

Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc.

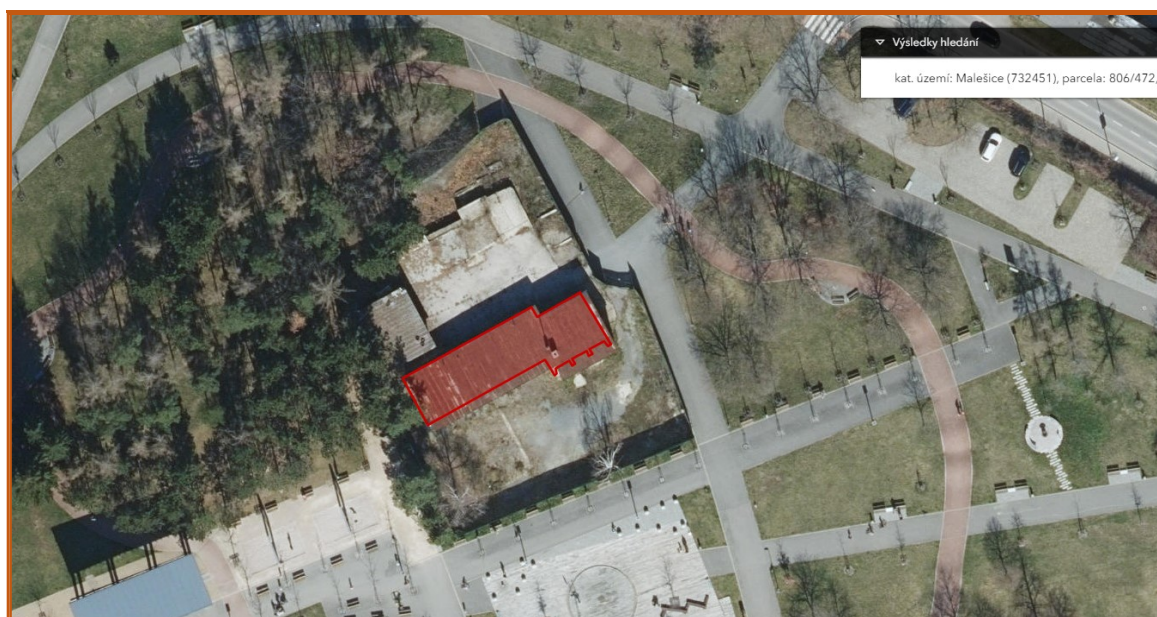
160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34

znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2501/34/2020.

ZNALECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny pozemků parc.č.
806/472 a parc.č. 806/473, v kat. území
Malešice, Městská část Praha 10,
hlavní město Praha.**



Posudek vyžádal: Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411, se sídlem 100 00 Praha10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 100 00.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny pozemků parc.č. 806/472 a parc.č. 806/473, v kat. území Malešice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování č. 151/1997 Sb., ke dni 28.12.2020.

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku a stavebnictví, a Městského soudu v Praze ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví.

Posudek obsahuje 12 stran textu, a předává se ve dvojím vyhotovení a jedné elektronické verzi.

Praha, dne 28.12.2020.

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc.č. 806/472 a parc.č. 806/473, v kat. území Malešice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Obsah posudku:

1. Cíl posudku
2. Použité podklady
3. Nález
4. Způsob stanovení obvyklé ceny
5. Obvyklá cena pozemku
6. Závěrečný výrok znalce
7. Přílohy

1. CÍL POSUDKU

Objednatelem jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu pozemku parc.č. 806/472 a parc.č. 806/473, v kat. území Malešice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 28.12.2020.

Obvyklá cena je stanovena podle zákona o oceňování majetku a služeb, to je zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, včetně „**Komentáře k určování obvyklé ceny**“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 143 pro kat. území Malešice.
- b) Informace o parcelách.
- c) Geometrický plán.
- d) Část platného územního plánu.
- e) Část cenové mapy pozemků.
- f) Fotografická dokumentace současného stavu pozemku.
- g) Realitní časopisy z roku 2020.
- h) Statistické ročenky ČSÚ.
- i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí v Malešicích získané od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
- j) Osobní prohlídka současného stavu nemovitostí konaná dne 11.12.2020.
- k) Konzultace se zástupci Městské části Praha 10.

