

INFORMAČNÍ KARTA K NEMOVITOSTI

**Prodej pozemků zapsaných na LV 1894, pro k. ú. Praha Ďáblice / dlužníka:
U Mratínského potoka s.r.o., IČ 14429764, sídlem Praha 6, V Podbabě 2515/4, PSČ:
160 00**



WWW.PROKONZULTA.CZ

1. Informace o prodeji

Prodej probíhá formou elektronické dražby na adrese:

<https://www.prokonzulta.cz/>

Jedná se o zpeněžení majetku z majetkové podstaty dlužníka U Mratínského potoka s.r.o., IČ 14429764, v rámci konkursu vedeného u Městského soudu v Praze pod sp. zn.: MSPH 78 INS 5350 / 2025, veškeré informace o průběhu tohoto insolvenčního řízení jsou dostupné v insolvenčním rejstříku [ZDE](#)

Každý účastník elektronické dražby dobrovolně je povinen:

1. Být platně registrovaným účastníkem v aukčním systému spol. PROKONZULTA, a.s., registrace možná zde: www.prokonzulta.cz/register
2. Uhradit stanovenou kauci na účet zprostředkovatele uvedený níže

Termín konání dražby:	26.05.2026 v 10:00 hod
Minimální cena:	27 000 000 Kč
Požadovaná kauce:	1 000 000 Kč
Číslo účtu pro složení kauce:	131-1150297/0100 (Komerční banka, a.s.)

Prohlídky:

Pozemky jsou volně přístupné

Výherce dražby nehradí zprostředkovateli žádné další poplatky nad rámec ceny dosažené v aukci.

Kontaktní osoba:

- Tomáš Zvěřina, tel.: +420 608 880 132, mail: zverina@prokonzulta.cz
- Markéta Horáková, e-mail: horakova@prokonzulta.cz

Informace v tomto dokumentu byly získány od prodávajícího, dlužníka a dále z veřejných zdrojů, ze ZP v rámci řízení a z Rozboru pozemku. Jejich správnost však není ze strany zprostředkovatele možné zaručit. Vždy tedy zájemcům doporučujeme, ověřit si aktuálnost jednotlivých informací obsažených v tomto dokumentu u makléře, na osobní prohlídce, či prostřednictvím veřejných institucí (např. stavební úřady apod.)

2. Předmět prodeje

2.1 Předmětem prodeje je:

Prodej pozemků zapsaných na LV 1894, pro k. ú. Praha Ďáblice / dlužníka: U Mratínského potoka s.r.o., IČ 14429764, sídlem Praha 6, V Podbabě 2515/4, PSČ: 160 00.

2.1. Nemovitý majetek – pozemky:

<u>Parc. č.</u>	<u>Výměra (m²)</u>	<u>Druh pozemku</u>	<u>Způsob využití</u>
<u>1644/5</u>	<u>200</u>	<u>trvalý travní porost</u>	-
<u>1645/15</u>	<u>3025</u>	<u>trvalý travní porost</u>	-
<u>1645/16</u>	<u>156</u>	<u>zahrada</u>	-
<u>1648/38</u>	<u>75</u>	<u>ostatní plocha</u>	<u>jiná plocha</u>



2.2 Popis lokality

Soubor pozemků se nachází ve vyhledávané lokalitě pražských Ďáblic, na rozhraní s městskou částí Čakovice. Tato poloha v sobě spojuje výhody metropolitní dostupnosti s klidným charakterem okrajové části města, což z území činí lokalitu vhodnou pro rezidenční výstavbu či dlouhodobé zhodnocení.

2.3 Lokalita a širší okolí

Pozemky jsou situovány v severovýchodním segmentu Ďáblic, v klidné oblasti vymezené ulicemi Červenomlýnská, Na blatech a U Červeného mlýnku. Nadmořská výška lokality činí přibližně 247 m n. m. V bezprostředním dosahu se

3. Katastrální mapa



4. Základní informace

Inženýrské sítě a možnosti napojení

Z hlediska technické infrastruktury je předmětné území velmi dobře vybaveno. Na pozemcích se nachází, nebo jimi prochází, vedení elektřiny, plynovodu, vodovodu i kanalizace. Konkrétní stav dle vyjádření jednotlivých správců je následující:

4.1 Elektrická energie

Správce: PREdistribuce, a. s.

