

**Odpovědi k případové studii pro přijímací řízení do  
programu C-MBARE 2018**

**Pavel Svoboda**

## **Zadání:**

### **Zadání technické části (8 x 3 bodů):**

1. V katastru nemovitostí najdete všechny pozemky na listu vlastnictví 3113 v katastrálním území Záběhlíce.
2. Zakreslete předmětné pozemky do mapy, aby byl zřetelný jejich tvar a přístup.
3. Vytvořte tabulku se základními katastrálními informacemi o předmětných pozemcích.
4. Zjistěte funkční využití předmětných pozemků dle platného územního plánu a určete nejvhodnější užití předmětných pozemků dle tohoto regulativu. Jsou-li ve stejném funkčním území i okolní pozemky, potom je zakreslete do mapy a zřetelně oddělte od předmětných pozemků.
5. Z dostupných zdrojů zjistěte veškerá omezení zastavitelnosti předmětných pozemků a okolních pozemků.
6. Z dostupných zdrojů zjistěte výškopis předmětných pozemků a okolních pozemků.
7. Navrhněte možné zastavění předmětného území a okolních pozemků v následujícím rozlišení – plocha zastavěná budovami, zpevněné plochy a zeleň.
8. Vytvořte předpokládaný harmonogram získání povolení k výstavbě a následně výstavby až po získání povolení k užívání.

### **Zadání právní části (3 x 5 bodů):**

1. Zjistěte vlastnickou strukturu předmětných pozemků a okolních pozemků v rámci stejného funkčního užití a vytvořte přehlednou tabulku vlastnictví.
2. Z dostupných zdrojů zjistěte veškerá omezení vlastnického práva k předmětným pozemkům.
3. Navrhněte strukturu a harmonogram koupě předmětných pozemků a okolních pozemků s ohledem na znalost vlastnické struktury. Koupě proběhne formou „asset deal“.

### **Zadání ekonomické části (3 x 15 bodů (ot. 1-3) + 1 x 16 bodů (ot. 4)):**

1. Určete předpokládanou výši základního a efektivního nájemného v případě realizace projektu dle návrhu z bodu 8 technické části.
2. Určete předpokládanou výši nákladů na výstavbu projektu dle návrhu z bodu 8 technické části.
3. Určete předpokládanou výši kapitalizační míry („cap rate“), kterou by bylo možno aplikovat na příjem z nájemného z projektu dle návrhu z bodu 8 technické části.
4. Pomocí reziduální metody oceňování určete cenu předmětného pozemku a okolních pozemků.

## Technická část:

### ad 1)

Obr. 1 – Seznam pozemků na listu vlastnictví (LV) 3113, KÚ Záběhlce, zdroj: printscreen dle [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

#### Seznam nemovitostí na LV

|                                                 |                                   |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Číslo LV:                                       | 3113                              |
| Katastrální území:                              | <a href="#">Záběhlce (732117)</a> |
| <input type="button" value="Zobrazení v mapě"/> |                                   |

#### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                                                | Podíl |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|
| SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 14000 Praha 4 |       |

#### Pozemky

| Parcelní číslo          |
|-------------------------|
| <a href="#">2125/1</a>  |
| <a href="#">2125/2</a>  |
| <a href="#">2125/3</a>  |
| <a href="#">2126/1</a>  |
| <a href="#">2126/2</a>  |
| <a href="#">2130/1</a>  |
| <a href="#">2130/2</a>  |
| <a href="#">2130/3</a>  |
| <a href="#">2130/4</a>  |
| <a href="#">2130/5</a>  |
| <a href="#">2130/6</a>  |
| <a href="#">2130/7</a>  |
| <a href="#">2130/8</a>  |
| <a href="#">2130/9</a>  |
| <a href="#">2131/2</a>  |
| <a href="#">2132/2</a>  |
| <a href="#">2132/5</a>  |
| <a href="#">2133/17</a> |

#### Stavby

|                                    |
|------------------------------------|
| Na LV nejsou zapsány žádné stavby. |
|------------------------------------|

#### Jednotky

|                                      |
|--------------------------------------|
| Na LV nejsou zapsány žádné jednotky. |
|--------------------------------------|

#### Práva stavby

|                                          |
|------------------------------------------|
| Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby. |
|------------------------------------------|

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

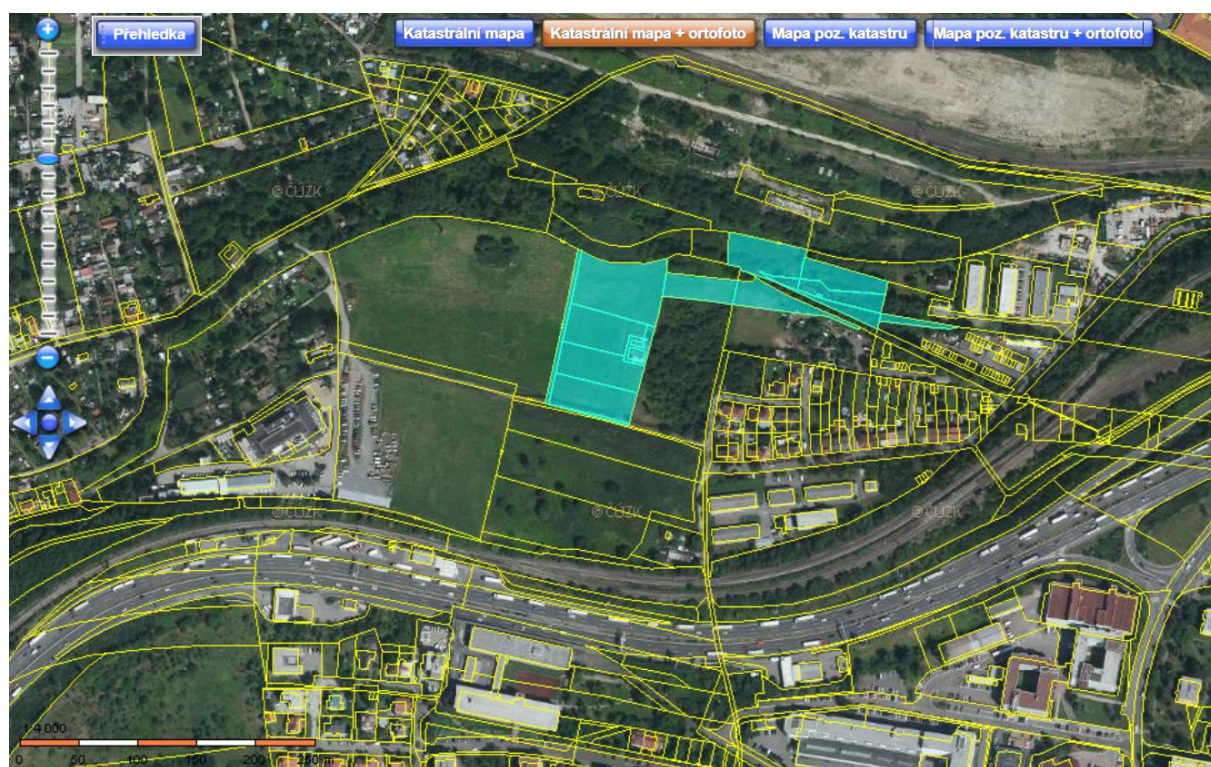
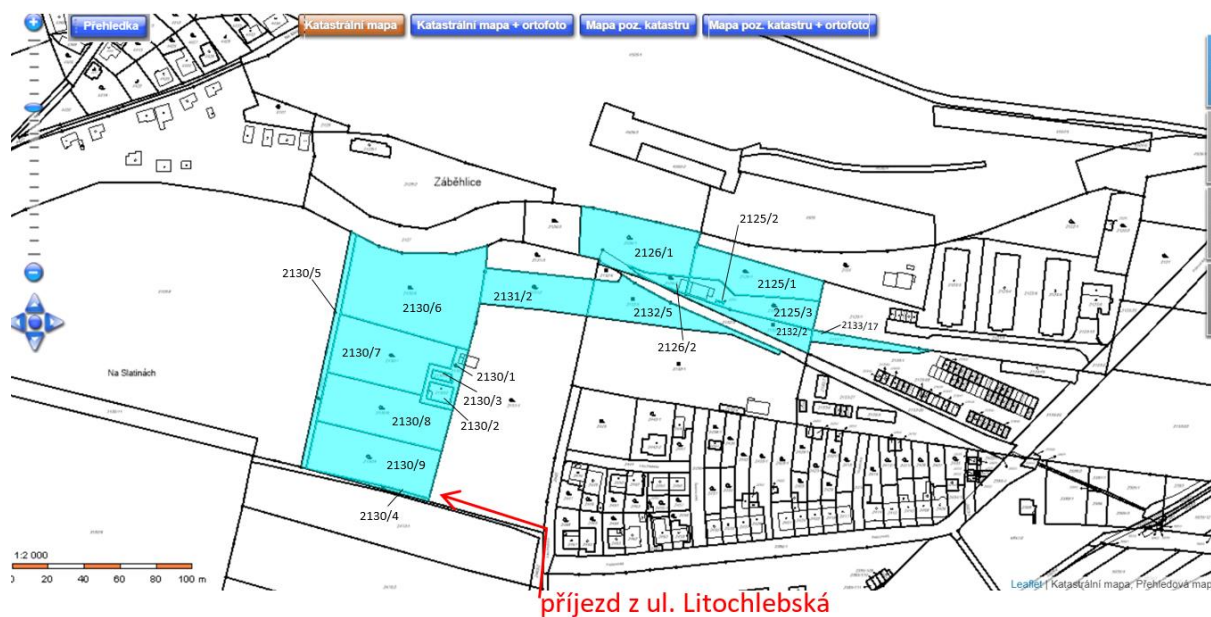
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 08.09.2018 23:00:00.

Na daném LV se nachází 18 pozemků.

V Příloze č. 1 této práce přikládám úplný Výpis z katastru nemovitostí předmětného listu vlastnictví.

**ad 2)**

Obr. 2 + 3 – Mapy se zakreslenými předmětnými pozemky, zdroj: printscreen + doplnění údajů dle [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)



- parcely předmětných pozemků uvedených na LV 3113, KÚ Záběhlice
- hranice jednotlivých pozemků dle katastrální mapy

**ad 3)**Tabulka 1 – Základní katastrální údaje předmětných pozemků, zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

| Informace společné pro všechny pozemky zapsané na daném LV |                                                                                  |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| obec:                                                      | Praha [554782]                                                                   |
| kat. území:                                                | Záběhllice [732117]                                                              |
| číslo LV:                                                  | 3113                                                                             |
| typ parcely:                                               | parcely katastru nemovitostí                                                     |
| mapový list:                                               | DKM (digitální katastrální mapa)                                                 |
| určení výměry:                                             | ze souřadnic v S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální)         |
| vlastnictví:                                               | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 |
| jiné zápisy:                                               | všechny pozemky na tomto LV jsou v této kategorii "bez zápisu"                   |

| Informace k jednotlivým pozemkům |               |                |                              |                            |             |                  |                            |
|----------------------------------|---------------|----------------|------------------------------|----------------------------|-------------|------------------|----------------------------|
| parcelní číslo                   | výměra v m²   | způsob využití | druh pozemku                 | způsob ochrany nemovitosti | seznam BPEJ | výměra BPEJ v m² | omezení vlastnického práva |
| 2125/1                           | 1213          | -              | zahrada                      | zemědělský půdní fond      | 26000       | 1213             | žádná omezení              |
| 2125/2                           | 8             | zbořeniště     | zastavěná plocha a nádvoří   | žádný                      | nemá BPEJ   | -                | žádná omezení              |
| 2125/3                           | 886           | -              | zahrada                      | zemědělský půdní fond      | 22611       | 1                | žádná omezení              |
|                                  |               |                |                              |                            | 26000       | 885              |                            |
| 2126/1                           | 1838          | -              | zahrada                      | zemědělský půdní fond      | 26000       | 1838             | žádná omezení              |
| 2126/2                           | 178           | -              | zahrada                      | zemědělský půdní fond      | 26000       | 178              | žádná omezení              |
| 2130/1                           | 321           | -              | zahrada                      | zemědělský půdní fond      | 26000       | 321              | žádná omezení              |
| 2130/2                           | 127           | -              | zastavěná plocha a nádvoří * | žádný                      | nemá BPEJ   | -                | žádná omezení              |
| 2130/3                           | 50            | jiná plocha    | ostatní plocha               | žádný                      | nemá BPEJ   | -                | žádná omezení              |
| 2130/4                           | 87            | -              | zahrada                      | zemědělský půdní fond      | 22611       | 87               | věcné břemeno užívání      |
| 2130/5                           | 414           | -              | zahrada                      | zemědělský půdní fond      | 26000       | 155              | žádná omezení              |
|                                  |               |                |                              |                            | 22611       | 259              |                            |
| 2130/6                           | 3467          | -              | zahrada                      | zemědělský půdní fond      | 26000       | 3467             | žádná omezení              |
| 2130/7                           | 1900          | -              | zahrada                      | zemědělský půdní fond      | 26000       | 1900             | žádná omezení              |
| 2130/8                           | 1900          | -              | zahrada                      | zemědělský půdní fond      | 26000       | 1900             | věcné břemeno užívání      |
| 2130/9                           | 1900          | -              | zahrada                      | zemědělský půdní fond      | 22611       | 690              | věcné břemeno užívání      |
|                                  |               |                |                              |                            | 26000       | 1210             |                            |
| 2131/2                           | 1204          | -              | zahrada                      | zemědělský půdní fond      | 26000       | 1204             | žádná omezení              |
| 2132/2                           | 517           | -              | trvalý travní porost         | zemědělský půdní fond      | 22611       | 290              | žádná omezení              |
|                                  |               |                |                              |                            | 26000       | 227              |                            |
| 2132/5                           | 1240          | -              | trvalý travní porost         | zemědělský půdní fond      | 22611       | 119              | žádná omezení              |
|                                  |               |                |                              |                            | 26000       | 1121             |                            |
| 2133/17                          | 295           | jiná plocha    | ostatní plocha               | žádný                      | nemá BPEJ   | -                | žádná omezení              |
| <b>total:</b>                    | <b>17 545</b> |                |                              |                            |             |                  |                            |

