

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1999/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovité věci



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku pozemek parc. č. 308 zapsaný na listu vlastnictví 4316, pozemku parc. č. 311 v ulici Na Proseku, zapsaný na listu vlastnictví č. 332, dále pozemky parc. č. 309 a parc. č. 310, zapsané na listu vlastnictví č. 512 a , vše v k. ú. Prosek, obec Praha, okres Hlavní město Praha na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Znalec: Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice
telefon: 603 417 098
e-mail: grygar@cenyrealit.cz

Zadavatel: Dražební společnost Morava s. r. o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

OBVYKLÁ CENA	40 000 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 42

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 11.05.2023

Vyhotoveno: V Dobroslavicích 25.05.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku pozemek parc. č. 308 zapsaný na listu vlastnictví 4316, pozemku parc. č. 311 v ulici Na Proseku, zapsaný na listu vlastnictví č. 332, dále pozemky parc. č. 309 a parc. č. 310, zapsané na listu vlastnictví č. 512 a , vše v k. ú. Prosek, obec Praha, okres Hlavní město Praha na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, které jsou ve výhradním vlastnictví právnické osoby, společnosti ROTONDOR s.r.o., se sídlem Fáblovka 404, Polabiny, 53352 Pardubice, IČ: 28196783. Hlavním účelem znaleckého posudku je veřejná dražba nemovitých věcí ve vlastnictví výše uvedené právnické osoby.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely veřejné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně faktického ohledání nemovitých věcí a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.05.2023 za přítomnosti soudního znalce Ing. Marcela Grygara.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečností zjištěných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 332, 512, 4326 pro k. ú. Prosek ze dne 04.05.2023
- kopie katastrální a ortofoto mapy
- informace o povodních
- informace o realizovaných cenách z placeného přístupu z CUZK
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- mapa obce a okolí
- Rozhodnutí o nařízení neodkladného odstranění stavby vydané pod spisovou značkou S P09 038398/2016/5 a S P09 013197/2009/6, úřadem městské části Praha 9
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon),
v platném a účinném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých

ústavech, v platném a účinném znění

- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku
- informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz)
- informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění porovnávací hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin, byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, které byly následně použity pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Prosek

Adresa nemovité věci: Na Proseku, 190 00 Praha

Vlastnické a evidenční údaje

ROTONDOR s.r.o., Fáblovka 404, 533 52 Pardubice, LV: 512, podíl 1 / 1

Místopis

Město Praha leží v okrese Praha a je hlavním městem České republiky. V metropoli žije cca 1,33 miliónů obyvatel. Prosek je městská čtvrť a katastrální území Prahy 9, která sousedí s pražskými katastrálními územími na severu se Střížkovem, severozápadně s Kobylisy, na jihozápadě od Proseku se rozkládá Libeň, jihovýchodním směrem s Vysočany a severovýchodně s Letňany.

Oceňované nemovité věci se nachází přímo v ulici Na Proseku, což je městská čtvrť a katastrální území Prahy 9. Katastrální výměra této místní části Prahy činí 1,69 km². Historickým středem Proseku je dnešní ulice Na Proseku, která je nyní klidná, díky přeložení silnice do jiné trasy. V její jižní části je náves, klidná pěší zóna, a právě zde se posuzované nemovité věci nachází. V blízkém okolí je dostupná komplexní občanská vybavenost. Stanice metra je vzdálena do 350 m, zastávka MHD do 150 m, restaurační zařízení Plzeňka u Brabců se nachází přímo před posuzovanými nemovitými věcmi v pěší zóně, vyhlídka Emy Destinové je ve vzdálenosti jednoho kilometru, vinice s bobovou dráhou do 500 m a park Přátelství k volnočasovým aktivitám je přibližně vzdálen také do 500 m. V okolí do 500 m se dále nachází řada vzdělávacích institucí. Letiště Letňany je od posuzovaných nemovitých věcí vzdáleno vzdušnou čarou přibližně 2,5 km.

Prosek má díky své poloze velmi krátkou dojezdovou vzdálenost do centra města Prahy, v nejkratší vzdálenosti cca 8 km. Z pohledu oceňovaných nemovitých věcí se jedná o umístění v dané lokalitě ovlivňující obvyklou cenu spíše kladně.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input type="checkbox"/> jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: úzké centrum - historická část
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1185/7	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
1187/1	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
1123/10	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 309 evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku jako zahrada o celkové výměře 559 m². Pozemek zahrady je krajní, rohový o nepravidelném půdorysném tvaru, svažující se od severozápadu směrem na jihovýchod. Pozemek parc. č. 310 evidovaný jako ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha, o celkové výměře 366 m² je téměř obdélníkového půdorysného tvaru, rovněž mírně se svažující vůči stejným světovým stranám. Obě pozemkové parcely jsou zapsány na listu vlastnictví č. 512. Na pozemku parc. č. 311 zapsaném na listu vlastnictví č. 332 o celkové výměře 264 m² se nachází stavba bytového domu č. p. 57 o čtyřech bytových jednotkách. Pozemek je zcela zastavěn stavbou bytového domu a půdorysně má téměř čtvercový tvar. Ze tří světových stran je obklopen výše uvedenými pozemky, zapsanými na LV č. 512. Ze severovýchodní strany na pozemek parc. č. 308 bezprostředně navazuje pozemek parc. č. 311, zapsaný na listu vlastnictví 4316 a evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, je o celkové výměře 306 m² obdélníkového půdorysného tvaru. Na pozemku se nachází stavba bytového domu o čtyřech bytových jednotkách. Objekty bytových domů na předmětných parcelách na sebe navazují a nejsou předmětem tohoto ocenění, jelikož již v minulosti mělo dojít k jejich odstranění na základě vydaných rozhodnutí, konkrétně Rozhodnutí o nařízení neodkladného odstranění stavby vydané pod spisovou značkou S P09 038398/2016/5 a S P09 013197/2009/6 z let minulých, která vydal úřad městské části Praha 9, odborem výstavby a územního rozvoje, odbor výstavby a územního rozvoje (dále jen „OVUR“), jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů a jsou nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku. Zohledněny v tomto ocenění budou pouze náklady na odstranění obou stavebních objektů, o kterou bude cena obvyklá ponížena. Pozemkové parcely s bytovými domy jsou pod společným oplocením a tvoří tak jednotný funkční celek. Z tohoto pohledu jsou pozemkové parcely i oceňovány. Parcely jsou s možností napojení na veškeré IS.

Přístup a příjezd k předmětným parcelám je zajištěn z veřejné komunikace s asfaltovým povrchem, a to z ulice Na vyhlídce po parc. č. 1185/7 ve vlastnictví HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 až na frekventovanou ulici Prosecká, parc. č. 1187/1 stejného vlastníka. Dále je přístup a příjezd k předmětným parcelám zajištěn přímo z ulice Na Proseku přes.

parc. č. 1123/10, která je součástí pěší zóny, zčásti s asfaltovým povrchem a povrchem z dlažebních kostek, kde se nachází i parkovací plocha.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář: Na listu vlastnictví č. 512 v části "C" je evidováno:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro oprávněného: TROMMART LIMITED, id.č.4115679, Stopher House, Webber Street 15, SE1 ORE London, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, povinnost k parcele č. 309 a 310.

Toto omezení vlastnického práva nebylo v ceně obvyklé zohledněno. **Výše uvedené omezení vlastnického práva na oceňovaných nemovitých věcech dražbou zaniká.**

Dále je na listu vlastnictví č. 512 v části "D" evidováno:

(1) Podaná žaloba na určení vlastnického práva, oprávněný: Manfred Švestka, povinný: ROTONDOR s.r.o., Fáblovka 404, Polabiny, 53352 Pardubice, RČ/IČO: 28196783

(2) Nařízení předběžného opatření, povinný: ROTONDOR s.r.o., Fáblovka 404, Polabiny, 53352 Pardubice, RČ/IČO: 28196783

(3) Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

(4) Nařízení exekuce JUDr. Igor Ivanko, Exekutorský úřad Praha 10, povinný: ROTONDOR s.r.o., Fáblovka 404, Polabiny, 53352 Pardubice, RČ/IČO: 28196783

(5) Exekuční příkaz k prodeji podniku

(6) Poznámka spornosti, podáno u OS Praha 9 dne 28.1.2013

žalovaný:

1. Manfred Švestka, nar. 18.7.1969

2. ZENTRA, a.s., IČO: 27235114

3. ROTONDOR s.r.o., IČO: 28196783

(7) Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona), povinný: ROTONDOR s.r.o., Fáblovka 404, Polabiny, 53352 Pardubice, RČ/IČO: 28196783

(8) Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona, povinný: ROTONDOR s.r.o., Fáblovka 404, Polabiny, 53352 Pardubice, RČ/IČO: 28196783

Tato omezení vlastnického práva nebyla v ceně obvyklé zohledněna. **Výše uvedená omezení vlastnického práva na oceňovaných nemovitých věcech dražbou zaniknou.**

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci porovnávací metody byly pro porovnání jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje v posledních 12 - ti měsících.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemkové parcely č. 308, č. 309, č. 310, č. 311

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemek parc. č. 331, k. ú. Kobylišy - plocha OV
Lokalita: k. ú. Libeň, obec Praha, okres Praha, kraj Praha
Popis: Pozemek parc. č. 331 evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, se nachází ve vedlejším katastrálním území Kobylišy. Celková výměra této parcely činí 570 m². Pozemková parcela se nachází v částečně rezidenční zástavbě a zástavbě bytovými domy, kdy jsou prolukou ve stávající zástavbě. Pozemek je krajní, rohový na rozhraní ulic U Třešňovky a Na Kopytářce, oplocený s porosty jako parcely oceňované. Na hranici pozemku jsou zřetelné IS. Dle platného ÚP města Prahy se nachází v totožné ploše OV - všeobecně obytné, čili je na nich možnost umístit stavební objekty, a to jak rezidenční, tak i vícebytové. Šířka i délka pozemku je dostatečná, pozemek je čtvercového půdorysného tvaru, poskytuje možnost postavení objektu s přiměřenou zastavěnou plochou a s potřebnými rozestupy od hranic sousedních pozemků. Přístup je zajištěn přímo z veřejné komunikace se zpevněným asfaltovým povrchem, prostřednictvím výše uvedených ulic.
Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. 1327/2023-101-S na KP Praha.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 02/2023	1,00
velikost pozemku - bez vlivu pro potřeby tohoto ocenění	1,00
poloha pozemku - méně atraktivní	1,10
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - nižší	1,20
vybavenost pozemku - stejná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek vhodný k porovnání	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
17 800 000	570	31 228,07	1,32	41 221,05