3. NÁLEZ

3.1. SITUACE

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně pozemků parc.č. 806/472 a parc.č. 806/473, v kat. území Malešice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 28.12.2020. Obvyklá cena je stanovena podle zákona o oceňování majetku a služeb, to je zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, včetně „Komentáře k určování obvyklé ceny“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

Předmět ocenění: pozemky zapsané na LV č. 143 pro kat. území Malešice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha:

Poř.č.	Parc.č.	Druh pozemku	Výměra m ²
1.	806/472	Ostatní plocha, jiná plocha	254,00
2.	806/473	Ostatní plocha, jiná plocha	718,00
Celkem			972,00

Vlastník pozemků: podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 143 pro kat. území Malešice:

Vlastnické právo
Česká republika
Právo hospodaření s majetkem státu
Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, Staré Město, 11000 Praha 1

Na výše uvedených pozemcích není zapsáno žádné věcné břemeno, ani zástavní právo. Pozemky leží v památkově chráněné území.

3.2. POPIS

Pozemek parc.č. 806/472 je situován pod budovou bez č.p., která sloužila jako veřejné záchodky. Budova není zapsána v katastru nemovitostí, je v současné době ve vlastnictví společnosti Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci. Tato společnost požádala o převod objektu do vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. Tento převod však není do současné doby proveden. Oceňovaný pozemek je situován pod tímto objektem a je ve vlastnictví České republiky, právo s ním hospodařit má společnost Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci. Podobně i pozemek parc.č. 806/473 je ve vlastnictví České republiky, právo s ním hospodařit má společnost Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci.

Pozemky parc.č. 806/472, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 254,00 m² a parc.č. 806/473, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 718,00 m² jsou přístupné pouze přes pozemek parc.č. 806/18, zeleň, ostatní plocha. Tento pozemek je ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10. Oceňované pozemky jsou tedy přístupné pouze přes pozemek v cizím vlastnictví. Pozemky jsou rovné, mají obdélníkový a lichoběžníkový půdorysný tvar, zařazeny jsou jako jiná plocha o celkové výměře 972,00 m². Oceňovaný pozemek parc.č. 806/472 je zastavěn objektem záchodků bez č.p. V katastru nemovitostí jsou oba oceňované pozemky vedeny jako ostatní plocha, jiná plocha. V platném územním plánu jsou určeny pro park – ZP. Schematické zobrazení pozemků včetně sousedních pozemků je v geometrickém plánu, viz příloha znaleckého posudku. Pro pozemky není pro rok 2020 určena v platné cenové mapě cena.

4. ZPŮSOB STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKŮ

Pro stanovení obvyklé ceny pozemků je nejužívanějším způsobem jejího stanovení metoda porovnávací, komparativní. To odpovídá i doporučením mezinárodních oceňovacích standardů **IVSC** (International Valuation Standards Council), doporučení **IVS 101 až 105**. Dále **TEGoVA** (European Group of Valuers' Associations), doporučení **EVS1**. Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. V tomto Komentáři je pro určení obvyklé ceny stanoveno, že se provádí výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu.

Obvyklá cena je definována ve dvou zákonech, zákonem o cenách č. 526/1990 Sb. a zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování majetku. Občanský zákoník platný v roce 2012, zákon č. 40/1962 Sb., tak i nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. užívají termín obvyklá cena, i když ho exaktně nedefinují. Definice obvyklé ceny je ve dvou zákonech:

- a) **Zákon o cenách** popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009. Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.
- b) **Zákon o oceňování majetku**, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany. Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí je dle přijaté definice nejužívanějším způsobem jejího stanovení metoda porovnávací, komparativní. To odpovídá i doporučením mezinárodních oceňovacích standardů **IVSC** (International Valuation Standards Council), doporučení **IVS 101 až 105**. Dále **TEGoVA** (European Group of Valuers' Associations), doporučení **EVS1**. Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentářem k určování obvyklé ceny“. V tomto Komentáři je pro určení obvyklé ceny stanoveno, že se provádí výhradně porovnáním, jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při

poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly). Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu. Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často. Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodejkách stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