Stav: Podzemní vedení nízkého napětí (NN) je situováno u příjezdu k pozemku a v jeho severovýchodní části. V evidenci je rovněž vedena trasa označená jako vyřazená, která prochází přímo přes pozemky – před zahájením prací je doporučeno prověřit její fyzickou existenci v terénu.

Podmínky: Jakákoliv stavební činnost v ochranném pásmu podléhá souhlasu se zahájením výkopových prací. V případě nepřehlednosti trasy v mapových podkladech zajistí správce fyzické vytyčení kabelů.

4.2 Plynovod

Správce: Pražská plynárenská Distribuce, a. s.

Stav: Na dotčených parcelách se nacházejí středotlaké plynovody (provozní tlak 1 až 3 bary). Vedení je chráněno zákonným ochranným pásmem, které je nutno respektovat při návrhu umístění staveb.

4.3 Vodovod a kanalizace

Správce: Pražské vodovody a kanalizace, a. s. (PVK)

Stav: Přímou na pozemku parc. č. 1648/38 se nachází provozovaná kanalizační síť, vodovodní řad (DN < 500) a sousední vodovodní přípojky. Existence těchto sítí umožňuje budoucí napojení objektů na veřejný vodovodní a kanalizační systém.

4.4 Telekomunikace

Správce: CETIN a. s.

Stav: Přímo na pozemcích se síť tohoto poskytovatele nenacházejí, nicméně infrastruktura je v teoretickém dosahu v rámci okolních ulic pro budoucí zřízení přípojky.

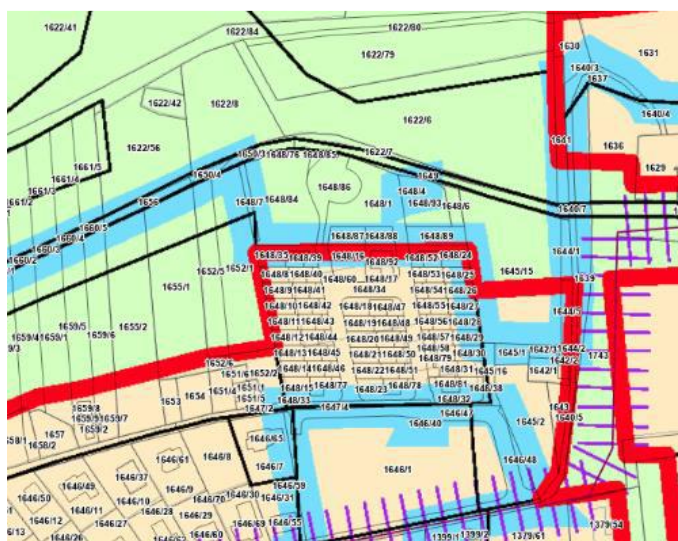
Souhrnné upozornění:

Přestože jsou veškeré klíčové inženýrské sítě v místě přítomny, konkrétní body napojení, dimenze a potvrzení dostatečných kapacit pro specifický stavební záměr je nutné řešit v rámci projektové přípravy individuálně s jednotlivými poskytovateli v rámci žádosti o připojení.