Název: pozemek parc. č. 2361, k. ú. Libeň - plocha OV - F

Lokalita: k. ú. Libeň, obec Praha, okres Praha, kraj Praha

Popis: Pozemek parc. č. 2361 evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, se nachází ve vedlejším katastrálním území Libeň, která sousedí s Prosekem a nachází se nedaleko pozemků oceňovaných. Celková výměra této parcely činí 712 m². Pozemková parcela se nachází v zástavbě nízkopodlažních bytových domů, kdy se jedná o koncový, rohový, v rovině na konci stávající zástavby na rohu dopravně frekventovaných ulic Vosmíkových a Zenklova a klidnější ulici Na sypkém. Pozemek je oplocený s porosty jako parcely oceňované. U hranice pozemku možnost napojení na IS. Dle platného ÚP města Prahy se nachází v totožné ploše OV - všeobecně obytné, čili je na nich možnost umístit stavební objekty a to jak rezidenční tak vícebytové. Označení F však znamená vyšší míru neboli intenzifikaci pozemku. Šířka i délka pozemku je dostatečná, pozemek je čtvercového půdorysného tvaru, poskytuje možnost postavení objektu s přiměřenou zastavěnou plochou a s potřebnými rozestupy od hranic sousedních pozemků. Přístup je zajištěn přímo z veřejné komunikace se zpevněným asfaltovým povrchem, prostřednictvím výše uvedených ulic. Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. 71050/2022-101-S na KP Praha.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 01/2023	1,00
velikost pozemku - bez vlivu pro potřeby tohoto ocenění	1,00
poloha pozemku - podobně atraktivní	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - nižší	1,20
vybavenost pozemku - stejná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - prodej podílu	1,20



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
11 872 000	712	16 674,16	1,44	24 010,79

Název: pozemek parc. č. 2569, k. ú. Libeň - plocha OV

Lokalita: k. ú. Libeň, obec Praha, okres Praha, kraj Praha

Popis: Pozemek parc. č. 2569 evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, se nachází ve vedlejším katastrálním území Libeň, která sousedí s Prosekem. Srovnávaný pozemek se nachází přímo ve frekventované ulici Prosecká v blízkosti pozemků oceňovaných. Celková výměra této parcely činí 621 m². a nachází se dle platného územního plánu města Prahy ve stejné ploše OV - všeobecně obytné, čili stejné jako pozemky oceňované. Pozemková parcela se nachází v zástavbě nízkopodlažních bytových domů, kdy se jedná o proluku ve stávající smíšené zástavbě v dopravně frekventované ulici s možností napojení na IS. Dle platného ÚP města Prahy se nachází v totožné ploše OV - všeobecně obytné, čili je na nich možnost umístit stavební objekty a to jak rezidenční tak vícebytové. Šířka i délka pozemku je dostatečná spíše pro výstavbu a je podlouhlého půdorysného tvaru, poskytuje možnost postavení objektu s přiměřenou zastavěnou plochou a s potřebnými rozestupy od hranic sousedních pozemků. Přístup je zajištěn přímo z veřejné komunikace se zpevněným asfaltovým povrchem z ulice Prosecká, podél které je i možnost parkování osobních automobilů. Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-72637/2022-101 na KP Praha.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 01/2023	1,00
velikost pozemku - bez vlivu pro potřeby tohoto ocenění	1,00
poloha pozemku - stejná	1,00
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - nižší	1,20
vybavenost pozemku - stejná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek vhodný k porovnání	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
13 700 000	621	22 061,19	1,20	26 473,43

Minimální jednotková porovnávací cena	24 010,79 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30 568,42 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	41 221,05 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	308	306	30 500,00		9 333 000
zahrada	309	559	30 500,00		17 049 500
ostatní plocha - jiná plocha	310	366	30 500,00		11 163 000
zastavěná plocha a nádvoří	311	264	30 500,00		8 052 000
Celková výměra pozemků		1 495	Hodnota pozemků celkem		45 597 500

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku

45 597 500 Kč

Obvyklá cena

40 000 000 Kč

slovy: Čtyřicetmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými pozemkovými parcelami, konkrétně parcelami umožňující výstavbu bytových či rodinných domů, je převis poptávky nad nabídkou. V městské části Praha Prosek, jsou pozemky určené územním plánem k výstavbě objektů k bydlení obchodovány v ceně od 20.000 Kč až 40.000 Kč za 1 m² výměry v závislosti na velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality, dostupnosti inženýrských sítí a na možnostech jeho dalšího stavebního využití.

Výše uvedená porovnávací hodnota po zaokrouhlení ve výši 45.600.000 Kč odpovídá jednotkové ceně cca ve výši 30.500 Kč za 1 m² výměry (tj. 1495 m²), což potvrzují ceny v databázi znalce a podobných prodávaných pozemků v okolí.

Pro stanovení ceny obvyklé je nutné započítat náklady na demolici současných budov, které jsou indikativně stanoveny znalcem ve výši 5.600.000 Kč.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši 40.000.000 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení ceny obvyklé byla použita výhradně porovnávací metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody jako např. výnosová, věcná nebo reprodukční metoda nemá žádnou vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku pozemek parc. č. 308 zapsaný na listu vlastnictví 4316, pozemku parc. č. 311 v ulici Na Proseku, zapsaný na listu vlastnictví č. 332, dále pozemky parc. č. 309 a parc. č. 310, zapsané na listu vlastnictví č. 512, vše v k. ú. Prosek, obec Praha, okres Hlavní město Praha na Katastrálním úřadě pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha. Hlavním účelem znaleckého posudku je veřejná dražba nemovitých věcí výše uvedené právnické osoby.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí ve výši 40.000.000 Kč.

OBVYKLÁ CENA

40 000 000 Kč

slovy: Čtyřicetmilionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 332 pro pozemek parc. č. 311	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 512 pro pozemek parc. č. 309, č. 310	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4316 pro pozemek parc. č. 308	2
Kopie katastrální a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace ze dne 11.05.2023	1
Výřez z územního plánu	1
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	1
Podklady k nařízené demolici objektů	17

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

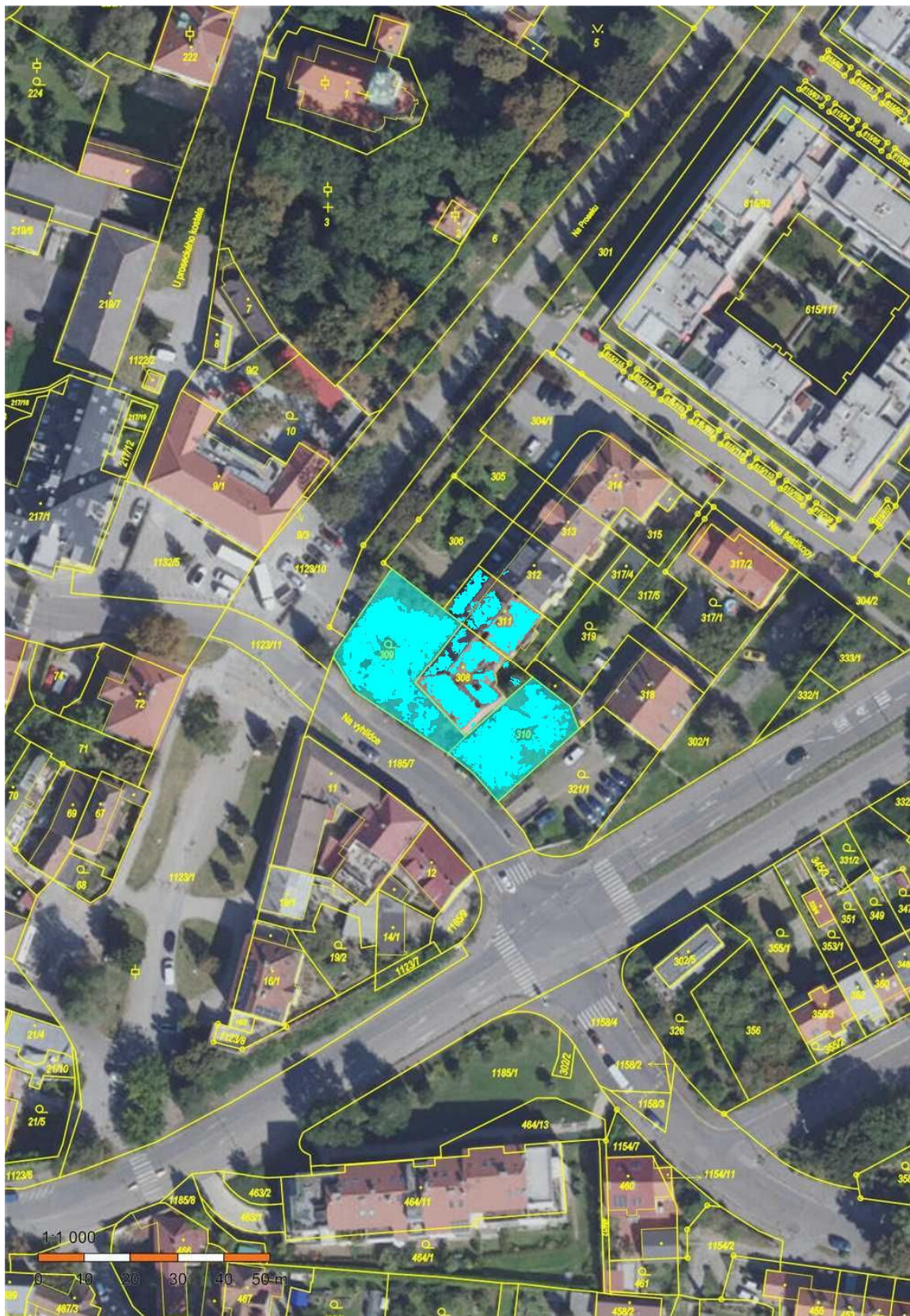
Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1999/2023.