V případě, že neexistuje statistický soubor využitelných dat pro komparaci, lze určit tržní hodnotu majetku. Metodicky jsou pro stanovení tržní hodnoty doporučeny tyto 3 oceňovací principy, viz mezinárodní doporučení **IVSC v IVS 102 Valuation Approaches**. Tyto oceňovací principy jsou shodné i s doporučeními **The Appraisal Institute Chicago, USA: The Appraisal of Real Estate, 11th Edition, 1996, Hardcover, 820 pages, ISBN: 092215435X**:

- a) porovnávací způsob ocenění, (direkt market comparison approach),
- b) výnosový způsob ocenění, (income approach),
- c) nákladový způsob ocenění, (cost approach).

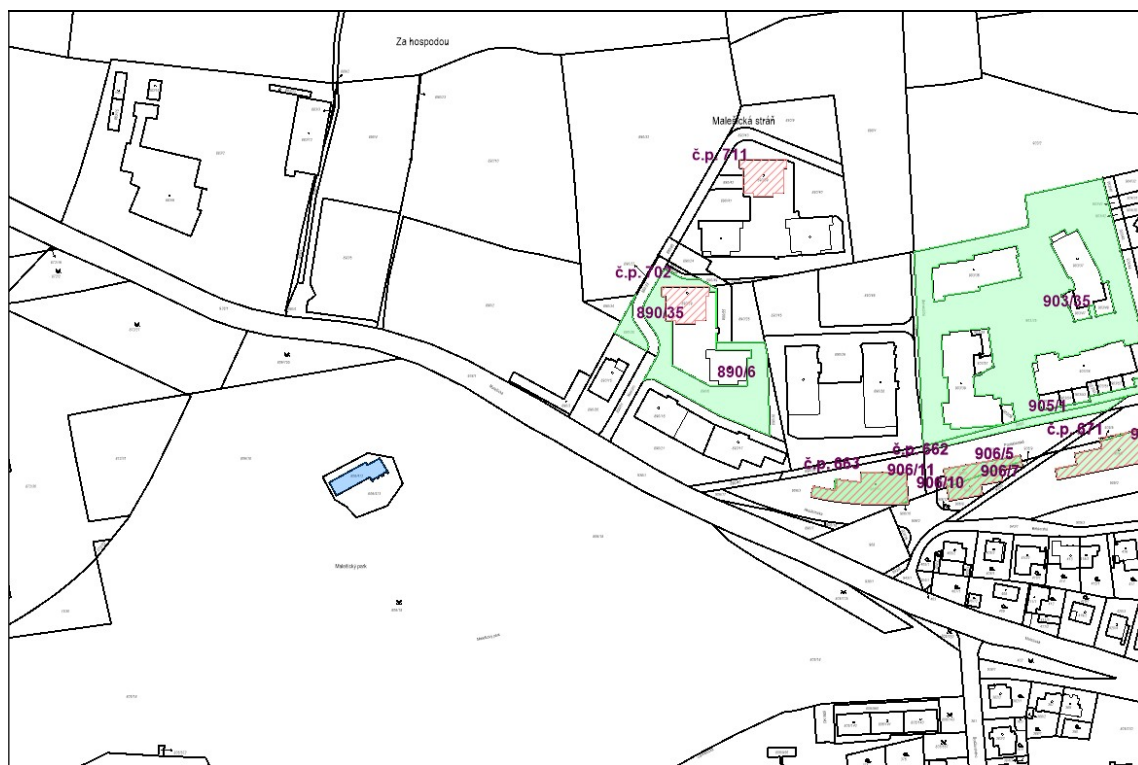
5. OBVYKLÁ CENA POZEMKU

Oceňované pozemky parc.č. 806/472 a parc.č. 806/473 jsou vedeny v katastru nemovitostí jako, ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře 972,00 m². Pro tento typ pozemků neexistuje v současné době statistický soubor realizovaných prodejních cen. Český statistický úřad uvádí ve svých materiálech pouze agregované průměrné ceny stavebních pozemků. Tyto agregované, zprůměrované ceny nelze pro ocenění parc.č. 806/472 a parc.č. 806/473, které slouží jako zeleň využít.