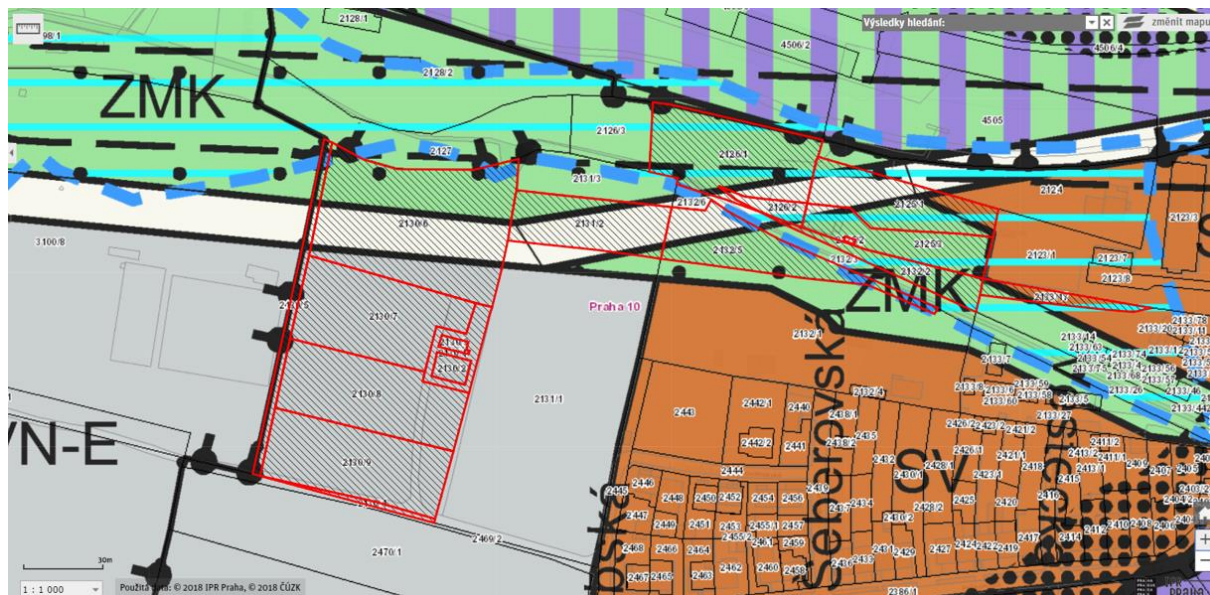
| * na pozemku se nachází stavba s následujícími údaji |                                                                  |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| stavba č.p.:                                         | 3244                                                             |
| obec:                                                | Praha                                                            |
| část obce:                                           | Záběhllice [490253]                                              |
| kat. území:                                          | Záběhllice [732117]                                              |
| č. LV:                                               | 12857                                                            |
| stavba stojí na pozemku p.č.:                        | 2130/2                                                           |
| typ stavby:                                          | budova s č. p.                                                   |
| způsob využití:                                      | rodinný dům                                                      |
| adresa:                                              | Litochlebská 3244/9                                              |
| vlastnické právo:                                    | Kočárková Emilie, Litochlebská 3244/9, Záběhllice 10600 Praha 10 |
| způsob ochrany nemovitosti:                          | žádné                                                            |
| omezení vlastnického práva:                          | žádná                                                            |
| jiné zápisy:                                         | žádné                                                            |



#### ad 4)

#### část 4.1 – údaje týkající se předmětných pozemků:

Obr. 4 – Vyznačení předmětných pozemků a jejich funkční využití, zdroj: printscreen z <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>



Legenda k obr. 4 (zdroj: Legenda z <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>), funkční využití jsou konkretizována v tabulce níže:



- označení předmětných parcel nacházejících se na LV 3113, KÚ Záběhlíce, konkrétně uvedeny v tabulce níže na obr. 5:

Obr. 5 - Tabulka předmětných pozemků vyznačených na obr. 4; zdroj: <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>

| Výsledky hledání:                                           |   |
|-------------------------------------------------------------|---|
| kú: Záběhlíce, parcela: 2130/5, výměra: 616 m <sup>2</sup>  | × |
| kú: Záběhlíce, parcela: 2130/3, výměra: 50 m <sup>2</sup>   | × |
| kú: Záběhlíce, parcela: 2130/2, výměra: 127 m <sup>2</sup>  | × |
| kú: Záběhlíce, parcela: 2133/17, výměra: 295 m <sup>2</sup> | × |
| kú: Záběhlíce, parcela: 2130/6, výměra: 87 m <sup>2</sup>   | × |
| kú: Záběhlíce, parcela: 2130/8, výměra: 1900 m <sup>2</sup> | × |
| kú: Záběhlíce, parcela: 2125/3, výměra: 886 m <sup>2</sup>  | × |
| kú: Záběhlíce, parcela: 2126/1, výměra: 1838 m <sup>2</sup> | × |
| kú: Záběhlíce, parcela: 2130/6, výměra: 3467 m <sup>2</sup> | × |
| kú: Záběhlíce, parcela: 2130/7, výměra: 1900 m <sup>2</sup> | × |
| kú: Záběhlíce, parcela: 2131/2, výměra: 1204 m <sup>2</sup> | × |
| kú: Záběhlíce, parcela: 2125/1, výměra: 1213 m <sup>2</sup> | × |
| kú: Záběhlíce, parcela: 2130/1, výměra: 321 m <sup>2</sup>  | × |
| kú: Záběhlíce, parcela: 2132/2, výměra: 517 m <sup>2</sup>  | × |
| kú: Záběhlíce, parcela: 2130/9, výměra: 1900 m <sup>2</sup> | × |
| kú: Záběhlíce, parcela: 2125/2, výměra: 8 m <sup>2</sup>    | × |
| kú: Záběhlíce, parcela: 2132/5, výměra: 1240 m <sup>2</sup> | × |
| kú: Záběhlíce, parcela: 2126/2, výměra: 178 m <sup>2</sup>  | × |



- funkční využití pozemku ZMK – Polyfunkční území „Příroda, krajina, zeleň“ – Zeleň městská a krajinná



- funkční využití pozemku DU – Polyfunkční území „Doprava“ – Urbanisticky významné plochy a dopravní spojení



- využití pozemku SV – Polyfunkční území „Smíšená“ – Všeobecně smíšené



- využití pozemku VN-E – Polyfunkční území „Výroby a služeb“ – Nerušící výroby a služeb



- záplavové území

Údaje k jednotlivým pozemkům sumarizuje následující tabulka 2:

Tabulka 2 – Funkční využití předmětných pozemků; zdroj: vlastní torba dle <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>

| Funkční využití předmětných pozemků |                         |                             |                                        |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|
| parcelní číslo                      | výměra v m <sup>2</sup> | funkční využití území (FVÚ) | pozn. dle územního plánu               |
| 2125/1                              | 1213                    | ZMK + DU + ZMK + SV         | záplavová oblast                       |
| 2125/2                              | 8                       | ZMK                         | záplavová oblast                       |
| 2125/3                              | 886                     | ZMK, DU                     | záplavová oblast                       |
| 2126/1                              | 1838                    | ZMK + DU                    | záplavová oblast                       |
| 2126/2                              | 178                     | DU cca 95% + ZMK            | záplavová oblast                       |
| 2130/1                              | 321                     | VN-E                        |                                        |
| 2130/2                              | 127                     | VN-E                        |                                        |
| 2130/3                              | 50                      | VN-E                        |                                        |
| 2130/4                              | 87                      | VN-E                        |                                        |
| 2130/5                              | 414                     | VN-E + DU + ZMK             | záplavová oblast                       |
| 2130/6                              | 3467                    | VN-E + DU + ZMK             |                                        |
| 2130/7                              | 1900                    | VN-E                        |                                        |
| 2130/8                              | 1900                    | VN-E                        |                                        |
| 2130/9                              | 1900                    | VN-E                        |                                        |
| 2131/2                              | 1204                    | ZMK + DU + ZMK              |                                        |
| 2132/2                              | 517                     | ZMK cca 97 % + DU           | záplavová oblast                       |
| 2132/5                              | 1240                    | ZMK + DU                    | hranice záplavové oblasti, ale nespadá |
| 2133/17                             | 295                     | ZMK + SV                    | záplavová oblast                       |
| <b>total:</b>                       | <b>17 545</b>           |                             |                                        |

Jednotlivé zkratky funkčního využití popisuje následující tabulka 3. K těmto informacím je možné se dostat po „kliknutí“ na jednotlivé barevné plochy v mapě

Tabulka 3 – Vysvětlení jednotlivých zkratk funkčního využití, zdroj: vlastní tvorba dle <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>

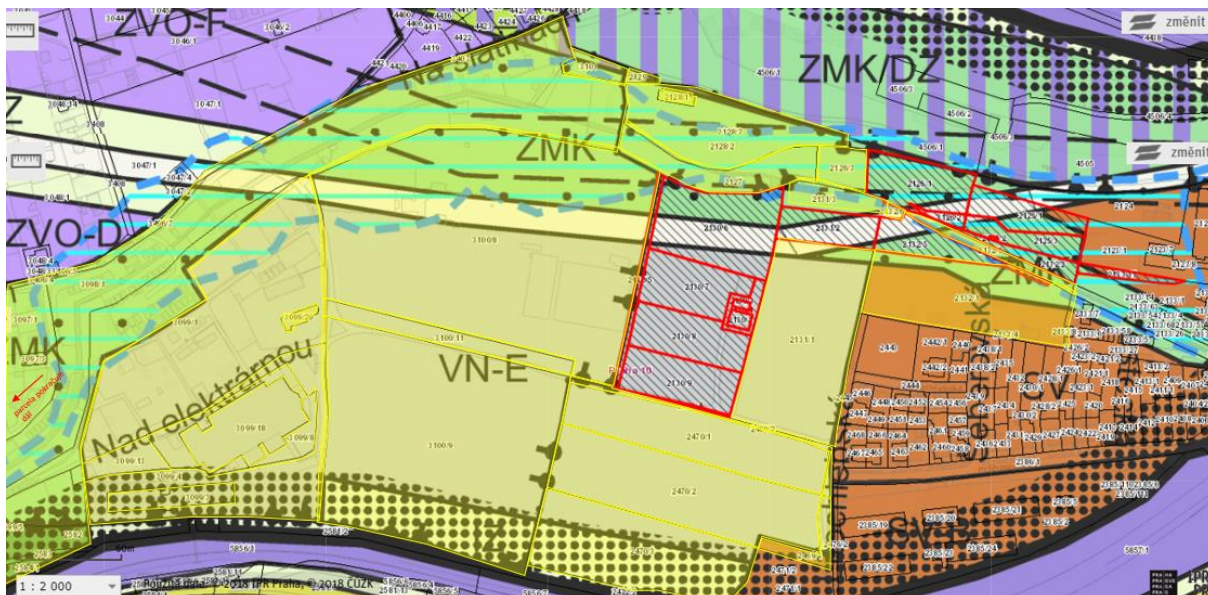
| Funkční využití pozemku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |                                                   |                        |     |    |            |     |                            |             |  |  |                   |  |  |   |     |      |      |      |                      |      |   |      |                          |      |   |      |                                                   |     |    |      |                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------|------------------------|-----|----|------------|-----|----------------------------|-------------|--|--|-------------------|--|--|---|-----|------|------|------|----------------------|------|---|------|--------------------------|------|---|------|---------------------------------------------------|-----|----|------|---------------------------------------------------|
| označení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | popis                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                            | funkční využití                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |                                                   |                        |     |    |            |     |                            |             |  |  |                   |  |  |   |     |      |      |      |                      |      |   |      |                          |      |   |      |                                                   |     |    |      |                                                   |
| ZMK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | zeleň městská a krajinná                       | <b>Zeleň s rekreačními aktivitami, které podstatně nenarušují přírodní charakter území.</b>                                                                                                                                                                                | Přírodní krajinná zeleň, skupiny porostů, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |                                                   |                        |     |    |            |     |                            |             |  |  |                   |  |  |   |     |      |      |      |                      |      |   |      |                          |      |   |      |                                                   |     |    |      |                                                   |
| DU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | urbanisticky vybrané plochy a dopravní spojení | <b>Plochy zahrnující vybraná náměstí, shromažďovací prostory, lávky a vybrané specifické plochy.</b>                                                                                                                                                                       | Náměstí, shromažďovací a pěší prostory.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |                                                   |                        |     |    |            |     |                            |             |  |  |                   |  |  |   |     |      |      |      |                      |      |   |      |                          |      |   |      |                                                   |     |    |      |                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                            | Obslužné a nemotoristické komunikace funkční skupiny C <sup>5</sup> a D <sup>5</sup> , cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, lávky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |                                                   |                        |     |    |            |     |                            |             |  |  |                   |  |  |   |     |      |      |      |                      |      |   |      |                          |      |   |      |                                                   |     |    |      |                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | všeobecně smíšené                              | <b>Území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.</b> | Upravené zpevněné plochy podél vodních ploch, náplavky a tělesa hrází, snížená nábřeží.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |                                                   |                        |     |    |            |     |                            |             |  |  |                   |  |  |   |     |      |      |      |                      |      |   |      |                          |      |   |      |                                                   |     |    |      |                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bydlení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m <sup>2</sup> prodejní plochy, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, drobná nerušící výroba <sup>1a</sup> , čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, malé sběrné dvory. |      |                                                   |                        |     |    |            |     |                            |             |  |  |                   |  |  |   |     |      |      |      |                      |      |   |      |                          |      |   |      |                                                   |     |    |      |                                                   |
| VN-E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | nerušící výroby a služeb                       | <b>Území sloužící pro umístění zařízení služeb a výroby všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, která nesmí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru.</b>                         | Služby, nerušící výroba, řemeslná výroba, plochy a zařízení pro skladování související s vymezeným funkčním využitím, dvory pro údržbu pozemních komunikací.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |                                                   |                        |     |    |            |     |                            |             |  |  |                   |  |  |   |     |      |      |      |                      |      |   |      |                          |      |   |      |                                                   |     |    |      |                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                            | Veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m <sup>2</sup> prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |                                                   |                        |     |    |            |     |                            |             |  |  |                   |  |  |   |     |      |      |      |                      |      |   |      |                          |      |   |      |                                                   |     |    |      |                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                            | Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s vymezeným funkčním využitím).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |                                                   |                        |     |    |            |     |                            |             |  |  |                   |  |  |   |     |      |      |      |                      |      |   |      |                          |      |   |      |                                                   |     |    |      |                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                            | Služební byty <sup>2</sup> , ambulantní zdravotnická zařízení (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |                                                   |                        |     |    |            |     |                            |             |  |  |                   |  |  |   |     |      |      |      |                      |      |   |      |                          |      |   |      |                                                   |     |    |      |                                                   |
| <table><tr><th>KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ</th><th>KPP</th><th>KZ</th><th>PODLAŽNOST</th><th>KZP</th><th>TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY</th></tr><tr><th colspan="3">SMĚRNÁ ČÁST</th><th colspan="3">INFORMATIVNÍ ČÁST</th></tr><tr><td rowspan="4">E</td><td rowspan="4">1,1</td><td>0,15</td><td>&lt;= 2</td><td>0,55</td><td>stavby pro podnikání</td></tr><tr><td>0,35</td><td>3</td><td>0,37</td><td>čínžovní vily (viladomy)</td></tr><tr><td>0,45</td><td>4</td><td>0,28</td><td>čínžovní vily, rozvolněná zástavba městského typu</td></tr><tr><td>0,5</td><td>5+</td><td>0,22</td><td>čínžovní vily, rozvolněná zástavba městského typu</td></tr></table> |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |                                                   | KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ | KPP | KZ | PODLAŽNOST | KZP | TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY | SMĚRNÁ ČÁST |  |  | INFORMATIVNÍ ČÁST |  |  | E | 1,1 | 0,15 | <= 2 | 0,55 | stavby pro podnikání | 0,35 | 3 | 0,37 | čínžovní vily (viladomy) | 0,45 | 4 | 0,28 | čínžovní vily, rozvolněná zástavba městského typu | 0,5 | 5+ | 0,22 | čínžovní vily, rozvolněná zástavba městského typu |
| KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | KPP                                            | KZ                                                                                                                                                                                                                                                                         | PODLAŽNOST                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | KZP  | TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY                        |                        |     |    |            |     |                            |             |  |  |                   |  |  |   |     |      |      |      |                      |      |   |      |                          |      |   |      |                                                   |     |    |      |                                                   |
| SMĚRNÁ ČÁST                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                            | INFORMATIVNÍ ČÁST                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |                                                   |                        |     |    |            |     |                            |             |  |  |                   |  |  |   |     |      |      |      |                      |      |   |      |                          |      |   |      |                                                   |     |    |      |                                                   |
| E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,1                                            | 0,15                                                                                                                                                                                                                                                                       | <= 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,55 | stavby pro podnikání                              |                        |     |    |            |     |                            |             |  |  |                   |  |  |   |     |      |      |      |                      |      |   |      |                          |      |   |      |                                                   |     |    |      |                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                | 0,35                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,37 | čínžovní vily (viladomy)                          |                        |     |    |            |     |                            |             |  |  |                   |  |  |   |     |      |      |      |                      |      |   |      |                          |      |   |      |                                                   |     |    |      |                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                | 0,45                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,28 | čínžovní vily, rozvolněná zástavba městského typu |                        |     |    |            |     |                            |             |  |  |                   |  |  |   |     |      |      |      |                      |      |   |      |                          |      |   |      |                                                   |     |    |      |                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                | 0,5                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5+                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,22 | čínžovní vily, rozvolněná zástavba městského typu |                        |     |    |            |     |                            |             |  |  |                   |  |  |   |     |      |      |      |                      |      |   |      |                          |      |   |      |                                                   |     |    |      |                                                   |