V Dobroslavicích 25.05.2023

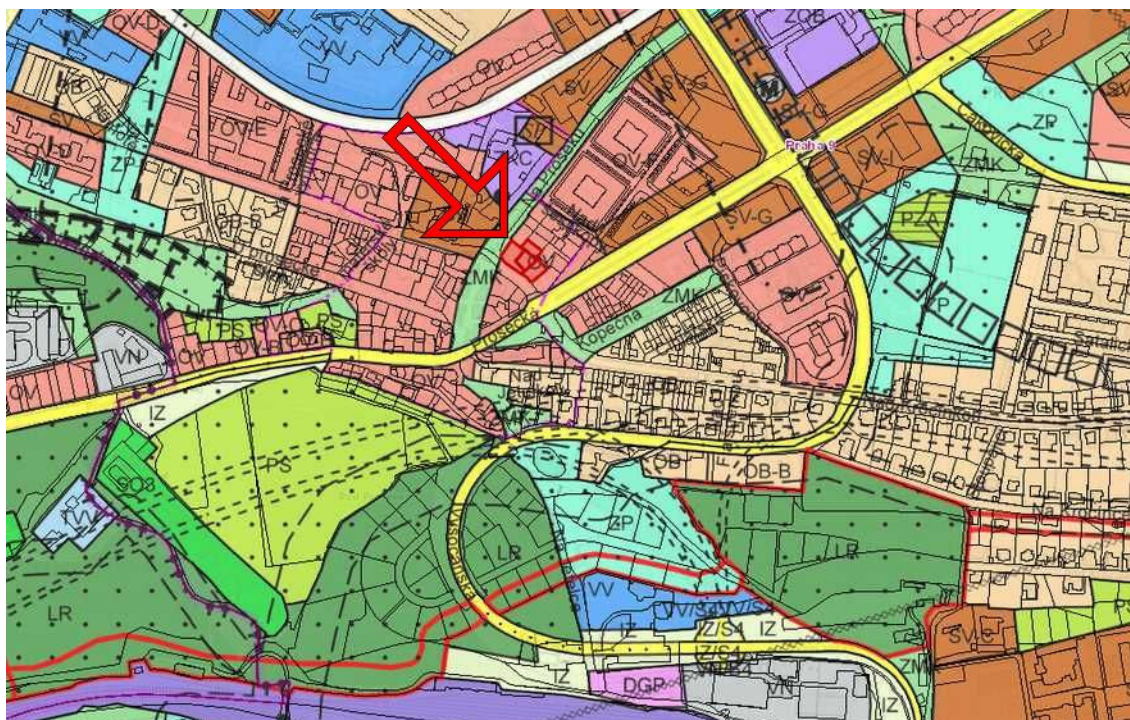
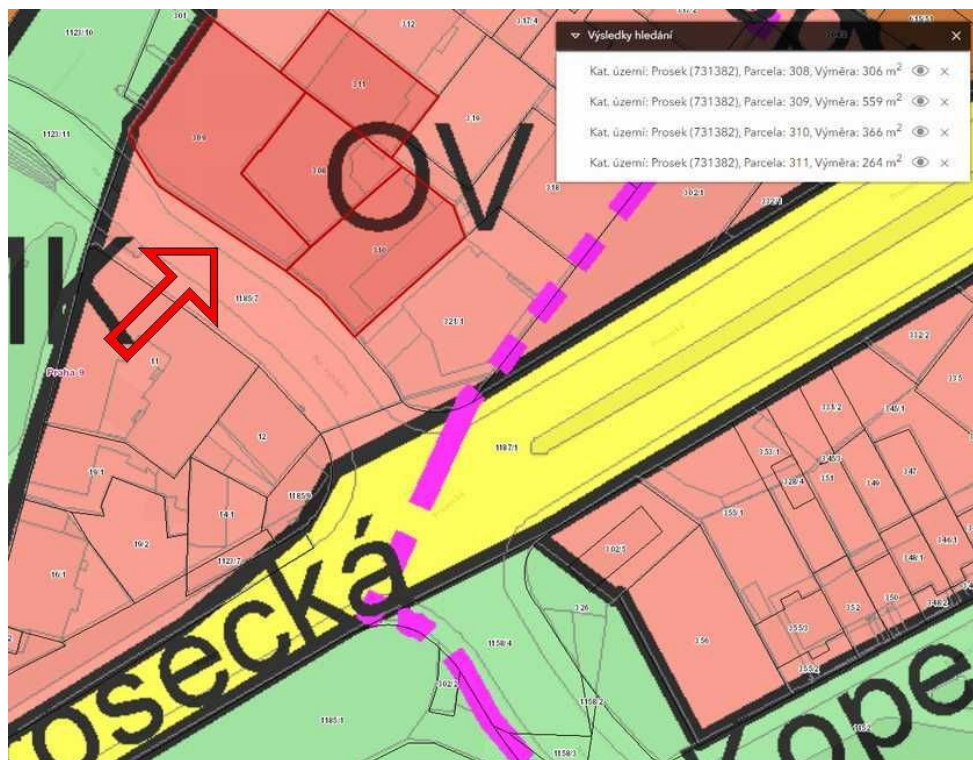
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

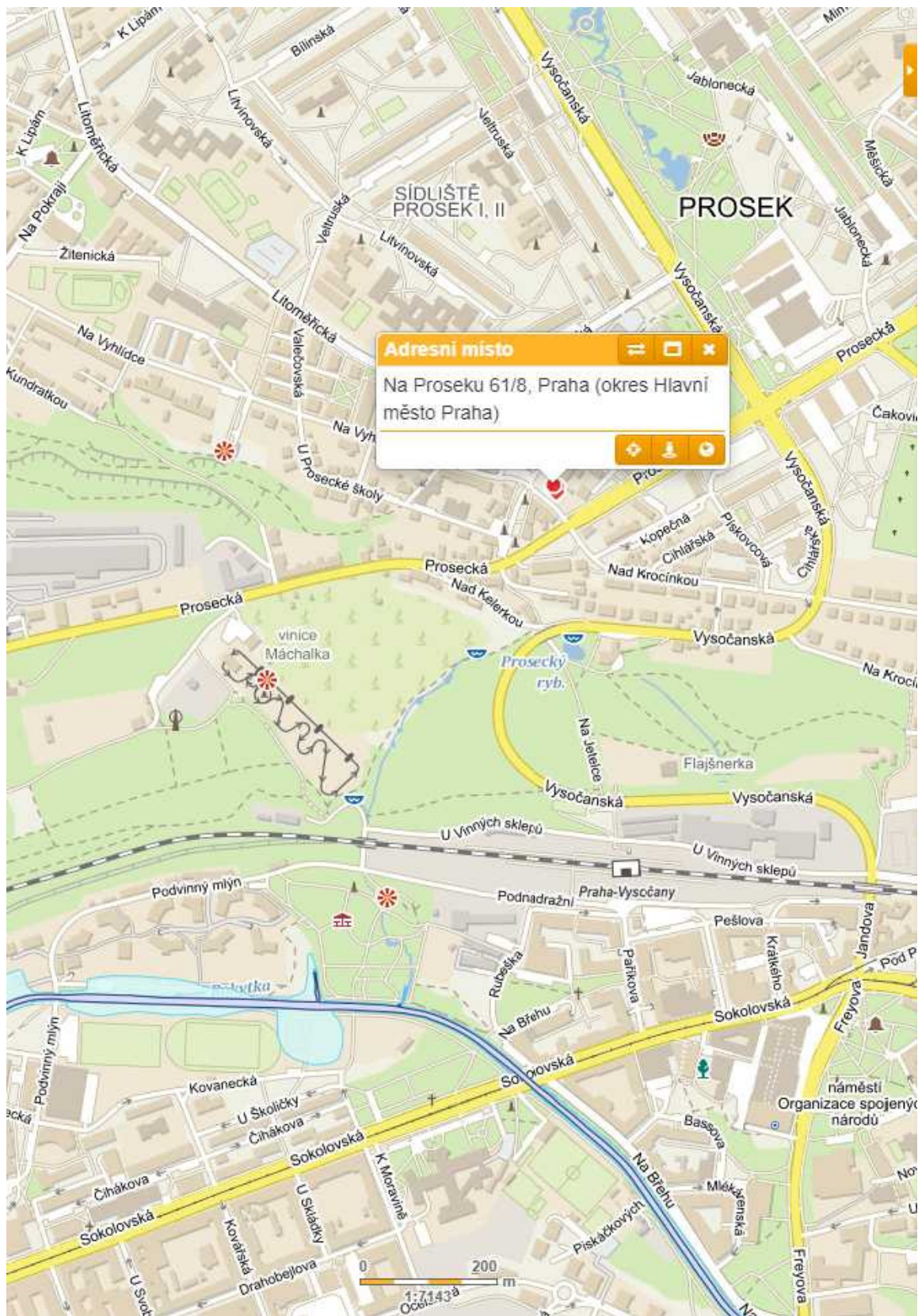
Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