Podle informací o realizovaných cenách stavebních pozemků v kat. území Malešice, byly v roce 2020 prodány pozemky označené na následující skice:

Zelená barva na mapě označuje uskutečněné prodeje pozemků,
modrá barva – oceňovaný pozemek parc.č. 806/472, čárkovaná
červená barva prodeje bytů.

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc.č. 806/472 o velikosti 254 m² a parc.č. 806/473 o velikosti 718 m² v kat. území Malešice, Městská část Praha 10.



Pozemky parc.č. 890/35, parc.č. 890/6 a parc.č. 903/35 byly prodány v roce 2020. Pozemky jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plochy, jiné plochy. Takže mají stejné zařazení jako oceňované pozemky parc.č. 806/472 a parc.č. 806/473. Jedná se o pozemky, které nebudou zastavěny a jsou využívány jako ostatní plochy, jiné plochy a zeleň. Výše citované pozemky byly prodány za cenu **3 000,00 Kč/m²**. Tato cena odpovídá i ceně uvedené v platné cenové mapě pro pozemky v okolí pozemků oceňovaných, které jsou využívány jako ostatní plochy, jiné plochy a pro zeleň, (také cena 3 000,00 Kč/m²).

Koncepce porovnávacího přístupu vychází především z principů substituce. Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitostí porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s nemovitostmi podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné (za substituty). Protože však pozemky jsou jedinečné, je nutno jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi (adjustací), které vyjadřují nutné náklady na přechod k náhradnímu substitutu.

Za standardní způsoby porovnání se považují:

- přímé porovnání, při němž se porovnávací hodnota hledá porovnáním oceňovaného pozemku s konkrétními vzorky, u nichž je prodejní cena známa,
- nepřímé porovnání, při němž je porovnávací hodnota hledána porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u nějž jsou vedle ceny definovány i jeho typické charakteristiky.

V odůvodněných případech se připouští (zejména při informační nouzi) k porovnání použít i vzorky, u nichž sice nejsou známy prodejní ceny, ale pouze jiné typy cen (např. nabídkové, plánovací, vydražené, orientační apod.), avšak pouze za podmínky, že na tyto skutečnosti bude vhodným způsobem při adjustaci ceny reagováno. Obecné postupové schéma:

Porovnávací hodnota pozemku = cena srovnatelných pozemků → adjustace

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc.č. 806/472 o velikosti 254 m² a parc.č. 806/473 o velikosti 718 m² v kat. území Malešice, Městská část Praha 10.

Pro výběr vzorků se uvažují podobné pozemky, u nichž je realizovaná nebo nabídková cena známa. Při výběru vzorku nutno respektovat především podmínku jeho přiměřené homogenity pro srovnání, tj. aby odpovídal shodnému segmentu trhu jako pozemek oceňovaný a podobal se mu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti. Nepodaří-li se najít vhodné vzorky v blízkém okolí, doporučuje se použít i vzorky vzdálenější. Cílem porovnávacího přístupu je využít a jeho pomocí vytěžit alespoň přibližné indicie, které by třeba jen orientačně mohly naznačit některou z hranic či vyloučit nepravděpodobné úrovně porovnávací hodnoty, případně argumentačně podepřít indicie z ostatních přístupů pro finální odhad tržní hodnoty. Při výběru vzorků je třeba preferovat kvalitu před kvantitou a snažit se, pokud možno uplatnit vzorky horší a lepší tak, aby oceňovaný pozemek jimi byl „orámován“ a aby tak výsledná porovnávací hodnota, pokud možno ležela uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Pro případ zjištění obvyklé ceny, (pravděpodobně realizovatelné prodejní ceny), pozemku parc.č. 806/472 a parc.č. 806/473 k datu 28.12.2020, jsem vycházel z těchto základních premis:

- a) oceňované pozemky se nacházejí v Malešickém parku,
- b) na pozemcích nebyla prokázána žádná ekologická zátěž,
- c) pozemek parc.č. 806/472 je zastavěn veřejnými záchodky a jeho vlastnictví není k datu podání předloženého znaleckého posudku vyjasněno,
- d) pozemek parc.č. 806/473 není zastavěn a jeho vlastnictví není k datu podání předloženého znaleckého posudku také vyjasněno,
- e) žádné faktory typu pohledávek, dluhů apod., ovlivňujících hodnotu pozemků neexistují,
- f) nebyla předána žádná informace o jiném omezení užívání pozemků než pro drobnou zahradní architekturu, (veřejné WC apod.), viz platný územní plán,
- g) technický stav oceňovaných pozemků odpovídá jejich současnému využití,
- h) pro případ určení obvyklé ceny pozemků k datu 28.12.2020 vycházím z využití odpovídající současnému stavu, to je veřejná zeleň.**

Vlastní komparace je provedena na základě vyhodnocení realizovaných prodejních cen:

v roce 2020 byly prodány pozemky parc.č. 890/35, parc.č. 890/6 a parc.č. 903/35. Pozemky jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plochy, jiné plochy. Takže mají stejné zařazení jako oceňované pozemky parc.č. 806/472 a parc.č. 806/473. Jedná se o pozemky, které nebudou zastavěny a jsou využívány z větší části jako zeleň u bytových domů, částečně jako odstavné plochy, ostatní komunikace. Výše citované pozemky byly prodány za cenu **3 000,00 Kč/m²**. Tato cena odpovídá i ceně uvedené v platné cenové mapě pro pozemky v okolí pozemků oceňovaných, které jsou využívány jako ostatní plochy, jiné plochy a pro zeleň. Pozemky vykupované Magistrátem hlavního města Prahy, (Odbor hospodaření s majetkem), pro městskou zeleň jsou oceňovány v rozmezí **1 000,00 Kč/m² až 2 000,00 Kč/m²**. Vzhledem k těmto skutečnostem je indikovaná cena oceňovaných pozemků ohodnocena na částku **2 000,00 Kč/m²**.

$$OC_{Poz} = 2\,000,00 \text{ Kč/m}^2 \times (254,00 \text{ m}^2 + 718,00 \text{ m}^2) = 1\,944\,000,00 \text{ Kč}$$

Po zaokrouhlení: 1 944 000,00 Kč.

Toto je obvyklá cena pozemků parc.č. 806/472 a parc.č. 806/473, v kat. území Malešice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená komparační metodou ke dni 28.12.2020

6. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

6. 1. Souhrn a závěr

Cílem znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu pozemků parc.č. 806/472 a parc.č. 806/473, v kat. území Malešice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 28.12.2020.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena pozemků parc.č. 806/472 a parc.č. 806/473, v kat. území Malešice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 28.12.2020, na částku:

1 944 000,00 Kč

**Slovy: jeden milión devět set čtyřicet
čtyři tisíc korun českých.**

Posudek vypracován dne 28.12.2020.

6. 2. Použitá literatura

- 6.1. Zákon č. 526/1990 Sb. zákon o cenách v platném znění.
- 6.2. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění.
- 6.3. Komentář k určování obvyklé ceny vydaný MF ČR.
- 6.4. Standard pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (návrh č. 2) Vysoké školy ekonomické - Institutu oceňování majetku.
- 6.5. Drozen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j. 340/74-K pro základní obor ekonomiku, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2501/34/2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec.

Otisk znalecké pečeti:

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34

6. PŘÍLOHY

- 6.1 Fotografická dokumentace.
- 6.2 Informace o parcelách.
- 6.3 Geometrický plán.
- 6.4 Ortofotomapa.
- 6.5 Část cenové mapy pozemků.
- 6.6 Část platného územního plánu.