5. Územní plán

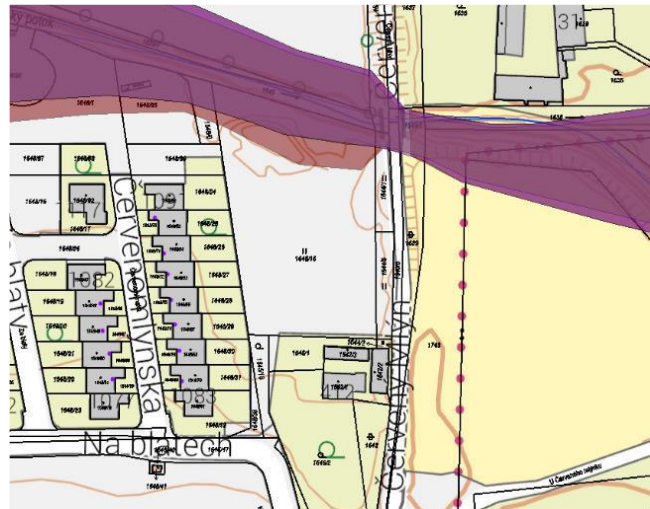
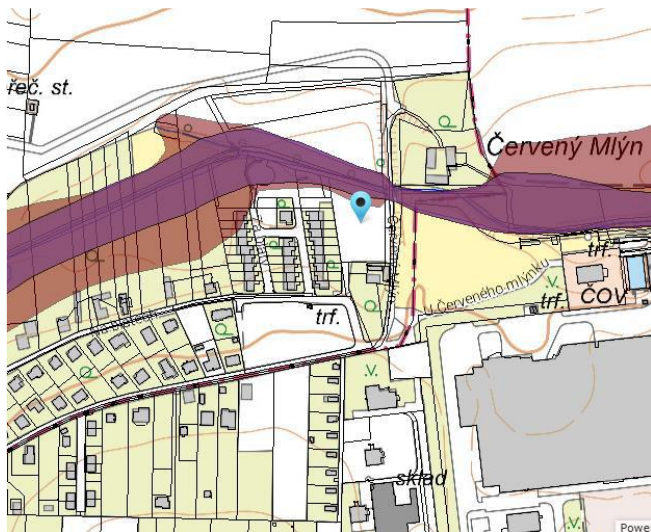
Dle úplného znění k 26.2.2026 mapové aplikace územního plánování hlavního města Prahy se jedná o aktuální znění po četných změnách s nabytím účinnosti ke dni 10.09.2025 a 19.11.2025 OOP č. 241(až 258) /2025, opatřením obecné povahy. Neustále probíhají nové aktualizace, doporučuji sledovat a také 5/2026 se předpokládá další možný termín schválení Metropolitního plánu Praha.

Předmětné se v tomto znění nachází z části v zastavěném/zastavitelném území s využitím plochy jako OB – čistě obytné, pro p. p. č. 1648/38 jako SV – všeobecné smíšené a z části v nezastavitelném mimo zastavěné území v ploše ZMK – zeleň městská a krajinná v celoměstském systému zeleně.



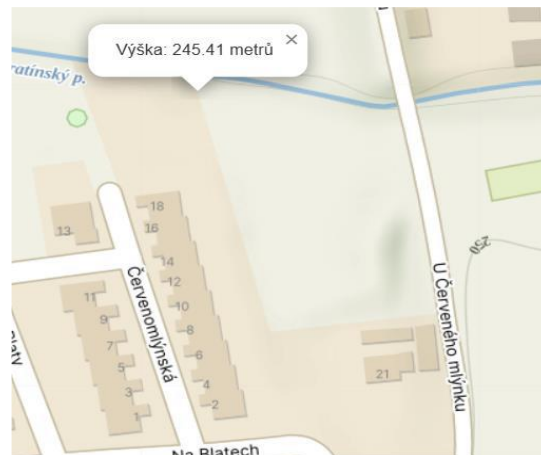
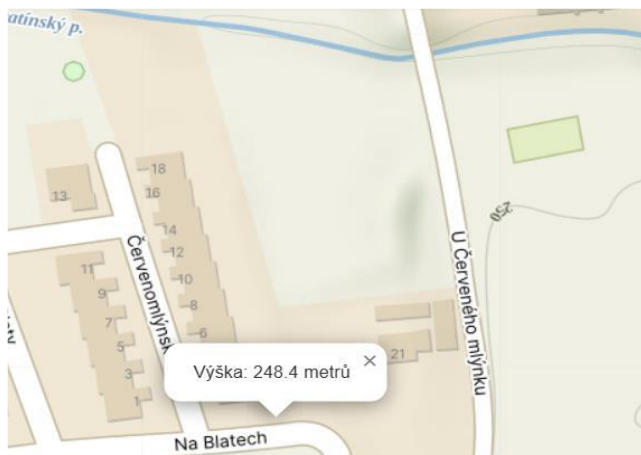
5.1 Záplavové území

Pozemky se nachází z části v záplavovém území Q5, Q20, Q100 a aktivní zóně záplavových území vodního toku Mratinský potok.