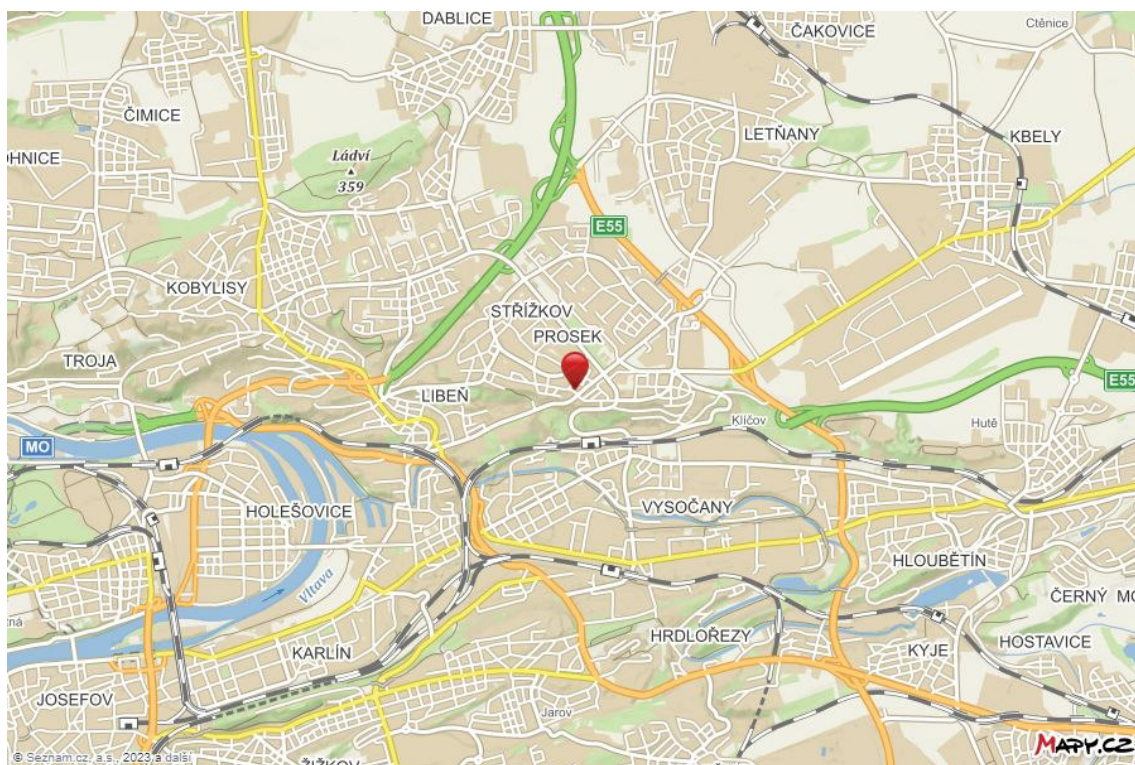
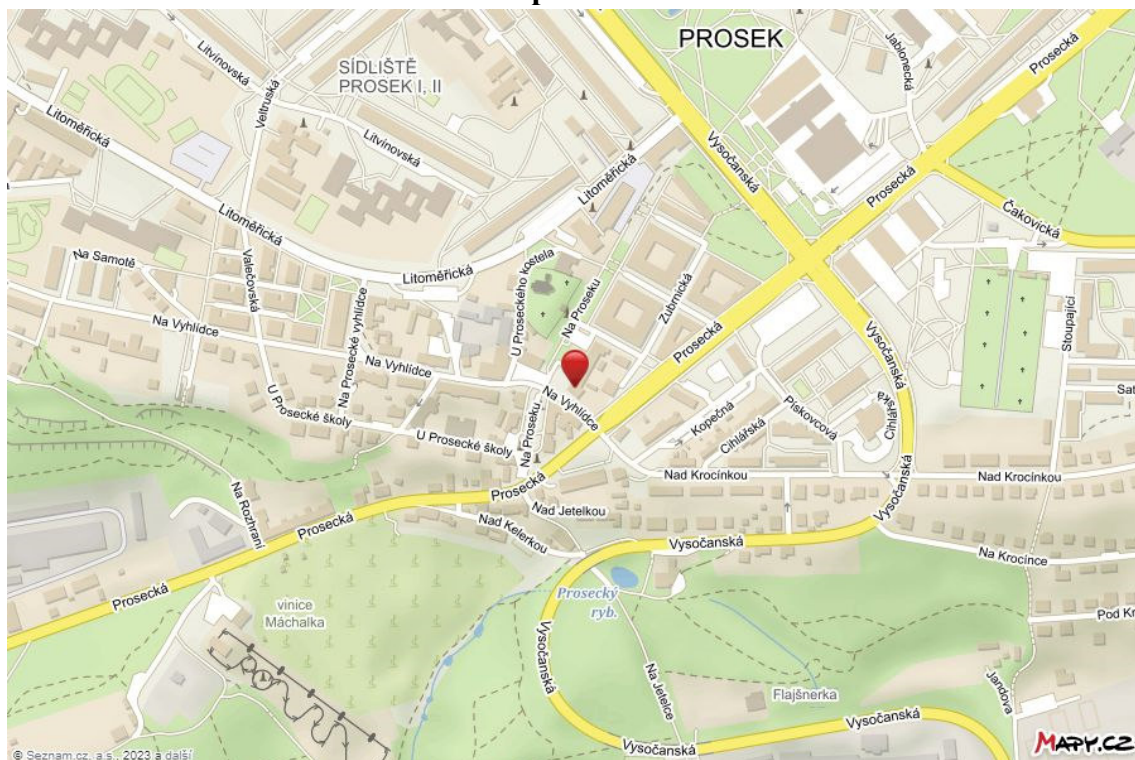








Mapa oblasti





MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 9
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
ODBOR VÝSTAVBY
A ÚZEMNÍHO ROZVOJE
Sokolovská 324/14
180 49 Praha 9

Spis.zn.: **S P09 013197/2009/6**
Č.j.: **P09 046273/2009**
Vyřizuje: Horejš
Telefon-provolba: 283 091 296
Telefon-ústředna: 283 091 111
Fax: 283 890 120

Adresát:

viz rozdělovník

zn.: OVÚR/Hor
V Praze dne: 21.9.2009
E-mail: horejsk@p9.mepnet.cz
Internet: http://www.praha9.cz/
Ukládací znak: k. ú. Prosek
p- 308

ROZHODNUTÍ

Odbor výstavby a územního rozvoje Úřadu městské části Praha 9, jako příslušný stavební úřad dle vyhl. č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších změn a § 13 odst. 1 písm. c) zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavebního zákona), obdržel dne 12.3.2009 žádost vlastníka staveb Rotondor s.r.o., Roháčova 188/37, Praha 3 (IČ 28196783), zastoupeného na základě plné moci spol. INGPRO Praha, s.r.o., Legerova 39, Praha 2 (IČ 45803153), o povolení odstranění staveb na pozemku č. parc. 308, 61, 311 a 57, vše k.ú. Prosek.

Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o povolení odstranění stavby.

Na podkladě provedeného řízení, odbor výstavby a územního rozvoje Úřadu městské části Praha 9 rozhodl podle § 128 odst. 2 stavebního zákona takto:

vlastníku objektů Rotondor s.r.o., Roháčova 188/37, Praha 3 (IČ 28196783), zastoupeného na základě plné moci spol. INGPRO Praha, s.r.o., Legerova 39, Praha 2 (IČ 45803153)

povoluje odstranění

dvou dvoupodlažních bytových domů o 2NP. a 1PP.na pozemcích č. parc. 308 a 311, vše k.ú. Prosek, včetně inženýrských sítí, které jsou ve špatném stavebně technickém stavu.

Odstranění bude provedeno za následujících podmínek:

- 1) odstranění stavby bude provedeno na náklady majitele objektů
- 2) odstranění stavby bude provedeno podle dokumentace bouracích prací, ověřené v řízení o odstranění stavby, kterou vypracoval Ing. Zdeněk Jerie (ČKAIT 0001034)
- 3) statické zajištění sousedního objektu č.p. 77, ul. Na Proseku 12, č.parc. 312, k.ú. Prosek bude provedeno dle projektové dokumentace zpracované Ing. Václavem Kučerou, CSc (ČKAIT 0001179)
- 4) odstranění stavby bude provedeno dodavatelsky firmou vybranou na základě výběrového řízení
- 5) demolice objektů bude probíhat pozvolným rozebíráním staveb za pomoci mechanizace

- 6) před zahájením prací musí být odpojeny všechny přípojky technické infrastruktury
- 7) práce nutno provádět v rozsahu nezbytně nutném s ohledem na okolní zástavbu, zejména odvoz sutí (omezit hluk a prašnost) tak, aby při provádění prací nedocházelo k obtěžování hlukem a vibracemi
- 8) v případě zjištění azbestových vláken v demontovaných prvcích budou tyto odvezeny na speciální skládku k likvidaci
- 9) pro omezení prašnosti při provádění demoličních prací bude prováděno zkrápění bourané sutí
- 10) práce provádějte v souladu s příslušnými bezpečnostními předpisy
- 11) stavební odpady budou tříděny, soustředovány do přepravních prostředků podle druhů a zabezpečeny proti úniku.
- 12) odpady budou přednostně nabízeny k využití (např. stavební suť bude nabídnuta k recyklaci)
- 13) odpady budou předávány pouze osobě oprávněné k nakládání s odpady podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech
- 14) před zahájením bouracích prací bude provedena pasportizace sousedního objektu č.p. 77, Na Proseku 12, na pozemku č.parc. 312, k.ú. Prosek
- 15) budou stavebně provedena taková zajišťovací opatření, která po dokončení bouracích prací objektů na pozemcích č. parc. 308 a 311, vše k.ú. Prosek zamezí samovolnému sedání, či usmyknutí základů sousedního objektu č.p. 77, Na Proseku 12, na pozemku č.parc. 312, k.ú. Prosek
- 16) budou stavebně provedena taková zajišťovací opatření štítové stěny objektu č.p. 77, ul. Na Proseku 12, Praha 9, která budou objekt chránit před povětrnostními vlivy
- 17) dokončení prací bude písemně oznámeno stavebnímu úřadu do 7 dnů od ukončení prací. Zároveň bude předložen doklad o likvidaci odpadů, jejichž další využití není možné
- 18) při odstraňování staveb je nutno dodržovat podmínky stanovené správcí inž. sítí a dotčených orgánů:
 - stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. S.HK/153/20254/09 ze dne 24.2.2009,
 - stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy Č.j.: HSAA-6702-78/ODP-4-2009 ze dne 15.1.2009 ,
 - silničního správního úřadu - odboru životního prostředí a dopravy , oddělení dopravy Úřadu městské části Praha 9 Č.j.: P09 012951/2009-006 S P09 003394/2009 ze dne 11. 3 .2009 a dodatkem ze dne 22.4.2009 č.j. P09 020306/2009-006 S P09 003394/2009
 - odboru životního prostředí a dopravy Úřadu.městské části Praha 9 Č.j .: P09 009706/2009 ze dne 2. 3 .2009 ,
 - vyjádření PREdistribuce, a. s. Zn.: S24200/17-103/09 Šmí ze dne 2.2.2009,
 - vyjádření Pražské plynárenské Distribuce a.s. Zn.: 54/Pu/ORDS/09 ze dne 16.1.2009,
 - vyjádření PVK, a.s. ZN.: PVK 87/OTPČ/08 ze dne 14.1.2009,
 - vyjádření Telefónica 02 Czech Republic, a.s. č.j.: 1606/09/CPH/VOO ze dne 13.1.2009,

Odůvodnění:

Dne 12.3.2009 podal žádost vlastník staveb Rotondor s.r.o., Roháčova 188/37, Praha 3 (IČ 28196783), zastoupeného na základě plné moci spol. INGPRO Praha, s.r.o., Legerova 39, Praha 2 (IČ 45803153), o povolení odstranění staveb dvou dvoupodlažních bytových domů o 2NP. na pozemcích č. parc. 308 a 311, vše k.ú. Prosek, včetně inženýrských sítí, které jsou ve špatném stavebně technickém stavu.

Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o odstranění stavby.

Stavební úřad oznámil zahájení řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům opatřením ze dne 29.7.2009 pod čj. S P09 013197/2009/4 P09 037451/2009. Vzhledem k tomu, že odboru výstavby byly dobře známy poměry na stavbě, upustil od konání ústního jednání i místního šetření a stanovil účastníkům řízení a dotčeným orgánům lhůtu k uplatnění případných námitek a připomínek

Rozhodnutí o námitkách:

Účastníci řízení Mgr. Radan Dolejš, Ing. Tatána Dolejšová, oba bytem Na Proseku 77/12, Praha, Prosek; Pavel Šimko, Juliana Šimková, oba bytem Vysočanská 569/47, Praha, Prosek, vlastníci sousední stavby č.p. 77, ul. Na Proseku 12, Praha 9 vznesli připomínky, kterým bylo vyhověno v bodech č. 3, 14, 15, 16 výroku tohoto rozhodnutí.