#### část 4.2 – údaje týkající se okolních pozemků se stejným funkčním využitím:

- pozn.: ve stejném funkčním využití jako předmětné pozemky se nachází ještě více parcel, než ty, které mám zakresleny v mapě na obr. 6 níže, již jsou ale dále od předmětných pozemků nebo ji pro svoji rozlohou nebo stávající využití (např. protože již na pozemku existuje stávající zástavba) nepovažuji pro můj záměr za využitelné, proto je již do mapy neuvádím

Obr. 6 – Vyznačení předmětných a okolních pozemků spadajících do stejného funkčního využití pozemku; zdroj mapového podkladu: <http://app.ippraha.cz/is-api/app/vykresyUP> a následně upraveno



Legenda k obr. 6:

-  - vyznačení předmětných pozemků nacházejících se na LV 3113, KÚ Záběhllice
-  - vyznačení okolních pozemků se stejnými funkčními využitími jako předmětné pozemky na LV 3113, KÚ Záběhllice

**ad 5)**

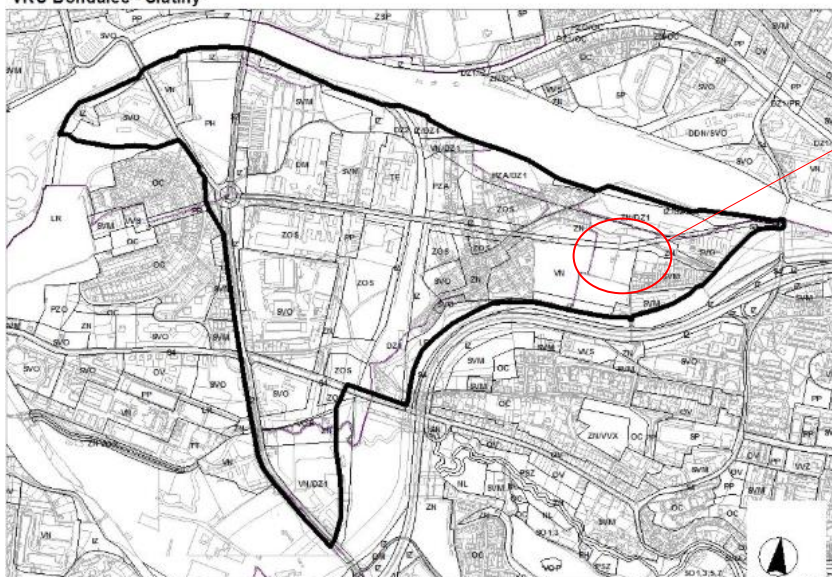
Ohledně tohoto bodu jsem se sešel se zástupkyní Institutu pro plánování a rozvoj hl. m. Prahy., paní Ing. arch. Zuzanou Volrabovou. Zjistil jsem následující informace:

- na celém kolním území existuje tzv. stavební uzávěra Velkého rozvojového území (VRÚ) Bohdalec-Slatiny, což znamená, že na celém území vyznačením černě na Obr. 7 níže není za současného územního plánu možná jakákoliv výstavba rozsáhlejšího investičního charakteru
- představeno komplexní řešení celého území (VRÚ) městskou částí P10 ve spolupráci s architekty a veřejností, tato urbanistická studie je k dispozici např. na <http://vpp10.cz/uzemni-planovani/strategicke-dokumenty/navrh-urbanisticke-studie-bohdalec-slatiny-brownfield-strasnice>
- případná výstavba bude na tomto území až od platnosti nového územního plánu, který by měl být platný dle předpokladu od r. 2023

Obr. 7 – Černě vyznačená oblast stavební uzávěry VRÚ Bohdalec-Slatiny; zdroj:

[http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/pup/vru/11\\_boh.jpg](http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/pup/vru/11_boh.jpg)

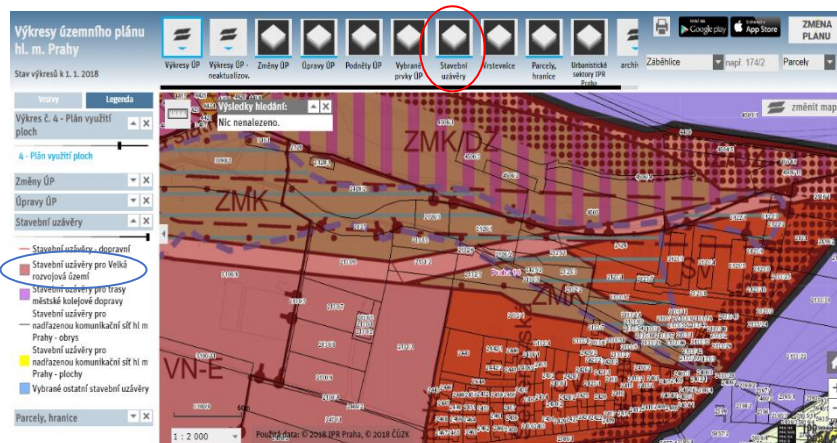
VRÚ Bohdalec - Slatiny



zde se nacházejí  
předmětné pozemky

Obr. 8 – Území předmětných a okolních pozemků pokryté červenou barvou značící stavební uzávěru VRÚ; zdroj:

<http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>



Vysvětlení k obr. 8:

- stavební omezení v podobě stavební uzávěry je patrné i ze samotného územního plánu, kdy se po kliknutí na kolonku „Stavební uzávěry“ (v červeném kroužku) celá oblast zbarví do červena
- to dle legendy vlevo na obrázku pro náš případ znamená „Stavební uzávěru pro Velká rozvojová území“ (v modrém kroužku), v tomto případě VRÚ Bohdalec – Slatiny
- další případná omezení jsou patrná u jednotlivých pozemků

Další omezení vyplývající u jednotlivých území:

- „vytečkování“ nacházející se u ZMK a IZ znamená, že současná zeleň spadá do systému zachování zeleně a nebude tedy možné do ní stavebně zasahovat
- části pozemků spadajících do funkčního využití DU bude možné zastavět pouze komunikací
- na pozemku 2130/2 se nachází stavba č.p. 3244 – rodinný dům, to samozřejmě stavební omezení není, můj hlavní návrh ale počítá se zachování stávající zástavby (samozřejmě možným řešením by byl odkup rodinného domu a zahrnutí plochy mezi ostatní stavební parcely)
- v LV je vidět, že pozemky 2130/4, 2130/8 a 2130/9 mají věcné břemeno užívání, konkrétně zde musí zůstat zachovaná příjezdová (více v bodu 2 právní části, nicméně v případě odkupu domu by věcné břemeno, které je psané na konkrétní osobu, zaniklo)
- komplikované jsou také pozemky nacházející se v levé části využití VN-E, jelikož zde již existuje zástavba, pro svůj záměr dále v této studii je tedy nevyužiji; zde je výpis těchto parcel a jejich omezení:

Tabulka 4 – Pozemky v levé části využití VN-E, na kterých se nachází stávající zástavba; zdroj: vlastní tvorba dle [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

| parcelní číslo | výměra v m <sup>2</sup> | vlastnické právo                                                      | Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce                     | omezení                                                                         | stavba na pozemku  |
|----------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 3099/1         | 15099                   | Praha                                                                 | Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10 | věcné břemeno dle listiny                                                       |                    |
| 3099/3         | 927                     | SITEL, spol. s r.o., Baarova 957/15, Michle, 14000 Praha 4            |                                                                    | věcné břemeno dle listiny a zástavní právo smluvní                              | součástí je stavba |
| 3099/4         | 6005                    | SITEL, spol. s r.o., Baarova 957/15, Michle, 14000 Praha 4            |                                                                    | věcné břemeno dle listiny, věcné břemeno chůze a jízdy a zástavní právo smluvní |                    |
| 3099/8         | 1687                    | CE Colo Czech s.r.o., Nad elektrárnou 1428/47, Michle, 10600 Praha 10 |                                                                    | věcné břemeno dle listiny, věcné břemeno chůze a jízdy                          |                    |
| 3099/13        | 834                     | SITEL, spol. s r.o., Baarova 957/15, Michle, 14000 Praha 4            |                                                                    | věcné břemeno dle listiny, věcné břemeno chůze a jízdy                          |                    |
| 3099/18        | 2425                    | CE Colo Czech s.r.o., Nad elektrárnou 1428/47, Michle, 10600 Praha 10 |                                                                    | věcné břemeno dle listiny                                                       | součástí je stavba |
| 3099/20        | 160                     | Praha                                                                 | Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10 |                                                                                 | součástí je stavba |

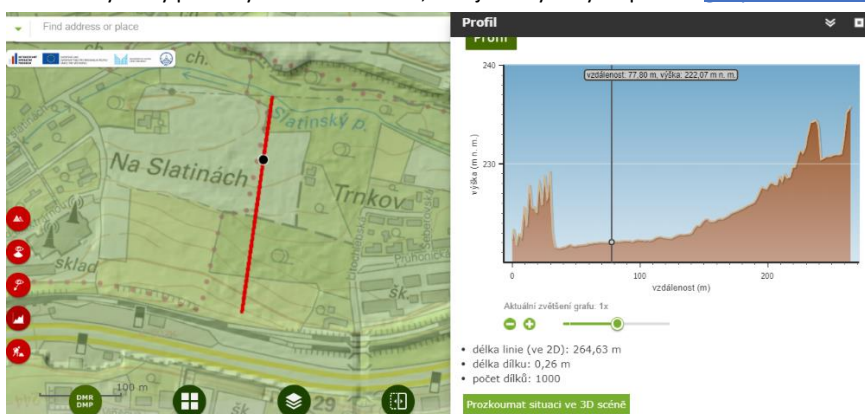
- ve funkčním využití ZMK a IZ se nachází také velká parcela 3098/1 KÚ Michle o rozloze 20.192 m<sup>2</sup>, z pohledu investice zde lze stavět pouze zeleň a navíc na ní musí zůstat zachované současné komunikace, pozemek je také zatížen věcným břemenem dle listiny
- Další omezení je ještě výškové omezení případné výstavby. To současný územní plán neurčuje, ale dle paní Ing. arch. Volrabové by výška budov mohla dosahovat 4 podlaží v případě, že by začal platit nový metropolitní plán.



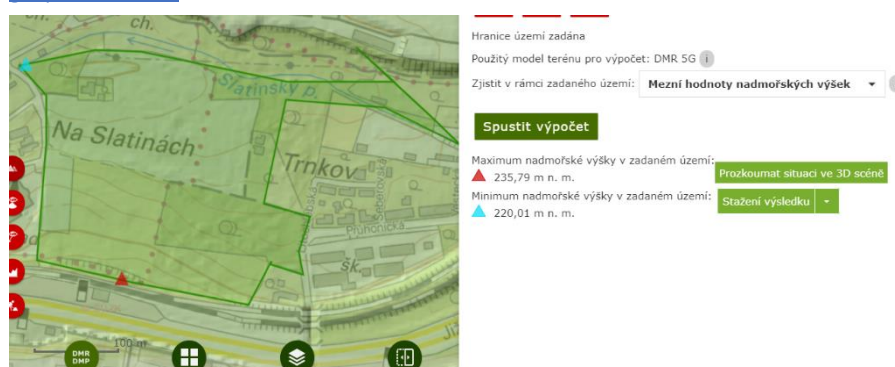
**ad 6)**

- pro přesné zaměření vytyčeného prostoru by bylo vhodné oslovit geodetickou firmu a nechat si výškopis zpracovat profesionálně
- na doporučení paní Volrabové jsem využil geoportál na webových stránkách [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) (konkrétně: [http://geoportal.cuzk.cz/\(S\(v2x2vxqxhv1z2blz3wnhuq3t\)\)/Default.aspx?head\\_tab=sekce-00-gp&mode=TextMeta&text=uvod\\_uvod&menu=01&news=yes&UvodniStrana=yes](http://geoportal.cuzk.cz/(S(v2x2vxqxhv1z2blz3wnhuq3t))/Default.aspx?head_tab=sekce-00-gp&mode=TextMeta&text=uvod_uvod&menu=01&news=yes&UvodniStrana=yes)), informace jsem čerpal z mapy, která se zobrazí po kliknutí na „Analýza výškopisu“
- po zobrazení mapy je možné zjistit výškopis namalováním úsečky v mém případě ze severu oblasti na jih, jako výsledek se zobrazí profil pozemku, kde je možné posouváním v profilu zjistit výšku v každém bodě na pozemku
- jako další možnost jak výškopis zjistit z dostupných zdrojů by bylo přes <http://www.geoportalpraha.cz/>

Obr. 9 – Výškový profil vymezeného území, zdroj: Analýza výškopisu na [geoportal.cuzk.cz](http://geoportal.cuzk.cz)



Obr. 10 – Analýza výškopisu stanoveného území předmětných a okolních pozemků, zdroj: Analýza výškopisu na [geoportal.cuzk.cz](http://geoportal.cuzk.cz)



- na geoportálu jsem zadal hrubý obrys vybraného území pro můj záměr
- z analýzy výškopisu vyplývá, že nejnižší bod se nachází v levém rohu, kde je výška 220,01 m n. m. a svah se dále na jih zvedá až do maxima na jižním okraji pozemku ve výšce 235,79 m n. m. (jak vyplývá z popisu u obr. 10)

## ad 7)

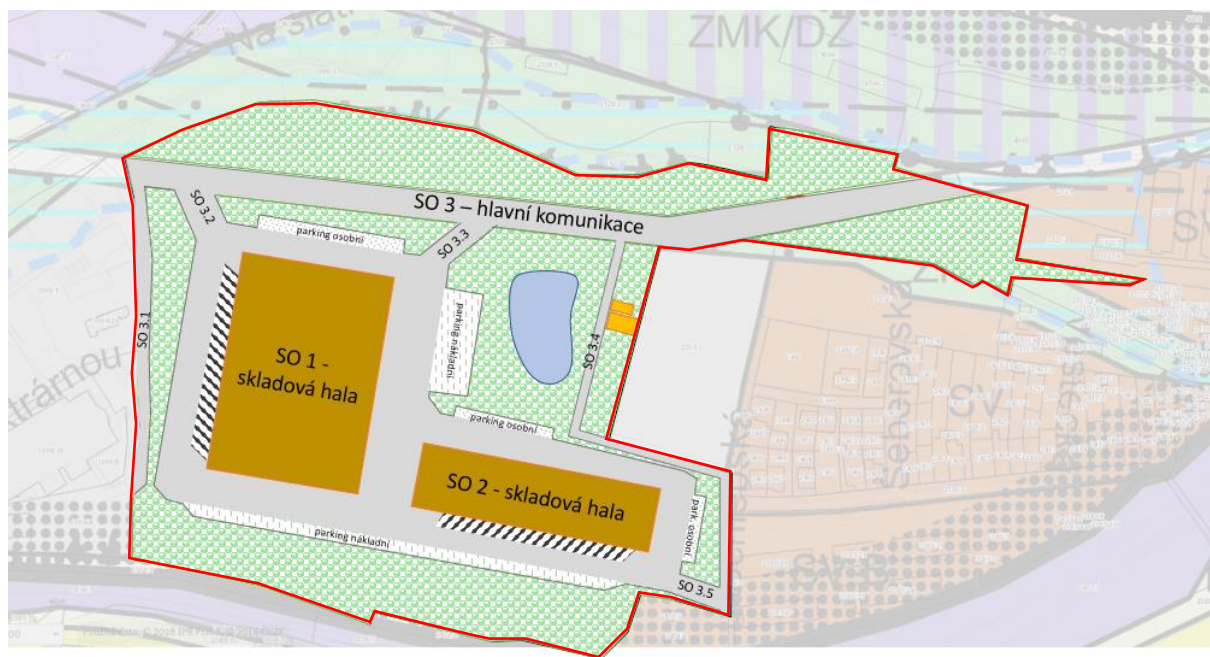
Co se možného zastavení týče, dle územního plánu jsem měl základní představu o možném investičním záměru. Zároveň jsem měl ale i pochybnosti s možným zastavením oblasti vzhledem k platné stavební uzávěře apod. Proto jsem raději i tento bod konzultoval s paní Ing. arch. Zuzanou Volrabovou z Institutu pro plánování a rozvoj hl. m. Prahy. Dále jsem záměr konzultoval se Senior konzultantem oddělení Industrial poradenské společnosti Cushman & Wakefield.