Fotografická dokumentace:

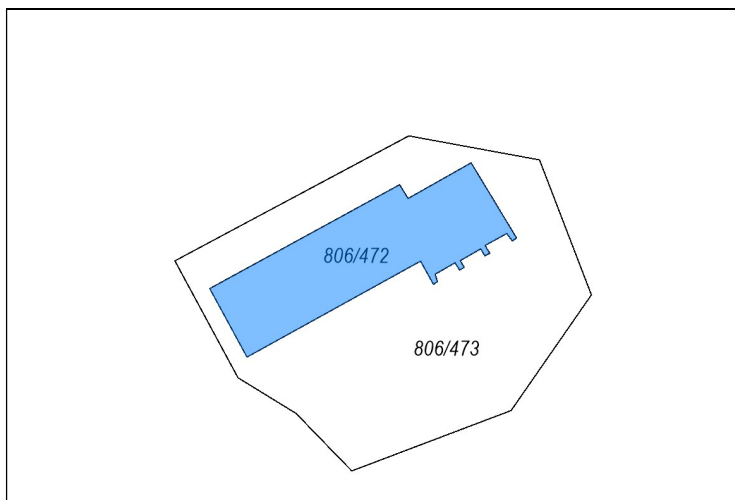


Informace o parcele:

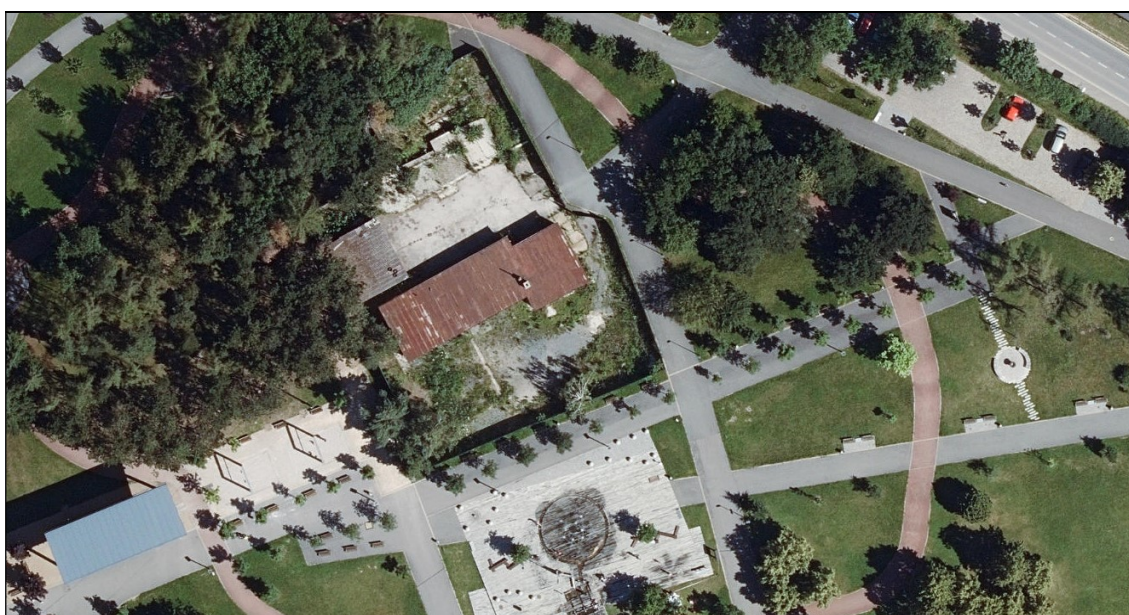
Parcelní číslo:	806/472
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Malešice [732451]
Číslo LV:	143
Výměra [m ²]:	254
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha
Parcelní číslo:	806/473
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Malešice [732451]
Číslo LV:	143
Výměra [m ²]:	718
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Geometrický plán:

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc.č. 806/472 o velikosti 254 m² a parc.č. 806/473 o velikosti 718 m² v kat. území Malešice, Městská část Praha 10.