Po posouzení věci lze konstatovat, že odstranění stavby není v rozporu se zájmy společnosti.

Na základě výše uvedených skutečností rozhodl odbor výstavby a územního rozvoje Úřadu městské části Praha 9 tak, jak je shora uvedeno.

Žadatelé se připomíná, že plánovanou výstavbu je možné zahájit až po vydání stavebního povolení stavebním úřadem v této věci a po nabytí právní moci.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí mohou účastníci řízení dle § 81 zák. č. 500/2004 Sb. správní řád podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení k odboru stavebnímu Magistrátu hl. m. Prahy, podáním u zdejšího odboru výstavby. Odvolání je nutno podat s náležitostmi dle § 82 správního řádu a v potřebném počtu stejnopisů tak, aby jeden zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.

Ing. Václav Vaněk
vedoucí odboru výstavby a územního rozvoje

Správní poplatek za vydání tohoto rozhodnutí stanovuje zák. č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích, položka 19 písm. b) ve výši 100,- Kč.

Rozdělovník:

A. Účastníci řízení: (na dodejku, fyz. osoby na dodejku do vlastních rukou)

- 1) INGPRAHA Praha, s.r.o., Legerova 39, Praha 2MHMP – OSM
- 2) Dolejš Radan Mgr. a Dolejšová Taťána Ing., Na Proseku 77/12, Praha, Prosek, 190 00
- 3) Pejskar František a Pejskarová Ingeborg, Rossertstrasse 76 , 65830 Kriftel, Německo,
- 4) Šimko Pavel a Šimková Juliana, Vysočanská 569/47, Praha, Prosek, 190 00
- 5) AUROTON COMPUTER, spol.s r.o., Prosecká 63/95, Praha 9
- 6) PŘEDistribuce,a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5
- 7) Pražské plynárenské Distribuce a.s.,U plynárny 500, Praha 4
- 8) Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Ke Kابلu 971, 102 00 Praha 10
- 9) Telefónica O2 Czech Republic, a.s., Olšanská 55/5, 130 34 Praha 3

B. Dotčené orgány: (na dodejku)

- 10) OŽPD ÚMČ Praha 9
- 11) Hasičský záchranný sbor, Sokolská 62, 121 24 Praha 2
- 12) Hygienická stanice hl.m. Prahy, Měšická 5, 190 21 Praha 9

C. ÚMČ P9

- 13) OVÚR – KH
- 14) OVÚR - spis



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská č.p.14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S P09 038398/2016/5
Č.J.: P09 059143/2016/OVUR/Hor
VYŘIZUJE: horejš
TEL.: 283 091 344
FAX: 283 091 727
E-MAIL: horejsk@praha9.cz
DATUM: 13.9.2016

Ukl. zn.: č.parc. 57, k. ú. Prosek

ROZHODNUTÍ

O NAŘÍZENÍ O NEODKLADNÉM ODSTRANĚNÍ STAVBY

Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje (dále jen „OVUR“), jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů,

I. podle ustanovení § 135 odst. 1 a 3 stavebního zákona, neboť hrozí nebezpečí z prodlení,

nařizuje

provedení neodkladného odstranění stavby bytový dům č.p. 57 a, ul. Na Proseku, umístěné na pozemku č. parc. 311, v k.ú. Prosek, protože stavba svým stavebně technickým stavem ohrožuje životy osob nebo zvířat tím, že hrozí zřícením.

Odstranění stavby bude provedeno prostřednictvím stavebního podnikatele tj. spol. Stavitelství Pecka s.r.o. (IČ 24300543), Holečkova 789/49, Smíchov, 150 00 Praha 5, který je k provedení prací, spojených s odstraněním stavby, odborně vybaven.

Jedná se o stavbu bytového domu o 1PP., 2NP. a podkrovní. Púdorys předmětné stavby je obdélníkového tvaru o rozměrech 12 x 13 m. Nosná konstrukce je zděná, konstrukčně se jedná o podélný trojtrakt s nestejným rozpětím traktů. Stropní konstrukce v suterénu v uličním a dvorním traktu i v chodbovém traktu jsou provedeny jako cihlové valené klenby, v nadzemních podlažích jsou v obou traktech provedeny tradiční dřevěné trámové stropy, v podélné chodbě a v chodbě u vstupu jsou cihelné valbové klenby. Budova je zastřešena sedlovou střechou s dřevěným krovem vaznicové soustavy se stojatou stolicí. Střešní krytina je dvojíta tašková na laťování. Zastavěná plocha objektu je cca 161 m².

II. Pro provedení odstranění stavby se stanoví stavebnímu podnikateli tyto podmínky:

- 1) Postup odstranění stavby bude prováděn v souladu se zpracovanou projektovou dokumentací z 8/2016 vypracovanou spol. ALSTON spol. s r.o. (IČ 26147815), Gorazdova 5, Praha 9, ing. Janem Šulckem (ČKAIT 0005043), autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb.
- 2) V průběhu provádění bouracích prací je nutné provést práce statického zajištění kleneb suterénu budovy č.p. 61, ul. Na Proseku a statické zajištění budovy č.p. 77, ul. Na Proseku 12 pilíři tryskové injektáže dle výkresu D.c.2 datum 8/2016 zpracovaný ing.

Janem Šulckem (ČKAIT 0005043), autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb.

- 3) Po odstranění stavby bude pozemek uveden do roviny okolního terénu, urovnán tak, aby bylo zajištěno nezávadné odvádění povrchových vod na vlastním pozemku a zatravněn.
- 4) Po ukončení bouracích prací bude předložen doklad o zneškodnění odpadu z odstraňované stavby, pokud jeho další využití nebude možné.

Případné odvolání nemá dle § 135 odst. 4 stavebního zákona odkladný účinek.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

- ROTONDOR s.r.o., Fáblovka 404, Polabiny, 53352 Pardubice (IČ 28196783), jejímž správcem je 1. správcovská a konkurzní v.o.s., (IČ 26126788), Sladkovského 67, 530 02 Pardubice,
- spol. Stavitelství Pecka s.r.o. (IČ 24300543), Holečkova 789/49, Smíchov, 150 00 Praha 5

Odůvodnění:

Dne 3.9.2016 došlo k opakovanému zahoření na stavbě č.p. 57 a, ul. Na Proseku, umístěné na pozemku č. parc. 311, v k.ú. Prosek.

Jedná se o stavbu bytového domu o 1PP., 2NP. a podkroví. Půdorys předmětné stavby je obdélníkového tvaru o rozměrech 12 x 13 m. Nosná konstrukce je zděná, konstrukčně se jedná o podélný trojtrakt s nestejným rozpětím traktů. Stropní konstrukce v suterénu v uličním a dvorním traktu i v chodbovém traktu jsou provedeny jako cihlové valené klenby, v nadzemních podlažích jsou v obou traktech provedeny tradiční dřevěné trámové stropy, v podélné chodbě a v chodbě u vstupu jsou cihelné valbové klenby. Budova je zastřešena sedlovou střechou s dřevěným krovem vaznicové soustavy se stojatou stolicí. Střešní krytina je dvojíta tašková na laťování. Zastavěná plocha objektu je cca 161 m².

Dne 5.9.2016 pod č.j. S P09 038398/2016/4 P09 056771/2016/OVUR/Hor vydal OVUR výzvu k účasti na kontrolní prohlídce s ohledáním na místě stavby na den 14.9.2016 ve 13 hodin.

Stavební úřad při kontrolní prohlídce stavby dne 14.9.2016, ze které byl sepsán protokol, a na kterou přizval účastníky řízení, zjišťoval pouze její skutečný stav vzniklý po zahoření ze dne 3.9.2016.

Okruh účastníků řízení: stanoven dle § 27 odst. 1 a odst. 2 zákona 500/2004, Sb. Správní řád: *vlastník stavby:*

- ROTONDOR s.r.o., Fáblovka 404, Polabiny, 53352 Pardubice (IČ 28196783), jejímž správcem je 1. správcovská a konkurzní v.o.s., Sladkovského 67, 530 02 Pardubice, IDDS: 2udditr

stavební podnikatel:

- Stavitelství Pecka s.r.o. (IČ 24300543), Holečkova 789/49, Smíchov, 150 00 Praha 5

vlastníci sousedních pozemků a staveb na nich

- Dolejš Radan Mgr., Na Proseku 77/12, 19000 Praha - Prosek (č. parc. 312, k. ú. Prosek)
- Dolejšová Taťána Ing., Na Proseku 77/12, 19000 Praha – Prosek (č. parc. 312, k. ú. Prosek)
- Šimko Pavel, Vysočanská 569/47, 19000 Praha - Prosek (č. parc. 312, k. ú. Prosek)
- Šimková Juliana, Vysočanská 569/47, 19000 Praha – Prosek (č. parc. 312, k. ú. Prosek)
- MSX s.r.o., Petříkov 126, 25169 Petříkov, okres Praha-východ (č. parc.319, k. ú. Prosek)
- SPING STAV spol. s r.o., Dolákova 802/21, 18100 Praha 8 - Bohnice (č. parc. 306, k. ú. Prosek)

Ke kontrolní prohlídce byl přizván ze strany stavebního úřadu zároveň i autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, Ing Jan Šulcek (ČKAIT 0005043), který na místě stavby provedl zápis do protokolu s následujícím závěrem:

1/ Stav nosných konstrukcí se po posledním požáru dne 3.9.2016 dále zhoršil (oproti provedenému zpracování statického posudku - červenec 2016), došlo k částečnému zřícení stropních konstrukcí.

2/ Zbylé stropní konstrukce jsou přetíženy skladovaným odpadem do výšky cca 0,5 – 0,8 m, který je navíc saturovaný vodou po hasebním zásahu.

3/ Stav konstrukcí budovy je jednoznačně havarijní, bezprostředně hrozí zřícením stropních konstrukcí, což ohrožuje život osob nebo zvířat, které by se v objektu mohly pohybovat.

4/ Statik dále upozorňuje na skutečnost, že stav konstrukcí sousední budovy č.p. 61 je obdobný, tj. havarijní, budova je propojena průchody, kterými se pohybují nežádoucí osoby.