5.2 Orientace pozemku a okolí

Dle světových stran a vrstevnic jsou pozemky s převládajícím severozápadním velmi mírným sklonem okolo 1,5 stupňů. Nadmořská výška se pohybuje od cca 245,4 m. n. m. po cca 248,4 m. n. m. Průměrné stoupání/klesání na 10 metrů je okolo 0,25 metrů. V Ďáblicích žije přibližně 3 750 obyvatel (2021). V Praze žije přibližně 1 397 880 obyvatel (2025).



Kromě běžného sousedského/městského hluku lze očekávat obecnou mírně zvýšenou hladinu hluku kvůli nedaleké silnici I. třídy I/8 přecházející v D8, nákupnímu centru, drážnímu systému a dalších. Letištní systém Praha-Letňany a Kbely jsou vzdáleny cca 2,5 a 4 km.

6. Závěrem

6.1 Územní plán a možnosti využití

Pozemky jsou dle aktuálního územního plánu (stav k 26. 2. 2026) rozděleny do dvou funkčních zón:

1. Plocha OB – Čistě obytné (cca 1 599 m²):

- Hlavní využití: Bydlení.
- Přípustné: Školky, ambulance, sociální služby, zeleň.
- Podmíněně: Sportoviště, obchody do 300 m², ubytování či nerušící služby (musí být zachován většinový podíl bydlení).
- *Poznámka: Pozemek parc. č. 1648/38 je veden v ploše SV (všeobecné smíšené).*

2. Plocha ZMK – Zeleň městská a krajinná (cca 2 198 m²):

- Charakter: Nezastavitelné území mimo zastavěnou část, součást celoměstského systému zeleně.
- Využití: Rekreace, parky, louky, hřiště. Přípustná je drobná zahradní architektura.
- Podmíněně: Zahradní restaurace či rozhledny (pouze jako součást celkové koncepce plochy).

3. Infrastruktura a přístup

Dopravní napojení:

- Pozemky navazují na ulice Na Blatech a U Červeného mlýnku. Je však nutné vzít v úvahu, že v některých úsecích se komunikace zužuje a vykazuje podílové spoluvlastnictví soukromých osob a města.

Inženýrské sítě:

- Přímo na pozemcích se nachází elektřina, plyn, vodovod i kanalizace. Telekomunikační sítě jsou v teoretickém dosahu. Konkrétní kapacity a body napojení vyžadují individuální projednání se správci.

Environmentální a přírodní limity

Záplavové území:

- Část parcel leží v aktivní zóně záplavového území Mratínského potoka (stupně Q5, Q20, Q100), což zásadně limituje možnosti výstavby v těchto částech.

Ochrana půdy (ZPF):

- Pozemky (vyjma p. č. 1648/38) jsou chráněny ZPF I. třídy. Vynětí této nejkvalitnější půdy bývá problematické, ačkoliv územní plán se zábořem pro výstavbu počítá.

Zranitelná oblast:

- Území je definováno jako zranitelné z hlediska koncentrace dusičnanů v podzemních a povrchových vodách (dle vodního zákona).

Vegetace:

- Na parcelách se nacházejí vzrostlé dřeviny a zapojené porosty. Kácení nad rámec 40 m² plochy nebo u stromů s obvodem nad 80 cm (ve výšce 130 cm) podléhá povolení.

Právní stav a ostatní omezení

Zatížení:

- Nemovitosti jsou zatíženy věcnými břemeny, zástavním právem a zákazy zcizení/zatížení. Evidence obsahuje také zápisy související s exekucním či insolvenčním řízením.

Archeologie:

- Pozemky spadají do území s archeologickými nálezy (ÚAN II). Stavební záměr je nutné předem ohlásit Archeologickému ústavu AV ČR.

7. Fotodokumentace



O tuto zakázku se stará



Tomáš Zvěřina
+420 608 880 132
zverina@prokonzulta.cz