Potvrdili a upravili jsme možné zastavení oblasti s těmito parametry:

- na ploše s funkčním využitím VN-E se z investičního hlediska nejlépe hodí sklady, popř. haly pro tichou výrobu apod.
- na pozemcích s využitím ZMK a IZ může být v podstatě pouze zeleň a z investičního hlediska tak nejsou příliš zajímavé, proto jsem jich pro svůj záměr vybral nutné minimum (přesto všechny z předmětných pozemků, jelikož zadání chápu tak, že předmětné pozemky musím využít, resp. koupit, všechny)
- paní Volrabová také doporučila, že by do výstavby mohl být zahrnut pozemek p.č. 2131/1, KÚ Záběhllice, zároveň ale řekla, že pozemky ve vlastnictví města je komplikované koupit a je potřeba počítat s délkou pro koupi min. 1 rok, spíš déle – proto jej do svého návrhu nezahrnuji

Poznámkou také je, že od 12.10.2018 vstupuje v platnost nová vyhláška upravující textaci některých funkčních využití, já ale pracuji s informacemi dostupnými a aktuálními do tohoto data.

Obr. 11 – Návrh možného zastavění předmětných a vybraných okolních pozemků, zdroj: vlastní tvorba, mapový podklad z <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>



legenda k Obr. 11:

-  - vymezené území mého návrhu
-  - stavební objekty (SO) 1 a 2
-  - stávající zástavba
-  - komunikace (SO 3 + SO 3.1-5) + manipulační plochy okolo SO 1 a 2 (zpevněné plochy)



-  - vodní plocha
-  - zeleň
-  - parkoviště pro osobní automobily
-  - parkoviště pro nákladní automobily
-  - zásobovací rampy (šrafování neodpovídá počtu ramp, ten upřesňuji v popisu níže)

Popis návrhu z Obr. 11:

Dominantu vybraného území tvoří dva SO – jednopodlažní skladové haly, které jsou zde dle územního plánu k výstavbě možné. Plochu objektů jsem spočítal přes funkci „měření ploch“ na <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>. Pro zjednodušení uvádím, že SO 1 má plochu 10.000 m<sup>2</sup>, plocha SO 2 je 5000 m<sup>2</sup>. Světlá výška obou budov je 10 m, dohromady tedy zaujímají prostor 150.000 m<sup>3</sup>. Tyto plochy v m<sup>2</sup> pro zástavbu jsou zde možné, jelikož KPP (koeficient podlažních ploch) je v případě využití VN-E 1,1 – dle vybrané plochy s využitím VN-E, která má rozměr cca 48.600 m<sup>2</sup> bychom tak mohli zastavět maximálně 48.600 m<sup>2</sup> x 1,1 = 53.460 m<sup>2</sup> (můj návrh počítá s 15.000 m<sup>2</sup>) a následně ještě mohu spočítat koeficient zeleně, který je pro jednopodlažní objekty stanoven na 0,15, tedy ve funkčním využití VN-E musím dodržet minimální plochu zeleně dle tohoto výpočtu: 53.460 m<sup>2</sup> \* 0,15 = 8019 m<sup>2</sup>. Pokud do plochy zeleně započítám i vodní plochu, zeleň zabírá cca 15.000 m<sup>2</sup>, podmínka je tedy splněna.

Dále jsou v návrhu zohledněny následující skutečnosti:

- je brán ohled na stávající zástavbu, vodní plocha je tedy navržena tak, aby nebyly SO postaveny v bezprostřední blízkosti současné zástavby
- rovněž je zachována (a zkvalitněna) současná příjezdová komunikace k současné zástavbě SO 3.4 a protažená dál k hlavní komunikaci
- pozemky p.č. 3100/8, 3100/9 a 3100/11 jsou chráněny věcnými břemeny, návrh tedy zohledňuje stavbu příjezdové komunikace SO 3.1, díky které zůstane právo chůze a jízdy zachováno (nicméně z dostupného výpisu z katastru nemovitostí není známo, o jak velkou část se jedná, což by bylo patrné s kompetentních listin, připouštím tedy, že pokud by zde i současné parkoviště muselo zůstat zachováno, návrh by se musel upravit; výše uvedená omezení vyplývají z výpisu z katastru nemovitostí, jehož výřez této části je vidět na následujícím obr. 12)

Obr. 12 – Výřez z Výpisu z katastru nemovitostí uvádějící existující věcná břemena daných pozemků, zdroj: vlastní úprava dle úplného výpisu z [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

|                                                                                                                                                                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů                                                                                                |  |
| Typ vztahu                                                                                                                                                               |  |
| o Věcné břemeno (podle listiny)                                                                                                                                          |  |
| zřízení, provozu, údržby, úprav podzemního vedení telekomunikační sítě a kacení a oklešťování dřevin dle čl. II. smlouvy a GP č. 1330-220/2001.                          |  |
| oprávnění pro                                                                                                                                                            |  |
| Parcela: 2581/2 k.ú. Záběhlice                                                                                                                                           |  |
| Povinnost k                                                                                                                                                              |  |
| Parcela: 3100/9                                                                                                                                                          |  |
| Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - Úplatná ze dne 22.04.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.04.2002.                                                     |  |
| Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva                                                                                                             |  |
| V-15306/2002-101                                                                                                                                                         |  |
| o Věcné břemeno převzaté z pozemkové knihy                                                                                                                               |  |
| VE PROSPĚCH ÚSTŘEDNÍCH ELEKTŘÁREN A S. TRŽEŘÍ ZŘÍZENÍ A UDRŽOVÁNÍ, OPRAVOVÁNÍ, PROVOZOVÁNÍ A POSTAVENÍ STOŽÁRU PRO ELEKTRICKÉ VEDENÍ O VYSOKÉM NAPĚTÍ A PŘÍSTUP A OPRAVY |  |
| Povinnost k                                                                                                                                                              |  |
| Parcela: 3100/11, Parcela: 3100/8, Parcela: 3100/9                                                                                                                       |  |
| Listina Pozemková kniha č.d. 5216/1928 (POLVZ 191/1971).                                                                                                                 |  |
| Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva                                                                                                             |  |
| Z-112741/2008-101                                                                                                                                                        |  |
| o Věcné břemeno chůze a jízdy                                                                                                                                            |  |
| v rozsahu GP č. 2431-10/2011 a dle čl. 2 smlouvy                                                                                                                         |  |
| oprávnění pro                                                                                                                                                            |  |
| Parcela: 3099/4, Parcela: 3100/9                                                                                                                                         |  |
| Povinnost k                                                                                                                                                              |  |
| Parcela: 3100/8                                                                                                                                                          |  |
| Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - Úplatná ze dne 04.01.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.01.2012.                                                     |  |
| Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva                                                                                                             |  |
| V-513/2012-101                                                                                                                                                           |  |
| D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu                                                                                                                            |  |

- návrh počítá s výstavbou hlavní komunikace, kterou určuje územní plán (na ploše DU) – tato komunikace však zasahuje částečně do pozemků p.č. 2131/1 a 2132/6 (obě KÚ Záběhlce), které jsou ve vlastnictví obce a státu. Oba tyto pozemky pro výstavbu neuvažují vzhledem k možným komplikacím a neovlivnitelně dlouhému procesu vzhledem k těmto vlastnictvím (doba možné koupě orientačně 1 rok). Přesto do nich plánovaná komunikace dle územního plánu spadá, zažádali bychom tedy na příslušných orgánech o možnost výstavby (popř. výjimky pro stavbu)
- návrh počítá s vytvořením a odhadem ceny za hlavní komunikaci, u které se předpokládá, že by v případě realizace vedla na obě strany dál a byla by přístupná běžnému provozu, pravděpodobně by ji tedy realizovalo ŘSD a tedy i náklad by byl jejich, přesto jej v tomto projektu zahrnuji jako náklad investora projektu
- dle zástupce oddělení Industrial společnosti Cushman & Wakefield je u takovýchto objektů vhodné mít umístěno dostatečné množství parkování (na 15.000 m2 haly ideálně 40-50 míst) a také parkování pro nákladní auta, návrh počítá jak s vytvoření míst pro osobní, tak i nákladní parkování (příčné i podélné)
- k SO 1 a 2 jsou navrženy zásobovací rampy, těch by dle zástupce C&W mohlo být 1/500 m2 plochy určené pro sklad (u SO1 9000 m2 skladů + 1000 m2 kanceláří, k objektu by tedy připadlo 18 ramp, u SO2 počítám se 4500 m2 skladů a 500 m2 kanceláří, tedy 9 ramp, celkem tedy 27 ramp)
- plochu nad hlavní komunikací spadající do ZMK bude nejlepší zušlechtit jako zeleň, stejně jako plochu IZ pod skladovými plochami (obě tato území jsou v územním plánu navíc i „vytečkovaná“, což znamená, že spadají do celoměstského systému zeleně a ta zde musí zůstat zachována)

Vhodnou alternativou/modifikací mého záměru by bylo koupit rodinný dům na pozemku p.č. 2130/2 s č.p. 3244, následně jej zbourat, vodní plochu nerealizovat a na této ploše vystavět ještě jednu budovu, popř. spojit SO v 1 až 2 větší SO. Orientační cenu za koupi tohoto RD můžeme zjistit např. přes [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) z porovnání podobných nabídek v této lokalitě + započítat cenu za demolici a odvoz sutě, orientačně bychom se dle stáří a stavu objektu pohybovali do 10 mil. Kč. Tuto variantu jsem ale jako hlavní možnost nezvolil, jelikož jsem vybral pouze plochy, na kterých v současné době žádná výstavba není.

Další rozšíření by mohlo být ještě do levé části funkčního využití VN-E, které uvádím v tabulce 4 výše. Přesto jsem je do svého plánu nezahrnul vzhledem k současné zástavbě a vzhledem k umístění sídla společnosti Sitel s.r.o. na pozemku p.č. 3099/18 a 3099/3, KÚ Michle, která se zabývá výrobou a správou telekomunikačních sítí. Nepředpokládám, že by se chtěli stěhovat, resp. objekty prodávat – i dle informace od paní Volrabové má tato společnost vlastní záměr na vybudování datového centra na okolních pozemcích s využitím VN-E.



## Právní část:

### ad 1)

Informace jsem čerpal z [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) (katastr), popř. přes <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/> (územní plán Prahy). Zadání chápu tak, že předmětné pozemky z LV 3113 investor kupuje všechny, bez ohledu na jejich funkční využití, resp. investiční výhodnost pozemku. U okolních pozemků, se kterými ve svém návrhu nepočítám, označuji červeně. Důvodem zamítnutí pro využití buďto je, že je pozemek investičně nezajímavý (povolena pouze zeleň) nebo je ve vlastnictví obce, popř. ČR, nebo na něm již existuje stávající zástavba.

Celková plocha pozemků, na kterých bude záměr proveden je 84.152 m2.

Tabulka 5: Vlastnická struktura předmětných pozemků spolu s funkčním využitím daných pozemků, zdroj: vlastní tvorba dle [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) a <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>

| Předmětné pozemky |                         |                                                                                  |                  |                                         |                                                |       |           |                             |  |
|-------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|-------|-----------|-----------------------------|--|
| parcelní číslo    | výměra v m <sup>2</sup> | vlastnické právo                                                                 | vlastnický podíl | Příslušnost hospodařit s majetkem státu | Svěřené správa nemovitostí ve vlastnictví obce | č. LV | KÚ        | funkční využití území (FVÚ) |  |
| 2125/1            | 1213                    | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                              | 3113  | Záběhlice | ZMK + DU + ZMK + SV         |  |
| 2125/2            | 8                       | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                              | 3113  | Záběhlice | ZMK                         |  |
| 2125/3            | 886                     | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                              | 3113  | Záběhlice | ZMK, DU                     |  |
| 2126/1            | 1638                    | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                              | 3113  | Záběhlice | ZMK + DU                    |  |
| 2126/2            | 178                     | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                              | 3113  | Záběhlice | DU 95% + ZMK                |  |
| 2130/1            | 321                     | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                              | 3113  | Záběhlice | VN-E                        |  |
| 2130/2            | 127                     | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                              | 3113  | Záběhlice | VN-E                        |  |
| 2130/3            | 50                      | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                              | 3113  | Záběhlice | VN-E                        |  |
| 2130/4            | 87                      | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                              | 3113  | Záběhlice | VN-E                        |  |
| 2130/5            | 414                     | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                              | 3113  | Záběhlice | VN-E + DU + ZMK             |  |
| 2130/6            | 3467                    | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                              | 3113  | Záběhlice | VN-E + DU + ZMK             |  |
| 2130/7            | 1900                    | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                              | 3113  | Záběhlice | VN-E                        |  |
| 2130/8            | 1900                    | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                              | 3113  | Záběhlice | VN-E                        |  |
| 2130/9            | 1900                    | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                              | 3113  | Záběhlice | VN-E                        |  |
| 2131/2            | 1204                    | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                              | 3113  | Záběhlice | ZMK + DU + ZMK              |  |
| 2132/2            | 517                     | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                              | 3113  | Záběhlice | ZMK 97 % + DU               |  |
| 2132/5            | 1240                    | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                              | 3113  | Záběhlice | ZMK + DU                    |  |
| 2133/17           | 295                     | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                              | 3113  | Záběhlice | ZMK + SV                    |  |