4/ Statik, v souladu s dříve provedenými posudky, jednoznačně doporučuje odstranění stavby č.p. 57, a to v co možná nejkratším termínu, nejlépe okamžitě.

Na základě výše uvedených skutečností OVÚR v souladu s § 135 odst. 4 a provedené prohlídky na místě stavby, na kterou přizval účastníky řízení, a zjišťoval pouze její skutečný stav, rozhodl o nařízení neodkladného odstranění stavby, a zároveň podle ustanovení § 135 odst. 3 stavebního zákona, neboť hrozí nebezpečí z prodlení, nařídil provedení neodkladného odstranění stavby č.p. 57 a, ul. Na Proseku, umístěné na pozemku č. parc. 311, v k.ú. Prosek, prostřednictvím stavebního podnikatele tj. spol. Stavitelství Pecka s.r.o. (IČ 24300543), Holečkova 789/49, Smíchov, 150 00 Praha 5, který je k jejich provedení odborně vybaven.

Stavební úřad dal účastníkům kontrolní prohlídky možnost se k dané věci vyjádřit, což učinil pouze pan Ing. PETER ŠIMKO, Dolákova 802/21, Bohnice, 181 00 Praha 8, jednatel společnosti SPING STAV spol. s r.o. (IČ 48110663), který požaduje aby průběh veškerých bouracích prací byl konzultován s vlastníky pozemků a staveb na nich č. parc. 306 a 312, k.ú. Prosek).

Podpisem do protokolu účastníci kontrolní prohlídky souhlasili na místě stavby s nařízením neodkladného odstranění stavby, a zároveň z důvodu hrozícího nebezpečí z prodlení nařízení provedení neodkladného odstranění stavby prostřednictvím stavebního podnikatele tj. spol. Stavitelství Pecka s.r.o. (IČ 24300543).

Stavební úřad má v případě aplikace § 135 odst. 1, resp. § 135 odst. 5 stavebního zákona, jakožto mimořádného institutu pro případ ohrožení životů osob nebo zvířat tím, že stavba hrozí zřícením, zákonnou možnost vybočit z mezí daných § 36 odst. 3 části věty před středníkem správního řádu.

Zároveň OVUR stanovil stavebnímu podnikateli podmínky pro odstranění stavby ve výroku rozhodnutí, tak aby došlo k zamezení vzniku škod na přilehlých nemovitostech.

Stavební úřad má v případě nařízení neodkladného odstranění stavby, dle § 135 stavebního zákona jakožto mimořádného institutu pro případ ohrožení životů a zdraví osob nebo zvířat zákonnou možnost upustit od předchozího projednání s účastníky, včetně výzvy dle § 36 odst. 3 správního řádu k vyjádření se k podkladům rozhodnutí, pokud to okolnosti případu vyžadují, zejména pokud by v důsledku prodlení hrozila okamžitá závažná újma.

Upozornění:

Neboť stavební úřad zajistil provedení prací podle par. 135 odst. odstavce 3 stavebním podnikatelem, dohodne se vlastník stavby s tímto podnikatelem na úhradě vzniklých nákladů.

V případě, že nedojde k dohodě mezi vlastníkem a tímto určeným podnikatelem na úhradě nákladů, uhradí je a na vlastníkově bude vymáhat obec, jejíž obecní úřad je stavebním úřadem, tj. v tomto případě Městská část Praha 9.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení podle § 81 zák. č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení k odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy, podáním u zdejšího odboru výstavby a územního rozvoje.

Odvolání proti rozhodnutí nemá odkladný účinek (§ 135 odst. 4 stavebního zákona).

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu, a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení.

Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

otisk úředního razítka

Ing. Květa Kubešová
zástupce vedoucího odboru výstavby a územního rozvoje

Příloha:

- 1/Protokol z kontrolní prohlídky ze dne 13.9.2016
- 2/Fotodokumentace pořízená při kontrolní prohlídce

Výzva se doručuje:

vlastník stavby:

- ROTONDOR s.r.o., Fáblovka 404, Polabiny, 53352 Pardubice (IČ 28196783), jejímž správcem je 1. správcovská a konkurzní v.o.s., Sladkovského 67, 530 02 Pardubice, IDDS: 2udditr

stavební podnikatel:

- Stavitelství Pecka s.r.o. (IČ 24300543), Holečkova 789/49, Smíchov, 150 00 Praha 5

vlastníci sousedních pozemků a staveb na nich

- Dolejš Radan Mgr., Na Proseku 77/12, 19000 Praha - Prosek
- Dolejšová Taťána Ing., Na Proseku 77/12, 19000 Praha – Prosek
- Šimko Pavel, Vysočanská 569/47, 19000 Praha - Prosek
- Šimková Juliana, Vysočanská 569/47, 19000 Praha – Prosek
- MSX s.r.o., Petříkov 126, 25169 Petříkov, okres Praha-východ
- SPING STAV spol. s r.o., Dolákova 802/21, 18100 Praha 8 - Bohnice

Dále obdrží dotčené orgány:

- Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, oddělení prevence pro m.č. Praha 9 až 21, IDDS: jm9aa6j
sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město
- Hygienická stanice hlavního města Prahy, Pobočka Sever, IDDS: zpqai2i
sídlo: Rytířská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město
- Úřad městské části Praha 9, OŽPD, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany

Kopie:

spis, evidence, úředník

ZPRACOVATEL PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE		OBJEDNATEL:	
 ALSTON spol. s r.o. Gorazdova 355/5, 120 00 Praha 2 tel./fax.: 224 910 917, 224 910 966 alston@alston.cz	Městská část Praha 9, Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9		
	AKCE:	Odstranění stavby domu č.p.57, Na Proseku 10, Praha 9 - Prosek	
STUPEŇ DOKUMENTACE:	ČÁST:	D. Dokumentace odstraňovaných staveb	
Ohlášení záměru odstranit stavbu	NAZEV:	D. a. TECHNICKÁ ZPRÁVA	
ZODP. PROJEKTANT:	ing. JAN ŠULČEK	DATUM:	08/2016
VYPRACOVAL:	ing. Jana ŠULČKOVÁ	MĚŘITKO:	ČÍSLO PŘÍLOHY: D. a.

Název stavby: Odstranění stávajícího domu č.p.57, v ulici Na Proseku 10, parc.č.311, k.ú. Prosek, Praha 9
Druh dokumentace: Dokumentace bouracích prací k ohlášení záměru odstranit stavbu

D. Dokumentace odstraňovaných stavebních objektů

a) Technická zpráva

1. Úvod, účel objektu, funkční a kapacitní údaje

Jedná se o původně obytný dům se dvěma nadzemními podlažními, podsklepený v řadové městské zástavbě v ulici Na Proseku. Celkové půdorysné rozměry budovy jsou cca 12 x 14.1 m. Jedná se o čtyři různé velké budovy jednopatrových garáží.

Kapacitní údaje:

- zastavěná plocha celkem	161 m ²
- obestavěný prostor celkem	2397 m ³
- plocha pozemku	268 m ²

2. Popis konstrukčního systému stavby

Nosná konstrukce je provedena jako tradiční zděná, konstrukčně se jedná o podélný trojtrakt s nestejným rozpětím traktů. Stropní konstrukce v suterénu v uličním a dvorním traktu i v chodbovém traktu jsou provedeny jako cihelné valené klenby, v nadzemních podlažích jsou v obou traktech provedeny tradiční dřevěné trámové stropy, v podélné chodbě a v chodbě vstupu jsou cihelné valené klenby. Budova je zastřešena sedlovou střechou s dřevěným krovem vaznicové soustavy se stojatou stolicí. Střešní krytina je dvojitá tašková na laťování. Stáří budovy je cca 120 let.

3. Konstrukční materiály a prvky

- cihelné zdivo: nosné zdivo i příčky z plných cihel, klenbové stropní konstrukce
- kámen: základy, částečně suterénní zdivo, schodiště
- dřevo: stropní dřevěné konstrukce, krovy, výplně otvorů
- ocel: překlady, nosníky
- beton: podlahy, schodiště
- škvára a stavební rum: násypy stropních konstrukcí a kleneb

V objektech nejsou funkční rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny ani jiných médií.

4. Technologický postup bouracích prací

Před zahájením bouracích prací bude staveniště ohraničeno stávajícím oplocením a novým dočasným oplocením vymezující prostor staveniště, kam nesmí vcházet nepověřené osoby. Před zahájením bouracích prací musí být objekt kompletně vyklizen od všech předmětů, které nejsou se stavbou pevně spojeny. Jedná se zejména o předměty, hadry, lahve a pneumatiky a jiné odpady zavlečené do prostoru nepovolanými osobami a osobami drogově závislými. Následně bude provedena desinfekce budovy odbornou firmou. S postupem vyklizení budou zároveň prováděny práce dočasného statického zajištění – podepření stropních konstrukcí mobilními

stojkami nebo výdřevou tak, aby byl zajištěn bezpečný pohyb oprávněných osob a pověřených pracovníků stavby po objektu.

Bourání bude prováděno postupným rozebíráním vodorovných a svislých konstrukcí za pomoci ručních pneumatických kladiv a těžké techniky. Nejprve nejprve bude sejmuta střešní krytina rozebrán krov, následně budou ubourány oba štíty do úrovně podlahy půdy. Demolice obou štítů a částí podélného zdiva v rozsahu cca 1,5 m od štítu musí být prováděna ručně za použití ručních bouracích kladiva postupným rozebíráním zdiva. Je nutné konstrukce nejprve oddělit od zdiva sousedních budov. Oddělená vnitřní část budovy se následně zbourá za použití běžné demoliční techniky. Demolice se provede do úrovně podlahy přízemí. U severovýchodního štítu směrem k budově č.p.77/10 se v součinnosti se statikem připraví pracovní úroveň - vrtná rovina pro zajištění základů sousední budovy. Příprava spočívá v postupném probourání kleneb a zavalení stropu suterénu stavební suti a dorovnání zbylého prostoru recyklátem ze stavební suti nebo štěrkopískovým zásypem tak, aby mohla po v místě stavby po úrovni terénu stropě pojíždět vrtná technika. Provede se zajištění základů pilířů trykové injektáže a stažení kleneb štítového pole objektu č.p.61/8 – viz statická část projektu. Po provedení statického zajištění základů sousední budovy bude provedeno dokončení demolice zdemolováním suterénního zdiva do úrovně cca 1 m pod úroveň okolního terénu, terén bude nahrubo urovnán recyklátem nebo štěrkopískem.

Prašné procesy budou prováděny za kontinuálního skrápění vodní mlhou, tak aby nedocházelo k šíření prachu do okolí. Stavební suť bude shromažďována uvnitř pozemku. Následně bude vše odvezeno.

