝCH SAMOSTATNÝCH OBCÍ

INFORMATIVNÍ VÝPIS

VYTVORENO DNE: 08-10-2020 | 11:17

ZDROJ: datová základna GIS hl. m. Prahy © IPR 2020

<http://georeport.iprpraha.cz>