Tabulka 6: Vlastnická struktura okolních pozemků spolu s funkčním využitím daných pozemků, zdroj: vlastní tvorba dle [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) a <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>

| Okolní pozemky |                         |                                                                                  |                  |                                         |                                                                    |       |           |                             |  |
|----------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------|-----------|-----------------------------|--|
| parcelní číslo | výměra v m <sup>2</sup> | vlastnické právo                                                                 | vlastnický podíl | Příslušnost hospodařit s majetkem státu | Svěřené správa nemovitostí ve vlastnictví obce                     | č. LV | KÚ        | funkční využití území (FVÚ) |  |
| 2132/6         | 102                     | ČR                                                                               | 1                | -                                       | -                                                                  | 10002 | Záběhlice | DU + ZMK                    |  |
| 2132/3         | 594                     | MOLEPO, s.r.o., náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1            | 1                | -                                       | -                                                                  | 16707 | Záběhlice | ZMK                         |  |
| 2131/3         | 894                     | Zenišek Otakar, Záběhlická 69/129, Záběhlice 106 00 Praha 10                     | 1                | -                                       | -                                                                  | 13934 | Záběhlice | ZMK 95 % + DU               |  |
| 2126/3         | 787                     | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1            | 1                | -                                       | Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10 | 3214  | Záběhlice | ZMK                         |  |
| 2127           | 2158                    | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1            | 1                | -                                       | (bez svěření)                                                      | 3108  | Záběhlice | ZMK                         |  |
| 3100/8         | 23340                   | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                                                  | 8651  | Michle    | VN-E + ZMK + DU             |  |
| 3100/9         | 17000                   | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                                                  | 8651  | Michle    | VN-E + IZ                   |  |
| 3100/11        | 1546                    | SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, 140 00 Praha 4 | 1                | -                                       | -                                                                  | 8651  | Michle    | VN-E                        |  |
| 2131/1         | 7288                    | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1            | 1                | -                                       | Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10 | 3214  | Záběhlice | VN-E (90 %) + ZMK + DU      |  |
| 2470/1         | 4682                    | Langer Martin, U libeňského pivovaru 1027/31, Libeň, 180 00 Praha 8              | 137/1000         | -                                       | -                                                                  | 18736 | Záběhlice | VN-E                        |  |
|                |                         | Nováková Olga MUDr., Nad Rokoskou 1321/29, Libeň, 182 00 Praha 8                 | 863/2000         | -                                       | -                                                                  |       |           |                             |  |
|                |                         | Tuší Jiří Ing., Hradecká 2526/3, Vinohrady, 130 00 Praha 3                       | 863/2000         | -                                       | -                                                                  |       |           |                             |  |
| 2470/2         | 6571                    | Čančík Václav Ing., B. Vohánkové 161, Čejetický, 29 301 Mladá Boleslav           | 1/2              | -                                       | -                                                                  | 3097  | Záběhlice | VN-E                        |  |
|                |                         | Nováková Olga MUDr., Nad Rokoskou 1321/29, Libeň, 182 00 Praha 8                 | 1/4              | -                                       | -                                                                  |       |           |                             |  |
|                |                         | Tuší Jiří Ing., Hradecká 2526/3, Vinohrady, 130 00 Praha 3                       | 1/4              | -                                       | -                                                                  |       |           |                             |  |
|                |                         | Čančík Václav Ing., B. Vohánkové 161, Čejetický, 29 301 Mladá Boleslav           | 362/1000         | -                                       | -                                                                  |       |           |                             |  |
| 2470/3         | 5743                    | Langer Martin, U libeňského pivovaru 1027/31, Libeň, 180 00 Praha 8              | 137/1000         | -                                       | -                                                                  | 3543  | Záběhlice | VN-E + IZ                   |  |
|                |                         | Nováková Olga MUDr., Nad Rokoskou 1321/29, Libeň, 182 00 Praha 8                 | 501/2000         | -                                       | -                                                                  |       |           |                             |  |
|                |                         | Tuší Jiří Ing., Hradecká 2526/3, Vinohrady, 130 00 Praha 3                       | 501/2000         | -                                       | -                                                                  |       |           |                             |  |
|                |                         | Doudřovská Anna, Kolonie Slatiny 34, 140 00 Praha                                | 1/4              | -                                       | -                                                                  |       |           |                             |  |
| 2128/1         | 151                     | Havlová Marie, Slatiny 34, 140 00 Praha                                          | 1/4              | -                                       | -                                                                  | 2488  | Záběhlice | ZMK                         |  |
|                |                         | Majrová Antonie, Slatiny 34, 140 00 Praha                                        | 1/4              | -                                       | -                                                                  |       |           |                             |  |
|                |                         | Štangelová Božena, Slatiny 34, 140 00 Praha                                      | 1/4              | -                                       | -                                                                  |       |           |                             |  |
| 2128/2         | 3979                    | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1            | 1                | -                                       | Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10 | 3214  | Záběhlice | ZMK 98% + ZMK/DZ            |  |
|                |                         | Čančík Václav Ing., B. Vohánkové 161, Čejetický, 29 301 Mladá Boleslav           | 1/2              | -                                       | -                                                                  |       |           |                             |  |
| 2469/1         | 646                     | Nováková Olga MUDr., Nad Rokoskou 1321/29, Libeň, 182 00 Praha 8                 | 1/4              | -                                       | -                                                                  | 3097  | Záběhlice | ZMK + SV                    |  |
|                |                         | Tuší Jiří Ing., Hradecká 2526/3, Vinohrady, 130 00 Praha 3                       | 1/4              | -                                       | -                                                                  |       |           |                             |  |
|                |                         | Langer Martin, U libeňského pivovaru 1027/31, Libeň, 180 00 Praha 8              | 137/1000         | -                                       | -                                                                  |       |           |                             |  |
| 2469/2         | 463                     | Nováková Olga MUDr., Nad Rokoskou 1321/29, Libeň, 182 00 Praha 8                 | 863/2000         | -                                       | -                                                                  | 18736 | Záběhlice | ZMK + ZMK/DZ                |  |
|                |                         | Tuší Jiří Ing., Hradecká 2526/3, Vinohrady, 130 00 Praha 3                       | 863/2000         | -                                       | -                                                                  |       |           |                             |  |
| 2132/1         | 4977                    | Zenišek Otakar, Záběhlická 69/129, Záběhlice 106 00 Praha 10                     | 1                | -                                       | -                                                                  | 13934 | Záběhlice | ZMK + IZ                    |  |
| 3098/1         | 20192                   | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1            | 1                | -                                       | Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10 | 1825  | Michle    | ZMK + IZ                    |  |
| 2129           | 129                     | Zenišek Otakar, Záběhlická 69/129, Záběhlice 106 00 Praha 10                     | 1                | -                                       | -                                                                  | 13934 | Záběhlice | ZMK + ZMK/DZ                |  |
| 3101           | 482                     | Mrkvičková Jindřiška, Na vinobraní 3282/58, Záběhlice, 10600 Praha 10            | 1                | -                                       | -                                                                  | 757   | Michle    | ZMK + ZMK/DZ                |  |
| 3099/1         | 15099                   | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1            | 1                | -                                       | Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10 | 1825  | Michle    | ZMK + VN-E                  |  |
| 3099/3         | 927                     | SITEL, spol. s r.o., Baarova 957/15, Michle, 14000 Praha 4                       | 1                | -                                       | -                                                                  | 1311  | Michle    | VN, E                       |  |
| 3099/4         | 6005                    | SITEL, spol. s r.o., Baarova 957/15, Michle, 14000 Praha 4                       | 1                | -                                       | -                                                                  | 1311  | Michle    | VN-E                        |  |
| 3099/8         | 1687                    | CE Colo Czech s.r.o., Nad elektrárnou 1428/47, Michle, 10600 Praha 10            | 1                | -                                       | -                                                                  | 8260  | Michle    | VN-E                        |  |
| 3099/13        | 834                     | SITEL, spol. s r.o., Baarova 957/15, Michle, 14000 Praha 4                       | 1                | -                                       | -                                                                  | 1311  | Michle    | VN-E                        |  |
| 3099/18        | 2425                    | CE Colo Czech s.r.o., Nad elektrárnou 1428/47, Michle, 10600 Praha 10            | 1                | -                                       | -                                                                  | 8260  | Michle    | VN-E                        |  |
| 3099/20        | 160                     | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1            | 1                | -                                       | Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10 | 1825  | Michle    | VN-E                        |  |



**ad 2)**

Ze základních informací o daném LV z úkolu 3 Technické části uvádím omezení vlastnického práva k předmětným pozemkům (pro přehlednost zjednodušuji do tabulky 7 níže). Omezení jsou u parcel 2130/4, 2130/8 a 2130/9, přičemž pokaždé se jedná o „věcné břemeno užívání“.

Tabulka 7, zdroj: vlastní tvorba dle [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

| Předmětné pozemky |                            |
|-------------------|----------------------------|
| parcelní číslo    | omezení vlastnického práva |
| 2125/1            | žádná omezení              |
| 2125/2            | žádná omezení              |
| 2125/3            | žádná omezení              |
| 2126/1            | žádná omezení              |
| 2126/2            | žádná omezení              |
| 2130/1            | žádná omezení              |
| 2130/2            | žádná omezení              |
| 2130/3            | žádná omezení              |
| 2130/4            | věcné břemeno užívání      |
| 2130/5            | žádná omezení              |
| 2130/6            | žádná omezení              |
| 2130/7            | žádná omezení              |
| 2130/8            | věcné břemeno užívání      |
| 2130/9            | věcné břemeno užívání      |
| 2131/2            | žádná omezení              |
| 2132/2            | žádná omezení              |
| 2132/5            | žádná omezení              |
| 2133/17           | žádná omezení              |

- Pro zjištění o konkrétně jaká věcná břemena se jedná, je nutné nahlédnout do úplného výpisu z katastru nemovitostí (resp. jeho stažením za poplatek)
- na obr. 14 níže je Výřez Výpisu z katastru nemovitostí, který je součástí úkolu 1 Technické části tohoto dokumentu
- červeně označená část C tohoto výpisu ukazuje „Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B vč. souvisejících údajů“ – zde nacházíme konkretizaci Věcného břemene užívání, kterým je „Právo chůze a jízdy“, které je oprávněné pro danou osobu uvedenou níže (Kočárková Emilie) a je platná pro tři uvedené parcely 2130/4, 2130/8 a 2130/9

Obr. 14 – Výřez Výpisu z katastru nemovitostí z úkolu 1 Technické části týkající se věcného břemene daných parcel

|                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 užívání                                                                                                                                                                     |
| Právo chůze a jízdy                                                                                                                                                                         |
| Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR<br>Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.<br>strana 1 |
| <b>VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ</b><br>prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2018 15:15:02                                                                                                |
| Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha                                                                                                                                         |
| Kat.území: 732117 Záběhlice List vlastnictví: 3113                                                                                                                                          |
| V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě                                                                                                                                       |
| Typ vztahu                                                                                                                                                                                  |
| Oprávnění pro<br>Kočárková Emilie, Litochlebská 3244/9, Záběhlice, 10600<br>Praha 10, RČ/IČO: 356102/059                                                                                    |
| Povinnost k<br>Parcela: 2130/4, Parcela: 2130/8, Parcela: 2130/9                                                                                                                            |
| Listina Smlouva o věcném břemenu V3 10264/1993.                                                                                                                                             |
| POVLZ:62/1994 Z-5700062/1994-101                                                                                                                                                            |
| Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva                                                                                                                                |
| D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu                                                                                                                                               |

### ad 3)

- „asset deal“ = nákup nemovitosti je realizován přímým prodejem do vlastnictví kupujícího (na rozdíl od „share deal“, kdy kupující kupuje podíl ve společnosti, která danou nemovitost vlastní) (zdroj: <https://www.euro.cz/byznys/dve-odlisne-transakce-783224> )
- s ohledem na znalost vlastnické struktury se zaměřím na koupi pozemků, které jsou ve vlastnictví soukromých subjektů
- pozemky vlastněné státem nebo městem pro koupi neuvažuji, jelikož bych vzhledem k nejasným podmínkám nebyl schopen odhadnout požadovaný harmonogram koupě. Nejasnými podmínkami mám na mysli zejména obvyklý proces, jakým má obec, popř. stát povinnost prodávat své nemovitosti (vypsat výběrové řízení, sbírat nabídky, následně je vyhodnocovat). Toto ani vzhledem k současně platné stavební uzávěře nejsem schopen odhadnout.
- dle komunikace s paní Volrabovou z Institutu plánování, která je také zainteresována do postupu prodeje majetku ve vlastnictví Prahy, je obvyklý postup při prodeji pozemků ve vlastnictví Prahy 10 takovýto:
  1. přijetí žádosti od investora a uhrazení poplatků
  2. předložení investičního záměru
  3. v případě schválení zveřejnění na úřední desce
  4. v případě přihlášení více uchazečů probíhá výběrové řízení
  5. město nechá zpracovat znalecký posudek
  6. rada posoudí cenovou nabídku a záměr
  7. v případě pozitivní reakce projedná zastupitelstvo města
  8. v případě schválení dojde k uzavření smlouvy
  9. přepis na katastru
- harmonogram na obr. 15 níže jsem stanovil na základě vlastních zkušeností z pozice realitního makléře realitní společnosti

Obr. 15 – Harmonogram koupě předmětných a vybraných okolních pozemků, zdroj: vlastní tvorba

| harmonogram koupě předmětných a vybraných okolních pozemků |                                                                                                                            |       |      |        |       |        |        |          |       |      |       |          |          |       |      |        | poznámka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|--------|-------|--------|--------|----------|-------|------|-------|----------|----------|-------|------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| pořadí                                                     | úkon                                                                                                                       | leden | únor | březen | duben | květen | červen | červenec | srpen | září | říjen | listopad | prosinec | leden | únor | březen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1                                                          | odborná firma provede ocenění předmětných pozemků                                                                          |       |      |        |       |        |        |          |       |      |       |          |          |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2                                                          | interní vyhodnocení a zpracování ocenění a stanovení nabídkové ceny, kterou investor nabídne současným vlastníkům za odkup |       |      |        |       |        |        |          |       |      |       |          |          |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3                                                          | oslovení vlastníků pozemků formou dopisu vč. informace o záměru a našem zájmu koupit pozemky a za jakou cenu               |       |      |        |       |        |        |          |       |      |       |          |          |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4                                                          | obdržení reakce od prodávajících + následně dohodnutí finální ceny                                                         |       |      |        |       |        |        |          |       |      |       |          |          |       |      |        | u předmětných pozemků je vlastníkem SJM, tedy pár, tedy se předpokládá nejdelší postup než v případě dalších pozemků, které mají 3-4 vlastníky; tento proces se může protáhnout na více měsíců, záleží na době vyjednávání o ceně (neboli vyjednávání jsou možná i osobní jednání); investor by si měl určit maximální cenu, za kterou je ochoten pozemky koupit |
| 5                                                          | oslovení banky s investičním záměrem a stanovení podmínky čerpání úvěru                                                    |       |      |        |       |        |        |          |       |      |       |          |          |       |      |        | úkon 5 v případě koupě pozemků pomocí bankovního úvěru                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6                                                          | v případě dojednání podmínek vyhotovení kupních smluv, popř. Smluv o smlouvách budoucích a Smluv o úschově                 |       |      |        |       |        |        |          |       |      |       |          |          |       |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7                                                          | vzájemné připomínkování smluv a následný podpis, po podpisu smluv zaslání peněz do úschovy                                 |       |      |        |       |        |        |          |       |      |       |          |          |       |      |        | kromě ceny je nutné se domluvit na dalších podmínkách, jako např. termíny, stav nemovitosti atd.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 8                                                          | předání smluv na katastrální úřad a následný převod vlastnických práv                                                      |       |      |        |       |        |        |          |       |      |       |          |          |       |      |        | katastr má na přepis vlastnického práva 30 dní + 20 dní (úřad, kdy mohou strany případně ještě vstoupit v přepisu svých komentářů; ústní poštou). Je třeba také projednat dopředu a žádná příjmová již nejsou                                                                                                                                                    |
| 9                                                          | po úspěšném přepsání vlastnických práv na katastru uvolnění peněz z úschovy na účet prodávajících                          |       |      |        |       |        |        |          |       |      |       |          |          |       |      |        | řádkové jednotky dnů v závislosti na stanovení inž. ve smlouvě o úschově                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 10                                                         | časová rezerva                                                                                                             |       |      |        |       |        |        |          |       |      |       |          |          |       |      |        | např. z důvodu případných dovolání kompetentních osob nebo z důvodu dalšího rozhodování a jednání ze strany prodávajících                                                                                                                                                                                                                                        |

Legenda k obr. 15:

-  - měsíc, ve kterém daný úkon probíhá
-  - ukončení procesu koupě pozemků přepsáním na katastru a uvolněním peněz prodávajícím

Pozemky vlastněné soukromými společnostmi, které uvádím v tabulce 4 bodu 5 Technické části, by mohly být koupeny tímto způsobem. Tyto pozemky jsem ale do svého návrhu nezahrnul.