Keramické, dřevěné a zděné konstrukce a příp. ocel budou tříděny, odvezeny na skládku popř. k recyklaci. Případně kontaminované materiály budou likvidovány samostatně, odbornou firmou v souladu se zákonem o odpadech č. 185/2001 Sb. za odborného dohledu. Jejich přítomnost se však při odstraňování dané stavby nepředpokládá.

5. Rozsah a způsob odpojení a přeložení technické infrastruktury

V současné době je objekt odpojen od všech technických médií, způsob odpojení není znám. Před zahájením bouracích prací bude provedena kontrola stavu původních přípojek elektřiny, vody a kanalizace, v případě potřeby bude provedeno odpojení resp. zaslepení přípojky na hranici pozemku firmou s příslušným oprávněním pro tyto práce. Na zbývajících částí pozemku nejsou žádné rozvody, které je potřeba odpojit.

6. Bezpečnost, ochrana zdraví a pracovní prostředí

Veškeré bourací práce musí být prováděny v souladu s platnými technologickými předpisy, bezpečnostními předpisy a ustanoveními. Demoliční práce smí provádět pouze stavební firma s příslušným živnostenským oprávněním.

Projekt této demolice nepředpokládá, že by při provozu staveniště vznikala nějaká abnormální rizika. Standardní pozornost při používání bude třeba věnovat zejména:

- manipulaci s těžkými předměty
- všechny prostory technického zázemí budou označeny výstražnými tabulkami a budou zamčené, přístup sem bude umožněn pouze řádně poučeným osobám

Veškerá technická zařízení v budově budou mít doložená potřebná povolení pro provoz v ČR. Veškeré opravy a servis technických zařízení budou provozovány na smluvním základě specializovanými firmami oprávněnými k této činnosti.

Rizikové práce a činnosti, při kterých je třeba dbát zvýšené obezřetnosti:

- práce, při které hrozí pád z výšky do volné hloubky - ochranné opatření: zajištění proti pádu osob technickou konstrukcí (kolektivní zajištění) nebo individuální zajištění (OOPP)
- pod místem pracoviště nebudou prováděny žádné souběžné práce - dále viz Nařízení vlády č. 362/2005 Sb.

- práce spojené s montáží a demontáží těžkých konstrukčních stavebních dílů - ochranné opatření: pro montážní práce musí být zpracován technologický postup, pro pohyblivé pracovní plošiny a ostatní zdvihací zařízení musí být zpracovány systémy bezpečné práce ČSN ISO 12480-1

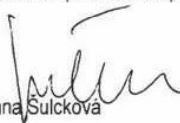
Realizující stavební firma je povinna respektovat veškeré legislativní normy a veškerá ustanovení příslušných vyhlášek a to zejména :

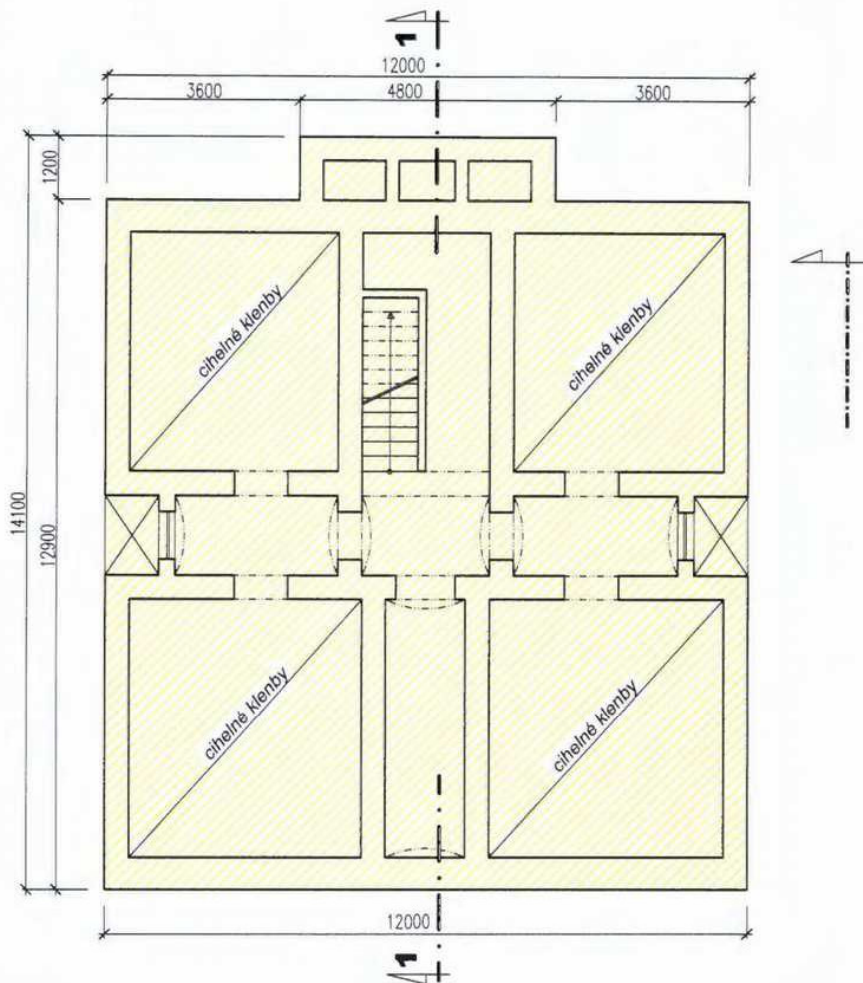
- zákon č. 262/2006 Sb.
- zákon 258/2000 Sb.
- nařízení vlády ČR č. 591/2006 Sb.
- nařízení vlády č. 148/2006 Sb.
- nařízení vlády ČR č. 362/2005 Sb.
- nařízení vlády ČR č. 378/2001 Sb.
- nařízení vlády ČR č. 361/2007 Sb.
- vyhláška min. vnitra ČR č. 87/2000 Sb.
- vyhláška č.48/1982 Sb.

7. Závěr


Při provádění se musí dodržovat příslušné platné ČSN, související normy, technologické předpisy a zásady bezpečnosti práce a ochrany zdraví pracujících. Dodavatel stavby (bourání) musí dbát demontážních a technologických postupů uvedených v této dokumentaci. V případě objevení nových skutečností, které nemohly být zachyceny v projektové dokumentaci, je nutné uvědomit projektanta a následně upřesnit další postup.

V Praze 23.05.2015

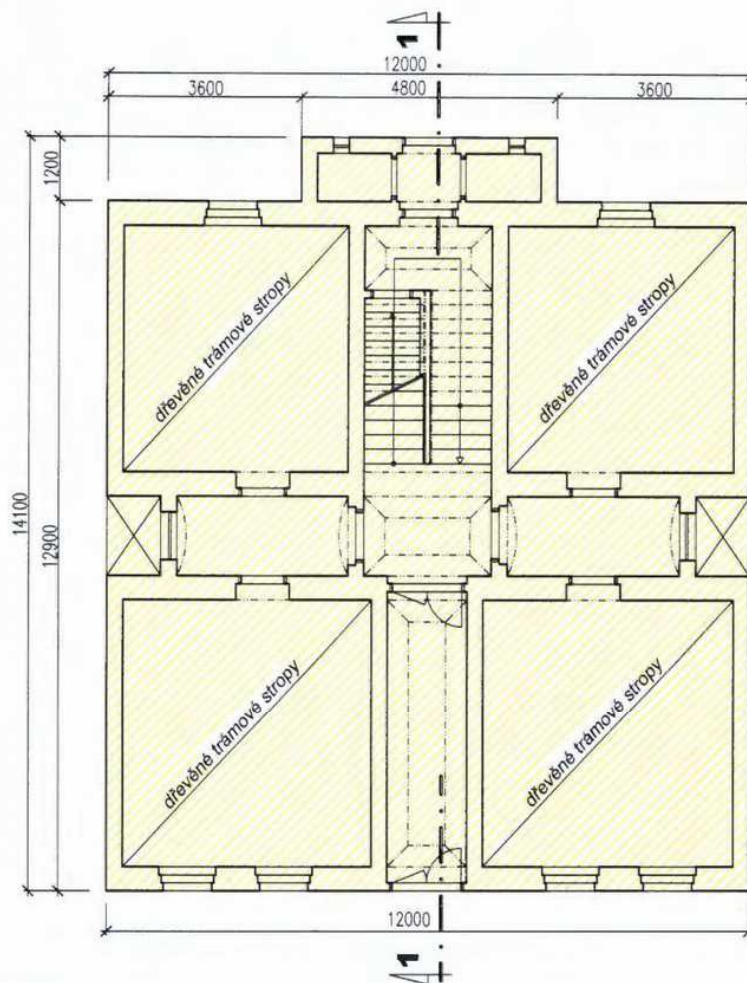

Ing. Jana Šulcková
Ing. Jan Šulcek




LEGENDA:

 bourané konstrukce

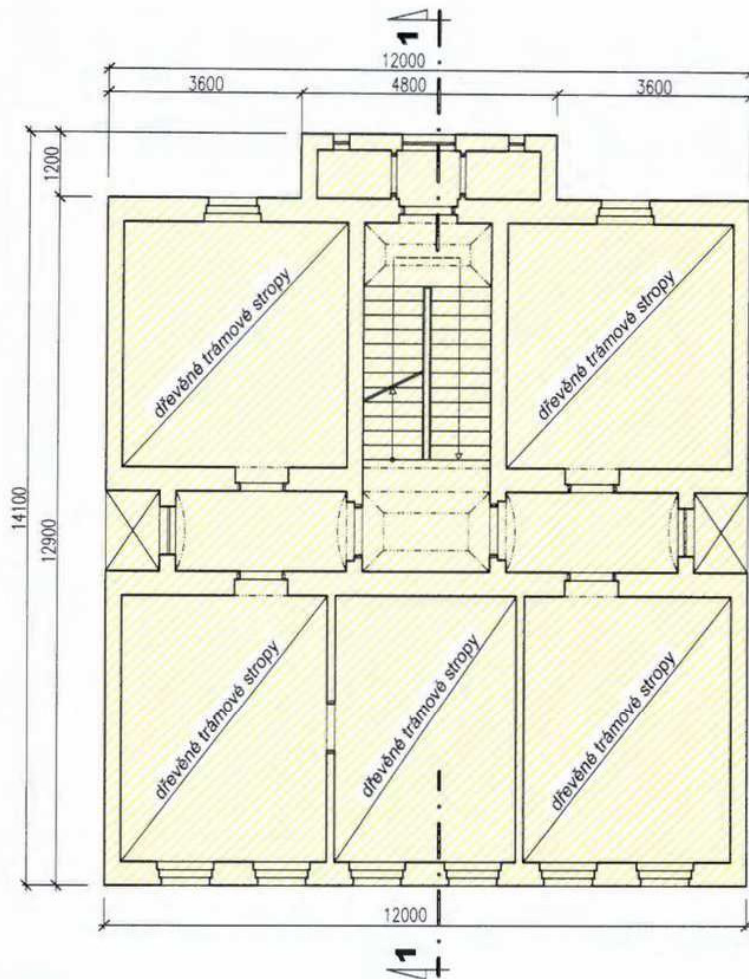
ZPRACOVATEL PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE		OBJEDNATEL:	
 ALSTON spol. s r.o. Gorazdova 355/5, 120 00 Praha 2 tel./fax.: 224 910 917, 224 910 380 alston@alston.cz		Městská část Praha 9, Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9	
		AKCE: Odstranění stavby domu č.p.57, Na Proseku 10, Praha 9 - Prosek	
STUPEŇ DOKUMENTACE: Ohlášení záměru odstranit stavbu		ČÁST: D. Dokumentace odstraňovaných staveb	
ZODP. PROJEKTANT: ing. JAN ŠULCEK		NÁZEV VÝKRESU: Bourací plán 1.P.P.	
VYPRACOVAL: ing. Jana ŠULCKOVÁ		DATUM: 08/2016	ČÍSLO PŘÍLOHY: D. b. 1
		MÉRITKO: 1:100	