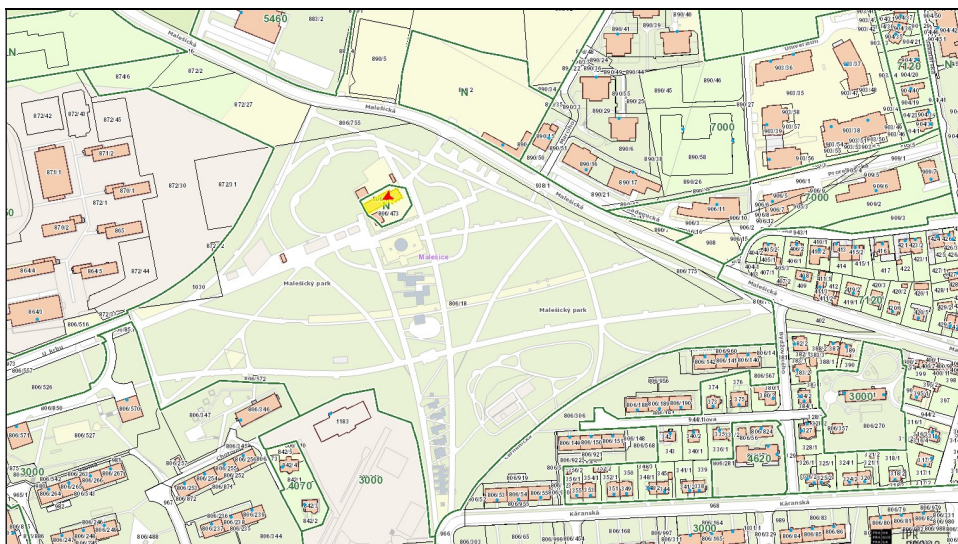


Ortofotomapa:



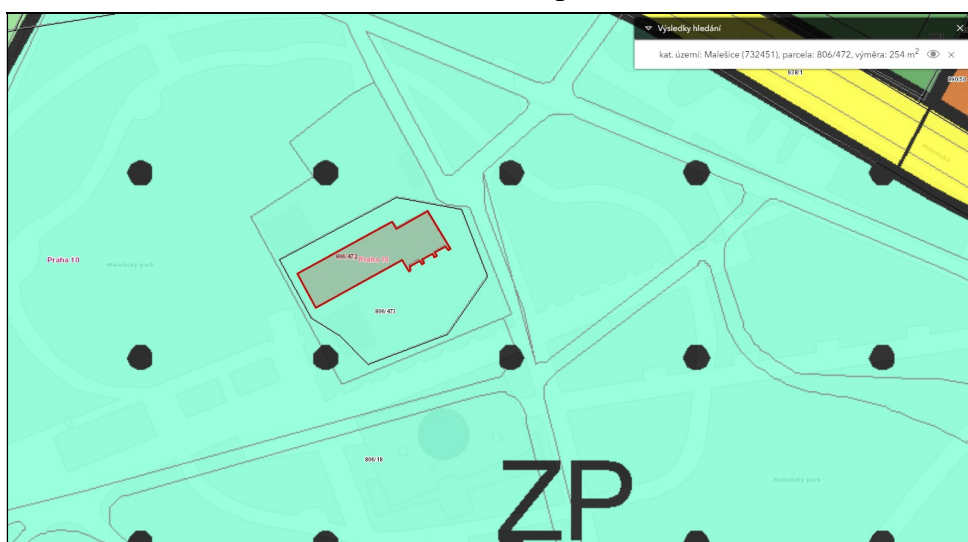
Část cenové mapy pozemků:

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc.č. 806/472 o velikosti 254 m² a parc.č. 806/473 o velikosti 718 m² v kat. území Malešice, Městská část Praha 10.



Cena pozemků není pro rok 2020 v cenové mapě uvedena.: v okolí mají pozemky určené pro zeleň stanovenou cenu 3 000,00 Kč/m².

Část územního plánu:



ZP – parky, historické zahrady, hřbitovy.

Popis pozemků podle platného územního plánu:

6b) ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy

Hlavní využití:

Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

Přípustné využití:

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.

Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky.

Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura.

Krematoria⁸ a obřadní síně.

Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů.

Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování⁹.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím.

Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP.

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

Nepřípustné využití:

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