## Ekonomická část:

### ad 1)

- ohledně problematiky pronájmu skladových ploch jsem se radil se Senior konzultantem oddělení Industrial spol. Cushman & Wakefield, dále jsem informace porovnal s aktuálními nabídkami skladových prostor k pronájmu na [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- dále jsem situaci konzultoval se Senior Business Developerem společnosti CTP, a to zejména ohledně výše nákladů na výstavbu a ohledně ceny za pronájem
- možnosti pronájmu jsou dvě – buďto pronajmout halu, popř. obě haly jednomu nájemci jako celek nebo po částech více nájemcům
- v případě jednoho nájemce bude pravděpodobně o trochu nižší cena, než v případě obsazení více nájemci, na druhou stranu administrativně to bude jednodušší a v případě získání jednoho silného, perspektivního nájemce, který podepíše dlouhodobou nájemní smlouvu i přínos pro případný prodej nemovitosti (resp. pro případnou financující banku)
- v případě obsazení prostoru více nájemci musí developer počítat s dodatečnými náklady na výstavbu dělících příček mezi jednotlivými nájemci, v případě např. 4 nájemců v SO 1 orientačně 60.000 EUR/příčka
- významným ukazatelem pro development z hlediska nájmu je veličina ERV = *estimated rental value*, tedy očekávaný příjem z pronájmu, který je zohledňován např. právě při novém developmentu (popř. při následném prodeji novému vlastníkovi). Beru tedy, že hodnota ERV je v mém případě hodnota základního nájemného
- co se stanovení výše efektivního nájemného týče dle <http://artofspace.cz/jak-funguji-u-hal-najmy/> se tato výše pohybuje mezi 10 – 15 % z ceny nájemného, jedná se o příspěvek nájemci od pronajímatele např. na vybavení jednotky, nájemní prázdniny apod. (tzv. incentiva)
- dle konzultace se zástupcem CTP je obvyklá výše slev 5 – 10 % z ceny nájmu, podmínky jsou však v každém případě velmi individuální, ve své kalkulaci efektivního nájmu níže počítám s úrovní **10 %** v návaznosti na to, že na druhou stranu je cena nájmu spíše na vyšší úrovni
- dle poskytnutých informací od zástupce oddělení Industrial spol. C&W může být reálně dosažitelný nájem 4,5 – 5 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc za skladové prostory a **9,5 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc** za kancelářské prostory uvnitř haly, navíc vzhledem k atraktivitě lokality by se nebál přiklonit spíše k vyššímu číslu, v mé kalkulaci tedy počítám s cenou za sklad **5 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**.
- kalkulace projektu by tedy vypadala následovně:

Tabulky 8 a 9 – Základní a efektivní nájemné, zdroj: vlastní tvorba dle konzultací

| Základní nájemné |    |           |       |       |            |                 |                 |                       |               |       |                   |
|------------------|----|-----------|-------|-------|------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|-------|-------------------|
| nájemce          | SO | využití   | m2    | počet | dobu nájmu | ERV EUR/m2/měs. | ERV Kč/m2/měsíc | ERV total Kč/m2/měsíc | ERV Kč/rok    | yield | tržní hodnota     |
| 1                | 1  | sklady    | 9000  | -     | 5 let      | 5,00 €          | 127,50 Kč       | 1 147 500,00 Kč       | 13 770 000 Kč | 6,0%  | 229 500 000,00 Kč |
|                  |    | kanceláře | 1000  | -     | 5 let      | 9,50 €          | 242,25 Kč       | 242 250,00 Kč         | 2 907 000 Kč  | 6,0%  | 48 450 000,00 Kč  |
|                  |    | parking   | 100   | 20    | 5 let      | 5,00 €          | 127,50 Kč       | 12 750,00 Kč          | 153 000 Kč    | 6,0%  | 2 550 000,00 Kč   |
| 2                | 2  | sklady    | 4500  | -     | 5 let      | 5,00 €          | 127,50 Kč       | 573 750,00 Kč         | 6 885 000 Kč  | 6,0%  | 114 750 000,00 Kč |
|                  |    | kanceláře | 500   | -     | 5 let      | 9,50 €          | 242,25 Kč       | 121 125,00 Kč         | 1 453 500 Kč  | 6,0%  | 24 225 000,00 Kč  |
|                  |    | parking   | 50    | 10    | 5 let      | 5,00 €          | 127,50 Kč       | 6 375,00 Kč           | 76 500 Kč     | 6,0%  | 1 275 000,00 Kč   |
| total:           |    |           | 15150 | 30    |            |                 | 2 103 750 Kč    | 25 245 000 Kč         |               |       | 420 750 000,00 Kč |

| Efektivní nájemné |    |           |       |       |            |                 |                 |                       |               |          |                |                  |
|-------------------|----|-----------|-------|-------|------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|----------|----------------|------------------|
| nájemce           | SO | využití   | m2    | počet | dobu nájmu | ERV EUR/m2/měs. | ERV Kč/m2/měsíc | ERV total Kč/m2/měsíc | ERV Kč/rok    | incentiv | sleva          | efektivní nájem  |
| 1                 | 1  | sklady    | 9000  | -     | 5 let      | 5,00 €          | 127,50 Kč       | 1 147 500,00 Kč       | 13 770 000 Kč | 10,0%    | 1 377 000,0 Kč | 12 393 000,00 Kč |
|                   |    | kanceláře | 1000  | -     | 5 let      | 9,50 €          | 242,25 Kč       | 242 250,00 Kč         | 2 907 000 Kč  | 10,0%    | 290 700,0 Kč   | 2 616 300,00 Kč  |
|                   |    | parking   | 100   | 20    | 5 let      | 5,00 €          | 127,50 Kč       | 12 750,00 Kč          | 153 000 Kč    | 0,0%     | 153 000 Kč     | 153 000 Kč       |
| 2                 | 2  | sklady    | 4500  | -     | 5 let      | 5,00 €          | 127,50 Kč       | 573 750,00 Kč         | 6 885 000 Kč  | 10,0%    | 688 500,0 Kč   | 6 196 500,00 Kč  |
|                   |    | kanceláře | 500   | -     | 5 let      | 9,50 €          | 242,25 Kč       | 121 125,00 Kč         | 1 453 500 Kč  | 10,0%    | 145 350,0 Kč   | 1 308 150,00 Kč  |
|                   |    | parking   | 50    | 10    | 5 let      | 5,00 €          | 127,50 Kč       | 6 375,00 Kč           | 76 500 Kč     | 0,0%     | 76 500,0 Kč    | 76 500,00 Kč     |
| total:            |    |           | 15150 | 30    |            |                 | 2 103 750 Kč    | 25 245 000 Kč         |               |          | 2 731 050,0 Kč | 22 743 450,00 Kč |

kurz 1EUR/CZK  
25,5

Vysvětlení tabulek 8 a 9:

Předpokládám 1 nájemce do SO1 a 2. nájemce do SO 2, dále rozdělují plochu na sklady, kanceláře a parking. Zeleně označená čísla jsou celkové roční příjmy z pronájmu základního (tab. 8) a efektivního (tab. 9) nájemného.

Tabulka 8 dále uvádí ještě míru kapitalizace (yield), který jsem stanovil v bodu 3 Ekonomické části níže. Pokud podělíme roční příjem yieldem, získáme tržní hodnotu nemovitosti (jeden z možných výpočtů): 420.750.000 Kč, která bude stěžejní veličinou pro bod 4 Ekonomické části níže (zde také uvádím přesný výpočet)

Tabulka 9 počítá s poskytnutou slevou na nájem za sklady a kanceláře v úrovni 10 % z ceny nájemného, což dělá celkovou slevu 2.731.050 Kč za oba nájemce a efektivní nájem tak po odečtení vychází na 22.743.450 Kč (zeleně vyznačeno).

Dále ještě uvádím významné parametry, kterými by bylo možné dosáhnout nejvyššího nájmu:

- umístění Záběhlce se v podstatě počítá jako „áčková“ lokalita a „střed“ města, tedy jako vysoce atraktivní pro potenciální zájemce o pronájem
- novostavba
- světlá výška 10m, zatížení 5t/m2
- přímý vjezd a výjezd do haly
- 1 zásobovací rampa na 500 m2
- 5-10 % plochy haly vyčleněno na kanceláře a sanitární plochy
- vytápění ideálně plynem nebo horkovzduchem (elektřinou se příliš často nevytápí)
- dostatek parkovacích míst v okolí hal (ve stanoveném prostoru ideálně 40-50 míst)
- ideální je také možné parkování pro kamiony
- standardní doba nájmu 5 let, popř. 10 let (méně časté), nebo 5 + opční právo na dalších 5 let
- Pozn.: mimo nájem hradí nájemci (obecně ať kanceláří, retailu nebo skladů atd.) i servisní poplatky na správu daného objektu, ve kterém jsou nájemci, ty by se v tomto případě mohly pohybovat v úrovni 0,65 EUR/m2/měsíc

Druhou možností, která odpovídá současným trendům, by dle doporučení konzultanta mohla být výstavba tzv. Small business unit, popř. CTFit (od developera CTP). To by znamenalo, že by se SO 1 a 2 rozdělily příčkami na více jednotek o vel. 500 – 800 m2, bylo by zde tedy cca 20-30 nájemců, kteří by mohli prostory využít např. pro sklad, výrobu, showroom nebo kanceláře. Potom bychom si mohli dovolit vyšší cenu, přičemž dosažitelná úroveň by mohla být 12 EUR/m2 za showroom, 10 EUR kancelář, 6,75 sklad, za parkování 50 EUR/měsíc. Výhodou je vyšší dosažitelný příjem z pronájmu, nevýhodou pak těžší na pronájem a individuální nájemní podmínky a délky smluv. V kalkulaci níže je vidět rapidní rozdíl v tržní hodnotě nemovitosti v případě takového rozdělení obou SO.

Kalkulace jedné z možných variant by mohla vypadat takto:

Tabulka 10 – Základní nájemné v případě rozdělení SO 1 a 2 na tzv. Small business units, vlastní tvorba dle konzultací

| Základní nájemné |    |           |       |       |            |                 |                 |                       |               |       |                   |
|------------------|----|-----------|-------|-------|------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|-------|-------------------|
| počet nájemců    | SO | využití   | m2    | počet | doba nájmu | ERV EUR/m2/měs. | ERV Kč/m2/měsíc | ERV total Kč/m2/měsíc | ERV Kč/rok    | yield | tržní hodnota     |
| 15-20            | 1  | sklady    | 2000  | -     | 5 let      | 6,50 €          | 165,75 Kč       | 331 500,00 Kč         | 3 978 000 Kč  | 6,0%  | 66 300 000,00 Kč  |
|                  |    | showroom  | 5000  | -     | 5 let      | 12,00 €         | 306,00 Kč       | 1 530 000,00 Kč       | 18 360 000 Kč | 6,0%  | 306 000 000,00 Kč |
|                  |    | kanceláře | 3000  | -     | 5 let      | 10,00 €         | 255,00 Kč       | 765 000,00 Kč         | 9 180 000 Kč  | 6,0%  | 153 000 000,00 Kč |
|                  |    | parking   | 100   | 20    | 5 let      | 5,00 €          | 127,50 Kč       | 12 750,00 Kč          | 153 000 Kč    | 6,0%  | 2 550 000,00 Kč   |
| 05.X             | 2  | sklady    | 2000  | -     | 5 let      | 6,50 €          | 165,75 Kč       | 331 500,00 Kč         | 3 978 000 Kč  | 6,0%  | 66 300 000,00 Kč  |
|                  |    | showroom  | 2000  | -     | 5 let      | 12,00 €         | 306,00 Kč       | 612 000,00 Kč         | 7 344 000 Kč  | 6,0%  | 122 400 000,00 Kč |
|                  |    | kanceláře | 1000  | -     | 5 let      | 10,00 €         | 255,00 Kč       | 255 000,00 Kč         | 3 060 000 Kč  | 6,0%  | 51 000 000,00 Kč  |
|                  |    | parking   | 50    | 10    | 5 let      | 5,00 €          | 127,50 Kč       | 6 375,00 Kč           | 76 500 Kč     | 6,0%  | 1 275 000,00 Kč   |
| total:           |    |           | 15150 | 30    |            |                 | 3 844 125 Kč    | 46 129 500 Kč         |               |       | 768 825 000,00 Kč |



## ad 2)

- konzultováno se zástupcem oddělení Valuation společnosti Cushman & Wakefield a se Senior Business Developerem společnosti CTP
- dále konzultováno se zástupci (jednatelem a projektantem) společnosti Steel & Hall v Hradci Králové, společností zabývajících se montáží kovových hal, skladů atd.
- dle poskytnutých informací jsou současní největší developeři takovýchto nemovitostí stavět s náklady na úrovni 400-500 EUR/m<sup>2</sup>, dle informace od zástupce CTP i spíše k úrovni 400 EUR/m<sup>2</sup>, v Příloze 3 orientační cena za m<sup>2</sup> od Steel & Hall, která tento cenový rozsah potvrzuje
- pro svoji kalkulaci jsem stanovil cenu za výstavbu SO na úroveň **450 EUR/m<sup>2</sup>**
- dále by stanovení rozpočtu mohlo být dle cenových ukazatelů pro rok 2018 dostupných na <http://stavebnistandardy.cz/default.asp?Bid=6&ID=6>, které ukazují např. procentuální rozdělení jednotlivých položek výstavby

Celkový odhad nákladů na výstavbu uvádí následující tabulka:

Tabulka 11: celkový odhad nákladů na výstavbu dle bodu 8 Technické části, zdroj: vlastní tvorba

| Odhad výše nákladů na výstavbu projektu            |                                                                                                                                    |                           |                            |                   |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|
| č. stavebního objektu (SO)                         | úkon                                                                                                                               | jednotky v m <sup>2</sup> | náklad v Kč/m <sup>2</sup> | náklad celkem     |
|                                                    | koupě pozemků (dle harmonogramu v bodu 3 Právníké části končí nákup pozemků i s rezervou březnem )                                 |                           |                            |                   |
|                                                    | podání žádosti o územní rozhodnutí na základě vypracovaného projektu                                                               |                           |                            | 2 000 000,00 Kč   |
|                                                    | pokud není potřeba doplňujících požadavků ze strany úřadu, vydává se oznámení o zahájení územního řízení                           |                           |                            |                   |
|                                                    | získání souhlasu vlastníků okolních pozemků o plánovaném záměru                                                                    |                           |                            |                   |
|                                                    | získání vyjádření správních orgánů (životní prostředí, hygiena, památkář, místní pozemní komunikace, odbor dopravy) *              |                           |                            |                   |
|                                                    | získání vyjádření odborů technické infrastruktury (voda, kanalizace, plyn, elektřina, telekomunikační síť)                         |                           |                            |                   |
|                                                    | geodetické zaměření pozemků                                                                                                        |                           |                            | 600 000,00 Kč     |
|                                                    | měření radonu                                                                                                                      |                           |                            |                   |
|                                                    | hydrogeologický průzkum                                                                                                            |                           |                            |                   |
|                                                    | vydání územního rozhodnutí a následná lhůta 15 dní na možné odvolání účastníků řízení **                                           |                           |                            |                   |
|                                                    | podání žádosti o stavební povolení                                                                                                 |                           |                            | 14 000 000,00 Kč  |
|                                                    | získání stavebního povolení                                                                                                        |                           |                            |                   |
|                                                    | výběr generálního dodavatele                                                                                                       |                           |                            |                   |
|                                                    | podpis dodavatelské smlouvy                                                                                                        |                           |                            |                   |
|                                                    | zahájení stavby - předání staveniště                                                                                               |                           |                            |                   |
| SO1 + SO2                                          | zemní práce - úpravy povrchů jednotlivých pozemků                                                                                  | 15 000                    | 11 475                     | 172 125 000,00 Kč |
|                                                    | základní desky                                                                                                                     |                           |                            |                   |
|                                                    | svislé a kompletní konstrukce                                                                                                      |                           |                            |                   |
|                                                    | vodorovné konstrukce, střechy                                                                                                      |                           |                            |                   |
|                                                    | trubní vedení                                                                                                                      |                           |                            |                   |
|                                                    | izolace                                                                                                                            |                           |                            |                   |
|                                                    | vnitřní vodovod                                                                                                                    |                           |                            |                   |
|                                                    | zařizovací předměty                                                                                                                |                           |                            |                   |
|                                                    | kotelny                                                                                                                            |                           |                            |                   |
|                                                    | strojovny                                                                                                                          |                           |                            |                   |
|                                                    | topná tělesa                                                                                                                       |                           |                            |                   |
|                                                    | krytiny tvrdé                                                                                                                      |                           |                            |                   |
|                                                    | podlahy plovákové                                                                                                                  |                           |                            |                   |
|                                                    | náhty                                                                                                                              |                           |                            |                   |
|                                                    | malby                                                                                                                              |                           |                            |                   |
|                                                    | zasklívaní                                                                                                                         |                           |                            |                   |
|                                                    | elektroinstalace                                                                                                                   |                           |                            |                   |
|                                                    | montáž sdělovací a zabezpečovací techniky                                                                                          |                           |                            |                   |
|                                                    | montáže vzduchotechniky                                                                                                            |                           |                            |                   |
|                                                    | montáž měření a regulace                                                                                                           |                           |                            |                   |
|                                                    | vytvoření parkingu                                                                                                                 |                           |                            |                   |
|                                                    | finální úprava přiležové komunikace                                                                                                |                           |                            |                   |
|                                                    | vytvoření manipulačních ploch v okolí SO                                                                                           |                           |                            |                   |
|                                                    | předání stavby                                                                                                                     |                           |                            |                   |
|                                                    | podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí                                                                                    |                           |                            |                   |
|                                                    | vydání kolaudačního rozhodnutí                                                                                                     |                           |                            |                   |
|                                                    | následné řešení reklamací a nedodělků s dodavatelem, které již není v rozporu s užíváním stavby                                    |                           |                            |                   |
| SO3                                                | vytvoření hlavní komunikace                                                                                                        | 7 400                     | 2 635                      | 19 499 000,00 Kč  |
| SO3.1-5 + plocha okolo SO1+2                       | vytvoření menších komunikací + zpevněných manipulačních ploch a parkovišti v okolí SO 1 a 2                                        | 16 000                    | 2 635                      | 42 160 000,00 Kč  |
| Vodní plocha                                       | zemní práce                                                                                                                        | 1 500                     | 3 980                      | 5 970 000,00 Kč   |
|                                                    | úprava povrchu - vykamenování                                                                                                      |                           |                            |                   |
|                                                    | izolace                                                                                                                            |                           |                            |                   |
|                                                    | napuštění vodou                                                                                                                    |                           |                            |                   |
| zeleň                                              | celková plocha zeleně na vybraném území                                                                                            | 41 000                    |                            |                   |
|                                                    | travní plocha v okolí všech SO a vodní plochy (dle <a href="http://www.vasezele.cz/cenik/">http://www.vasezele.cz/cenik/</a> ) *** | 14 200                    | 20                         | 284 000,00 Kč     |
| v případě vedení z okraje pozemku 3099/8 KÚ Michle | přívodní elektřiny (dle č. 458/2000 Sb. § 45 v bodu (2) písm. a) - v zastavěné oblasti zřizuje distributor el. sítě                |                           |                            |                   |
|                                                    | přívodní kanalizace (vč. přívodu do vodní plochy pro možný odtok) dle stavebnistandardy.cz - 827 2 DN400 beton                     | 250                       | 8 680                      | 2 170 000,00 Kč   |
|                                                    | přívodní vodovodu (vč. přívodu do vodní plochy) - dle stavebnistandardy.cz - 827 1 DN300 plast                                     | 250                       | 4 685                      | 1 171 250,00 Kč   |
|                                                    | přívodní telekomunikačních sítí                                                                                                    |                           |                            |                   |
| rezerva                                            |                                                                                                                                    |                           |                            | 17 212 500,00 Kč  |
| professional fee                                   |                                                                                                                                    |                           |                            | 17 212 500,00 Kč  |
| total                                              |                                                                                                                                    |                           |                            | 294 404 250,00 Kč |

Celkové náklady na výstavbu projektu jsou **294.404.250 Kč**. Do těchto nákladů je započítána výstavba skladových hal (SO1+2), cena za výstavbu komunikací a manipulačních ploch, úpravu zeleně a také náklady na projekční administrativu spojenou se získáním stavebního povolení a neposlední řadě také rezerva 10 % z nákladů na výstavbu SO1+2 a náklady za professional fee (stavbyvedoucí, architekti atd.)

**ad 3)**

- bod jsem konzultoval s oddělením Valuation společnosti Cushman & Wakefield, které mi poskytlo interní prezentaci týkající se oceňování nemovitostí, z níž vyplývají údaje níže, a následně také s oddělením Industrial a nakonec ještě pomocí internetu
- kapitalizační míra, nebo-li „yield“ je veličina, kterou udává tržní prostředí a postupem času se může měnit/vyvíjet
- yield se dá chápat jako roční míra návratnosti investice (poměr příjmu z investice a cen investice vyjádřen v procentech), existuje více druhů – initial, reversionary, equivalent
- yield je také veličina, která představuje míru rizika dané investice, přičemž čím menší je riziko, tím nižší je yield
- ve vztahu k nájmu yield představuje podíl příjmů z nájmu k hodnotě nemovitosti, přičemž čím nižší yield je, tím vyšší je násobitel – z poskytnutých informací vyplývá, že např. při yieldu 6,3% = 16x roční nájemné
- i velké realitně-poradenské společnosti a developeři získávají hodnotu této veličiny z trhu
- hodnota yieldu je rozdílná pro různé druhy nemovitostí (jak uvádí tabulky 12 a 13 níže)

Existuje více způsobů, jak zjistit míru kapitalizace u nemovitosti, zde uvádím některé vybrané:

- a) konzultováno s oddělením Valuation a Industrial společnosti Cushman & Wakefield
- yield by v tomto případě mohl být v rozmezí 6 – 6,5 %, přičemž **6 %** je již agresivnější, přesto vzhledem k lokalitě ne nerealné, proto s ním kalkulují v tabulkách 8 a 10 z bodu 1 Ekonomické části
- b) míra kapitalizace dle [www.cenovemapy.cz](http://www.cenovemapy.cz) – 6% :

Tabulka 12 – Žlutě označená míra kapitalizace pro Nemovitosti pro skladování dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., zdroj: [http://www.cenovemapy.cz/3\\_2008/Priloha-16\\_k\\_Vyhl-3-2008.pdf](http://www.cenovemapy.cz/3_2008/Priloha-16_k_Vyhl-3-2008.pdf)

| Číslo položky | Název položky                                   | Míra kapitalizace % |
|---------------|-------------------------------------------------|---------------------|
| 1             | Nemovitosti pro výrobu a garážování             | 10                  |
| 2             | Nemovitosti pro obchod a administrativu         | 7                   |
| 3             | Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování | 8                   |
| 4             | Nemovitosti pro dopravu, spoje, školství        | 9                   |
| 5             | Nemovitosti pro kulturu                         | 8                   |
| 6             | Nemovitosti pro zdravotnictví                   | 8                   |
| 7             | Nemovitosti pro zemědělství                     | 7                   |
| 8             | Nemovitosti pro skladování                      | 6                   |
| 9             | Bytové domy                                     | 5                   |
| 10            | Ostatní nemovitosti                             | 8                   |
| 11            | Majetková práva                                 | 12                  |

- nevýhodou je stanovení procenta jako průměru z celé ČR

- c) přehled „Industrial Market Snapshot“ vydávaný společností Cushman & Wakefield (poslední vydání z 2Q 2018, zdroj: <https://www.czech-industrial.cz/publikace>) – 5,75 % :

Obr. 16 – Žlutě označený yield z materiálu „Industrial Market Snapshot“ vydávaný společností Cushman & Wakefield (poslední vydání z 2Q 2018, zdroj: <https://www.czech-industrial.cz/publikace>)

| Prime Industrial Yields – June 2018          |         |      |      |         |      |
|----------------------------------------------|---------|------|------|---------|------|
| LOGISTICS LOCATION<br>(FIGURES ARE GROSS, %) | CURRENT | LAST | LAST | 10 YEAR |      |
|                                              | Q       | Q    | Y    | HIGH    | LOW  |
| Prague                                       | 5.75    | 5.75 | 6.00 | 8.75    | 5.75 |
| Brno                                         | 6.20    | 6.20 | 6.25 | 9.50    | 6.20 |

With respect to the yield data provided, in light of the changing nature of the market and the costs implicit in any transaction, such as financing, these are very much a guide only to indicate the approximate trend and direction of prime initial yield levels and should not be used as a comparable for any particular property or transaction without regard to the specifics of the property.

- d) dle zákona dostupného na <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2008-3> – 6,5 % :

Obr. 17 - Žlutě označený yield ze znění zákona dostupného na <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2008-3>

| Číslo polož. | Typ stavby |         | Název položky                                                                     | Míra kapitalizace v % pro |      |
|--------------|------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|
|              | Budovy     | Haly    |                                                                                   | Budovy                    | Haly |
| 1            | L          | E, F, G | Nemovitosti pro výrobu                                                            | 7,5                       | 9,5  |
| 2            | R          | I       | Nemovitosti pro garážování                                                        | 11                        | 10   |
| 3            | H          | C       | Nemovitosti pro obchod                                                            | 7                         | 8    |
| 4            | F          | D       | Nemovitosti pro administrativu                                                    | 6,5                       |      |
| 5            | I, G       | D       | Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování | 7,5                       |      |
| 6            | P          | H       | Nemovitosti pro dopravu, spoje                                                    | 7                         |      |
| 7            | C          | A       | Nemovitosti pro školství                                                          | 8                         |      |
| 8            | D          | A       | Nemovitosti pro kulturu                                                           | 7                         |      |
| 9            | A          | D       | Nemovitosti pro zdravotnictví                                                     | 8                         |      |
| 10           | Z, O       | K, L    | Nemovitosti pro zemědělství                                                       | 6                         | 7,5  |
| 11           | S          | J       | Nemovitosti pro skladování                                                        | 6                         | 6,5  |
| 12           | E          | B       | Nemovitosti pro sport                                                             | 7                         | 7    |
| 13           | J          | -       | Bytové domy typové                                                                | 5,5                       | -    |
| 14           | K          | -       | Bytové domy netypové                                                              | 4,5                       | -    |
| 15           | -          | -       | Ostatní nemovitosti neuvedené                                                     | 8                         |      |
| 16           | -          | -       | Majetková práva                                                                   | 12                        |      |

**ad 4)**

- tento bod opět konzultován se zástupcem oddělení Valuation spol. C&W
- většina velkých realitně poradenských firem má nějaké „Valuation“ oddělení, které se zabývá oceňováním nemovitostí (zejména komerčních)
- reziduální hodnota vypočítává hodnotu pozemku po dokončení developmentu (tzv. GDV *Gross Development Value*)
- reziduální by měla být jen jednou z možností a měla by být dělána i další – komparativní metoda
- reziduální metoda je hodně citlivá na vstupní data, kdy stačí jen málo změnit některý ze vstupů, např. náklady na výstavbu, ale následně vede k větší změně výsledku

Reziduální hodnota se vypočítá následujícím vzorečkem:

$$\text{HODNOTA POZEMKU} = \text{Hodnota nemovitosti po dokončení (GDV)} - \text{stavební náklady} - \text{zisk developera} ,$$

přičemž:

- stavební náklady jsou veškeré vynaložené náklady na výstavbu včetně administrativní nákladů na povolení, vyjmutí z BPEJ, průzkumy, architektonické práce, stavbu
- zisk developera se pohybuje cca 10-20 % (níže počítám se ziskem **10 %** z hodnoty nemovitosti, tedy **42.750.000 Kč**)

Z tabulky 11 v bodu 2 Ekonomické části mohu zjistit celkové náklady na výstavbu:

- hrubý stavební náklad cekem (vč. rezervy a professional fee): 277.804.250 Kč
- projekční činnost: 16.600.000 Kč
- náklady celkem: **294.404.250 Kč**

Z tabulky 8 v bodu 1 Ekonomické části mohu zjistit tržní hodnotu nemovitosti tímto výpočtem:

$$\text{TRŽNÍ HODNOTA} = \frac{\text{ERV Kč/rok}}{\text{yield}} = \frac{25.245.000 \text{ Kč}}{0,06} = 420.750.000 \text{ Kč}$$

- hodnota nemovitosti po dokončení: **420.750.000 Kč**

Dosažením do vzorečku výše získáme hodnotu pozemku reziduální metodou:

$$\text{REZIDUÁLNÍ HODNOTA POZEMKU} = 420.750.000 \text{ Kč} - 294.404.250 \text{ Kč} - 42.750.000 \text{ Kč}$$

$$\text{REZIDUÁLNÍ HODNOTA POZEMKU} = \underline{\underline{84.270.750 \text{ Kč}}}$$

Celková plocha pro výstavbu projektu: 84.152 m<sup>2</sup>

$$\text{REZIDUÁLNÍ HODNOTA POZEMKU} / \text{m}^2 = 1001,41 \text{ Kč/m}^2$$

Hodnota předmětných a vybraných okolních pozemků, na kterých je projekt naplánován, je dle reziduální hodnoty 84.270.750 Kč.

## Seznam příloh:

- Příloha 1 – Úplný Výpis z katastru nemovitostí předmětného listu vlastnictví 3113, KÚ Záběhllice.
- Příloha 2 – Dokumenty potřebné pro získání územního, stavebního a kolaudačního rozhodnutí (zdroj: části formulářů, které jsou k dispozici na <http://www.praha10.cz/navody-a-formulare/soubory-ke-stazeni-formulare>)
- Příloha 3 – Cenový odhad od Steel & Hall na výstavbu projektu

Příloha 1 – úplný Výpis z katastru nemovitostí předmětného listu vlastnictví 3113, KÚ Záběhllice.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2018 15:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732117 Záběhllice

List vlastnictví: 3113

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                                         |            | Identifikátor              | Podíl          |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| Vlastnické právo                                                                   |            |                            |                |                       |
| SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9,<br>Michle, 14000 Praha 4 |            | 460906/037<br>486205/038   |                |                       |
| SJM = společné jmění manželů                                                       |            |                            |                |                       |
| B Nemovitosti                                                                      |            |                            |                |                       |
| Pozemky<br>Parcela                                                                 | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany        |
| 2125/1                                                                             | 1213       | zahradá                    |                | zemědělský půdní fond |
| 2125/2                                                                             | 8          | zastavěná plocha a nádvoří | zbořeniště     |                       |
| 2125/3                                                                             | 886        | zahradá                    |                | zemědělský půdní fond |
| 2126/1                                                                             | 1838       | zahradá                    |                | zemědělský půdní fond |
| 2126/2                                                                             | 178        | zahradá                    |                | zemědělský půdní fond |
| 2130/1                                                                             | 321        | zahradá                    |                | zemědělský půdní fond |
| 2130/2                                                                             | 127        | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Na pozemku stojí stavba: Záběhllice, č.p. 3244, rod.dům, LV 12857                  |            |                            |                |                       |
| 2130/3                                                                             | 50         | ostatní plocha             | jiná plocha    |                       |
| 2130/4                                                                             | 87         | zahradá                    |                | zemědělský půdní fond |
| 2130/5                                                                             | 414        | zahradá                    |                | zemědělský půdní fond |
| 2130/6                                                                             | 3467       | zahradá                    |                | zemědělský půdní fond |
| 2130/7                                                                             | 1900       | zahradá                    |                | zemědělský půdní fond |
| 2130/8                                                                             | 1900       | zahradá                    |                | zemědělský půdní fond |
| 2130/9                                                                             | 1900       | zahradá                    |                | zemědělský půdní fond |
| 2131/2                                                                             | 1204       | zahradá                    |                | zemědělský půdní fond |
| 2132/2                                                                             | 517        | trvalý travní porost       |                | zemědělský půdní fond |
| 2132/5                                                                             | 1240       | trvalý travní porost       |                | zemědělský půdní fond |
| 2133/17                                                                            | 295        | 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 užívání

Právo chůze a jízdy

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

strana 1



prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2018 15:15:02

Typ vztahu

Povinnost k

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 10264/1993.