LEGENDA:

 bourané konstrukce

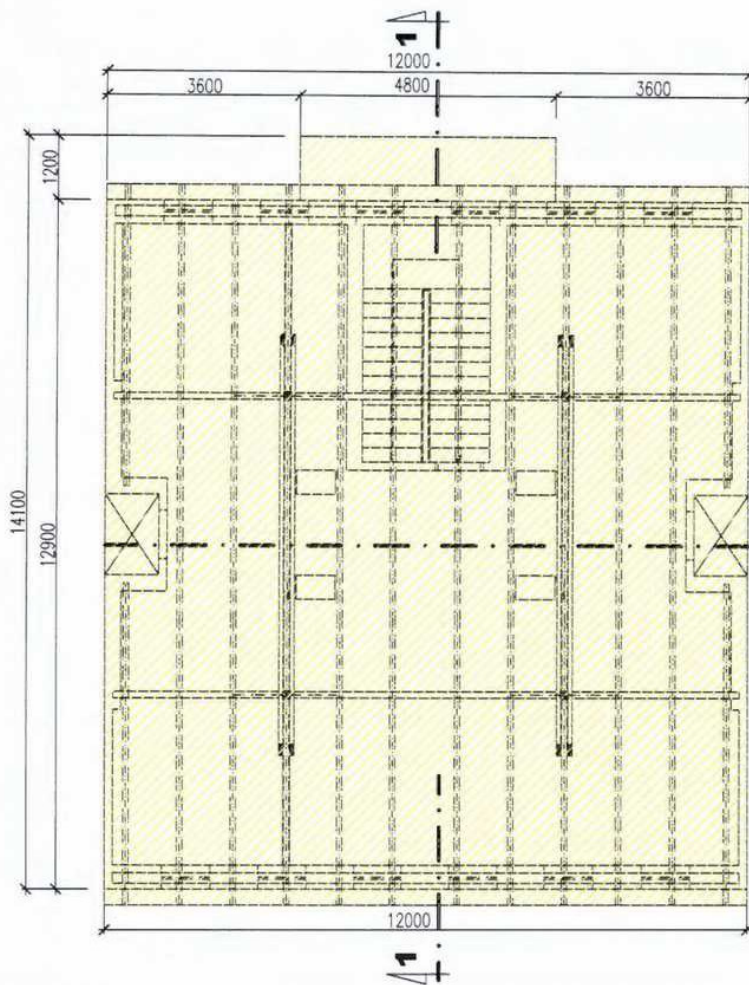
ZPRACOVATEL PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE		OBJEDNATEL:	
 ALSTON spol. s r.o. Gorazdova 355/5, 120 00 Praha 2 tel./fax.: 224 910 917, 224 910 880 alston@alston.cz	Městská část Praha 9, Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9		
	AKCE:	Odstranění stavby domu č.p.57, Na Proseku 10, Praha 9 - Prosek	
STUPEŇ DOKUMENTACE:	ČÁST:		
Ohlášení záměru odstranit stavbu	D. Dokumentace odstraňovaných staveb		
ZODP. PROJEKTANT:	ing. JAN ŠULDEK	NÁZEV VYKRESU:	Bourací plán 1.N.P.
VYPRACOVAL:	ing. Jana ŠULČKOVÁ	DATUM:	08/2016
		MÉRITKO:	1:100
		ČÍSLO PŘÍLOHY:	D. b. 2




LEGENDA:

 bourané konstrukce

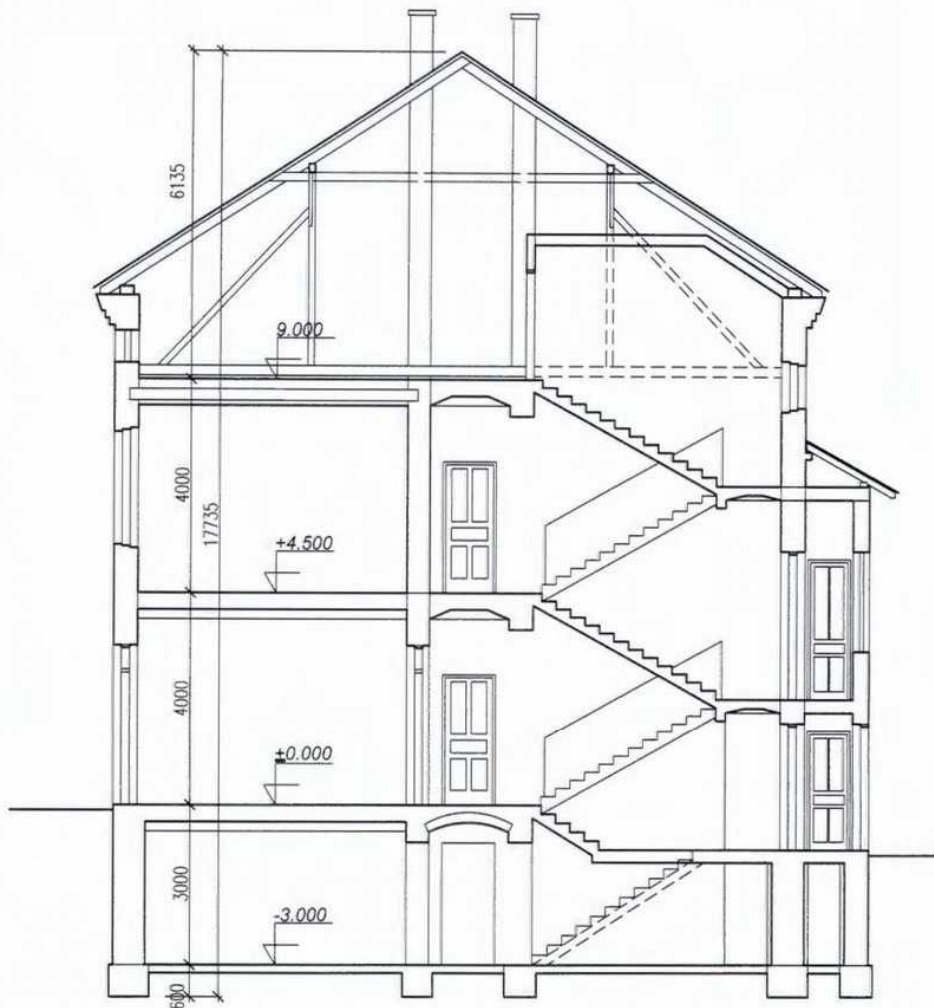
ZPRACOVATEL PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE		OBJEDNATEL:	
 ALSTON spol. s r.o. Gorazdova 355/5, 120 00 Praha 2 tel./fax.: 224 910 917, 224 910 880 alston@alston.cz		Městská část Praha 9, Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9	
		AKCE: Odstranění stavby domu č.p.57, Na Proseku 10, Praha 9 - Prosek	
STUPEŇ DOKUMENTACE:		D. Dokumentace odstraňovaných staveb	
Ohlášení záměru odstranit stavbu		NÁZEV VÝKRESU: Bourací plán 2.N.P.	
ZODP. PROJEKTANT:	ing. JAN ŠULCEK	DATUM:	08/2016
VYPRACOVAL:	ing. Jana ŠULČKOVÁ	MĚŘÍTKO:	1:100
		ČÍSLO PŘÍLOHY: D. b. 3	



LEGENDA:

 bourané konstrukce

ZPRACOVATEL PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE		OBJEDNATEL:	
 ALSTON spol. s r.o. Gorazdova 355/5, 120 00 Praha 2 tel./fax.: 224 910 917, 224 910 880 alston@alston.cz		Městská část Praha 9, Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9	
		AKCE: Odstranění stavby domu č.p.57, Na Proseku 10, Praha 9 - Prosek	
STUPEŇ DOKUMENTACE:		ČÁST: D. Dokumentace odstraňovaných staveb	
Ohlášení záměru odstranit stavbu		NÁZEV VÝKRESU: Bourací plán krovu	
ZODP. PROJEKTANT:	ing. JAN ŠULCEK	DATUM:	08/2016
VYPRACOVAL:	ing. Jana ŠULCKOVA	MĚŘITKO:	1:100
		ČÍSLO PŘÍLOHY: D. b. 4	



ZPRACOVATEL PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE		OBJEDNATEL:	
 ALSTON spol. s r.o. Gorazdova 355/5, 120 00 Praha 2 tel./fax.: 224 910 917, 224 910 880 alston@alston.cz		Městská část Praha 9, Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9	
		Odstranění stavby domu č.p.57, Na Proseku 10, Praha 9 - Prosek	
STUPEŇ DOKUMENTACE:		ČÁST:	
Ohlášení záměru odstranit stavbu		D. Dokumentace odstraňovaných staveb	
ZODP. PROJEKTANT: ing. JAN ŠULCEK		NAZEV VÝKRESU: Řez 1 - 1	
VYPRACOVAL: ing. Jana ŠULCKOVÁ		DATUM: 08/2016	ČÍSLO PŘÍLOHY: D. b. 5
		MĚŘÍTKO: 1:100	