POLVZ: 62/1994

z-5700062/1994-101

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

---

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

|   |                                        |
|---|----------------------------------------|
| E | Nabývací tituly a jiné podklady zápisu |
|---|----------------------------------------|

Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.07.2012.

V-30426/2012-101

Pro: Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana, Magistrů 921/9, Michle, RČ/IČO: 460906/037  
14000 Praha 4 486205/038

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 2125/1  | 26000 | 1213        |
| 2125/3  | 22611 | 1           |
|         | 26000 | 885         |
| 2126/1  | 26000 | 1838        |
| 2126/2  | 26000 | 178         |
| 2130/1  | 26000 | 321         |
| 2130/4  | 22611 | 87          |
| 2130/5  | 22611 | 259         |
|         | 26000 | 155         |
| 2130/6  | 26000 | 3467        |
| 2130/7  | 26000 | 1900        |
| 2130/8  | 26000 | 1900        |
| 2130/9  | 22611 | 690         |
|         | 26000 | 1210        |
| 2131/2  | 26000 | 1204        |
| 2132/2  | 22611 | 290         |
|         | 26000 | 227         |
| 2132/5  | 22611 | 119         |
|         | 26000 | 1121        |

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.

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2018 15:15:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 3113

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotoveno: 10.09.2018 15:17:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razitko:

Řízení PÚ: .....

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

Příloha 2: Dokumenty potřebné pro získání územního, stavebního a kolaudačního rozhodnutí (zdroj: části formulářů, které jsou k dispozici na <http://www.praha10.cz/navody-a-formulare/soubory-ke-stazeni-formulare>)

a) Seznam dokumentace potřebné pro získání územního rozhodnutí, zdroj: <http://www.praha10.cz/navody-a-formulare/soubory-ke-stazeni-formulare>

## ČÁST B

### Přílohy k žádosti o vydání územního rozhodnutí v územním řízení:

- ☐ 1. Doklad prokazující vlastnické právo žadatele nebo smlouva nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem.
- ☐ 2. Souhlas vlastníka pozemku / stavby (v případě, že je odlišný od žadatele), na němž má být stavba umístěna nebo provedena změna stavby, obsahující identifikaci pozemku / stavby a záměru žadatele.
- ☐ 3. Plná moc v případě zastupování, není-li udělena plná moc pro více řízení, popřípadě plná moc do protokolu.
- ☐ 4. Seznam a adresy oprávněných osob z věcných práv k pozemkům nebo stavbám, na kterých se stavba / změna stavby umísťuje.
- ☐ 5. Seznam a adresy osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. V případě řízení s velkým počtem účastníků (tj. s více než 30 účastníky) se tyto osoby identifikují pouze označením pozemků a staveb dotčených vlivem záměru evidovaných v katastru nemovitostí.
- ☐ 6. Celková situace v měřítku katastrální mapy včetně parcelních čísel, se zakreslením stavebního pozemku, požadovaného umístění stavby / změny stavby, s vyznačením vazeb a účinků na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
- ☐ 7. U liniových staveb delších než 1 000 m a u staveb zvláště rozsáhlých se doklad uvedený v bodě 5. doplní zákresem stavby na mapovém podkladě v měřítku 1:10 000 až 1:50 000.
- ☐ 8. Dokumentace podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., jejíž součástí jsou:
  - závazná stanoviska dotčených orgánů, popřípadě jejich rozhodnutí opatřená doložkou právní moci nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů, pokud mohou být veřejné zájmy, které tyto orgány podle zvláštního právního předpisu hájí, umístěním stavby dotčeny, s uvedením příslušného orgánu, č.j. a data vydání,
  - stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, popřípadě vyznačená na situačním výkresu, s uvedením příslušného vlastníka, č.j. a data vydání.
- ☐ 9. Smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo plánovací smlouva, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury.
- ☐ 10. U výrobků, které plní funkci stavby, doklad podle zvláštního právního předpisu prokazujícího shodu jeho vlastností s požadavky na stavby podle § 156 stavebního zákona nebo technickou dokumentaci výrobce nebo dovozce, popřípadě další doklad, z něhož je možné ověřit dodržení požadavků na stavby.
- ☐ 11. Stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., kterým tento orgán vyloučil významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti; sdělení příslušného úřadu, že stavba / její změna, která je podlimitním záměrem, nepodléhá zjišťovacímu řízení; závěr zjišťovacího řízení, že stavba / její změna nemůže mít významný vliv na životní prostředí.
- ☐ 12. Stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, bylo-li vydáno.
- ☐ 13. Dokumentace vlivů záměru na životní prostředí, bude-li posouzení probíhat v rámci územního řízení.
- ☐ 14. Další přílohy podle části A

b) Seznam dokumentace potřebné k vydání stavebního povolení, zdroj:  
<http://www.praha10.cz/navody-a-formulare/soubory-ke-stazeni-formulare>

## ČÁST B

### Přílohy žádosti o povolení stavby:

- ☐ 1. Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby. K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastníků jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo.  
Souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace.  
Souhlas se nedokládá, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro požadovaný stavební záměr nebo opatření stanoven účel vyvlastnění zákonem.
- ☐ 2. Plná moc v případě zastupování stavebníka, není-li udělena plná moc pro více řízení, popřípadě plná moc do protokolu.
- ☐ 3. Seznam a adresy osob, které mají vlastnická práva nebo práva odpovídající věcnému břemenu k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, a tato práva mohou být prováděním stavby přímo dotčena. Je-li těchto osob více než 30, identifikují se pouze označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí.
- ☐ 4. Návrh plánu kontrolních prohlídek stavby.
- ☐ 5. Projektová dokumentace podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 499/2006 Sb. anebo vyhlášky č. 146/2008 Sb.
- ☐ 6. Územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouva územní rozhodnutí nahrazující anebo územní souhlas včetně celkové situace v měřítku katastrální mapy ověřené stavebním úřadem (pokud je pro daný případ stavebním zákonem vyžadován a vydal jej jiný orgán než stavební úřad, který provedení stavby povoluje).
- ☐ 7. Pokud stavba / změna stavby nevyžaduje posouzení jejich vlivů na životní prostředí a vztahuje se na ni zákon č. 100/2001 Sb. nebo § 45h a 45i zákona č. 114/1992 Sb.
  - ☐ stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., kterým tento orgán vyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, pokud je podle zákona č. 114/1992 Sb. vyžadováno, nebo
  - ☐ sdělení příslušného úřadu, že stavba/ její změna, která je podlimitním záměrem, nepodléhá zjišťovacímu řízení, pokud je podle zákona č. 100/2001 Sb. vyžadováno, nebo
  - ☐ závěr zjišťovacího řízení, kterým se stanoví, že stavba / její změna nemůže mít významný vliv na životní prostředí, pokud je vyžadován podle zákona č. 100/2001 Sb.
- ☐ 8. Další přílohy podle části A
  - ☐ k bodu II. žádosti
  - ☐ k bodu VI. žádosti
  - ☐ k bodu X. žádosti

c) Seznam dokumentace potřebné k vydání kolaudačního souhlasu 1. + 2. strana, zdroj:  
<http://www.praha10.cz/navody-a-formulare/soubory-ke-stazeni-formulare>

## ČÁST B

Přílohy žádosti o vydání kolaudačního souhlasu:

- ☐ 1. Geometrický plán potvrzený katastrálním úřadem (pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku; doklad se nepřipojí, pokud nedochází ke změně vnějšího půdorysného ohraničení stavby) včetně vyznačení údajů určujících polohu definičního bodu stavby a adresního místa (viz poznámka).
- ☐ 2. Dokumentace geodetické části skutečného provedení stavby u staveb technické nebo dopravní infrastruktury.
- ☐ 3. Doklad o tom, že příslušnému obecnímu úřadu byly ohlášeny a doloženy změny týkající se obsahu technické mapy obce.
- ☐ 4. Doklady o výsledcích zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy.
- ☐ 5. Doklady o výsledcích zkušebního provozu, pokud byl prováděn.
- ☐ 6. Doklady prokazující shodu vlastností použitých výrobků s požadavky na stavby (§ 156 stavebního zákona).
- ☐ 7. U stavby s jaderným zařízením povolení Státního úřadu pro jadernou bezpečnost podle zvláštního právního předpisu.
- ☐ 8. Jiné doklady stanovené v povolení stavby.
- ☐ 9. Dokumentace skutečného provedení stavby (došlo-li k nepodstatným odchylkám proti povolení stavby nebo ověřené projektové dokumentaci).
- ☐ 10. Plná moc v případě zastupování stavebníka, není-li udělena plná moc pro více řízení, popřípadě plná moc do protokolu.
- ☐ 11. Certifikát autorizovaného inspektora, pokud byl vyhotoven.
- ☐ 12. Samostatná příloha k bodu II. části A.
- ☐ 13. Závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby, pokud jsou zvláštním právním předpisem pro užívání stavby vyžadována
  - ☐ jsou připojena v dokladové části dokumentace, ☐ samostatně s uvedením příslušného orgánu, č.j. a data vydání, a to na úseku:
    - ☐ ochrany přírody a krajiny .....
    - ☐ ochrany vod .....
    - ☐ ochrany ovzduší .....
    - ☐ ochrany zemědělského půdního fondu .....
    - ☐ ochrany lesa .....
    - ☐ ochrany ložisek nerostných surovin .....
    - ☐ odpadového hospodářství .....
    - ☐ prevence závažných havárií .....
    - ☐ ochrany veřejného zdraví .....
    - ☐ lázní a zřidel .....
    - ☐ veterinární péče .....
    - ☐ památkové péče .....
    - ☐ dopravy na pozemních komunikacích .....
    - ☐ dopravy drážní .....



- ☐ dopravy letecké.....
- ☐ dopravy vodní.....
- ☐ energetiky.....
- ☐ jaderné bezpečnosti a ochrany před ionizujícím zářením .....
- ☐ elektronických komunikací .....
- ☐ obrany státu .....
- ☐ bezpečnosti státu.....
- ☐ civilní ochrany.....
- ☐ požární ochrany.....
- ☐ další.....

☐ 14. Stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury o provedení kontroly způsobu napojení stavby (pokud byla předem vyžadována)

- ☐ jsou připojena v dokladové části dokumentace, ☐ samostatně s uvedením příslušného vlastníka, č.j. a data vydání, a to na úseku:

- ☐ elektrické energie .....
- ☐ plynu.....
- ☐ rozvodu tepla .....
- ☐ vody .....
- ☐ kanalizace .....
- ☐ elektronických komunikací.....
- ☐ dopravy .....
- ☐ další.....

**Poznámka:**

**Způsob vyznačení údajů určujících polohu definičního bodu stavby a adresního místa**

U budovy zapisované do katastru nemovitostí se adresní místo vyznačí do geometrického plánu na zaměření budovy jako bod uvnitř stavebního objektu v místě očíslovaného vchodu z ulice nebo veřejného prostranství.

Nejedná-li se o stavbu zapisovanou do katastru nemovitostí, vyznačí se definiční bod i adresní místo do grafického vyjádření výsledku zaměření skutečné polohy objektu v dokumentaci skutečného provedení stavby nebo do kopie situačního výkresu v měřítku katastrální mapy se zakreslením umístění stavby, který byl podkladem pro umístění stavby, a to definiční bod stavebního objektu jako bod poblíž těžiště stavby a definiční bod adresního místa jako bod uvnitř stavebního objektu v místě vchodu z ulice nebo veřejného prostranství.

Jedná-li se o stavbu v areálu, kde je přístup z ulice ke stavebnímu objektu vhodný také pro vjezd vozidel používaných složkami integrovaného záchranného systému, ale je umístěn odlišně od vchodu z ulice do stavebního objektu, lze k adresnímu místu vyznačit také příslušná příjezdová místa.

Parametry příjezdových míst:

| Složka integrovaného záchranného systému              | Průjezdná šířka | Průjezdná výška |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hasičský záchranný sbor ČR a jednotky požární ochrany | 3,5 m           | 4,1 m           |
| Zdravotnická záchranná služba a Policie ČR            | 3,0 m           | 3,0 m           |

## Příloha 3 – Cenový odhad od Steel & Hall na výstavbu projektu

Projekt: HK  
Lokalita: Praha



### Údaje o zadavateli:

Ing. Svoboda

## RÁMCOVÁ CENOVÁ NABÍDKA č.6

v Hradci Králové, dne: 12.10.2018

### SPECIFIKACE STAVBY:

#### Rozměry:

půdorys (šířka x délka): **110,0 m x 90,0 m**  
vnitřní světlá výška: **5,2 m**  
zatížení sněhem: 1. sněhová oblast  
zastavěná plocha: 15.000 m<sup>2</sup>  
typ střechy: rovná

opláštění střechy: Skládaný plášť  
opláštění stěn: Sendvič. panel  
spád střechy: 2°  
okapová výška: 10,00 m

### ROZPIS CENOVÝCH POLOŽEK – specifikace viz výše (ceny bez DPH)

#### Vrchní stavba

Cena za vrchní stavbu bude cca kolem 420 až 465,-eur za m<sup>2</sup>

Cena za zpevněné plochy bude cca kolem 75,-eur za m<sup>2</sup>

V ceně za vrchní stavbu je počítáno ze železobetonovou konstrukcí která bude založena na pilotách. Stěnový plášť haly bude ze sendvičových panelů o tl. 120mm. Střešní plášť bude skládaný s PVC krytinou. Okna a dveře budou v hliníku. Vrata budou elektrická sekční. Světlíky budou plastové. Podlaha bude leštěná drátkobeton o nosnosti 5t na m<sup>2</sup>. Vytápění bude upřesněno dle projektu. Vnitřní příčky kanceláři bude sádkartón dvakrát záklop vč. vnitřní izolace. Klempířské prvky budou ve standartu katalogu výrobce opláštění. Elektroinstalace bude dle standartu, počítáme s LED osvětlením. Elektromechanický nakládací rampy. Regálový systém.

#### Spodní stavba

Zakládání haly bude na pilotách, podlaha drátkobeton. Komunikace bude kombinace živice a zámková dlažba. Bude vybudovaná retenční nádrž. Sadové úpravy.

STEEL & HALL s.r.o.  
Na Brně 1972  
500 06 Hradec Králové

IČ: 04482263  
DIČ: CZ04482263  
Spol. zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 35931

Mobil: (+420) 777 416 655  
e-mail: [prodej@steel-hall.cz](mailto:prodej@steel-hall.cz)  
web: [www.steel-hall.cz](http://www.steel-hall.cz)