

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 059831/2024

Zadavatel znaleckého posudku:

Úřad městské části
MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 22
Nové náměstí 1250/10
104 00 Praha 114

Číslo jednací:

MC22-R-OSM00164/2024

Účel znaleckého posudku:

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

Obor, odvětví, specializace:

Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění:

Uhřetín, Praha, okres Hlavní město Praha

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 23.07.2024

Zpracováno ke dni:

23.07.2024

Zhotovitel:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 30 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:

V Praze, dne 26.07.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny za 1 m² pozemku parc. č. 2262/2 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Uhřetěves na listu vlastnictví č. 4556, určení obvyklé ceny za 1 m² pozemku parc. č. 2262/10, 2262/16 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Uhřetěves na listu vlastnictví č. 919.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil skutečnosti, které mají vliv na výsledek posudku. Na základě požadavku zadavatele posudku byla celková výsledná cena stanovena za 1 m² u každého parcelního čísla. Na základě požadavku zadavatele posudku není vyčíslena celková cena za dané oceňované pozemky, ale pouze stanovena cena za 1 m² jednotlivých pozemků.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, cenová mapa stavebních pozemků, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 2262/2, 2262/10, 2262/16
Adresa předmětu ocenění:	Uhříněves, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	
Katastrální území:	Uhříněves
Počet obyvatel:	1 357 326

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 23.07.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Na základě požadavku zadavatele posudku byl u prohlídky přítomen pouze zástupce zpracovatele posudku, jedná se o volně přístupné pozemky.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Steinbauer Pavel Ing. Ph.D. a Steinbauerová Lucie Bc., V bytovkách 1582/17, Uhříněves, 10400 Praha 10

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 2262/2 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Uhříněves na listu vlastnictví č. 4556, 919.

Vlastnické právo:

VP Developers s.r.o., Jindrova 3074/56, Stodůlky, 15500 Praha 5

Nemovitosti:

Pozemek parc. 2262/10, 2262/16 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Uhříněves na listu vlastnictví č. 4556, 919.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemky parc. č. 2262/2, 2262/10, 2262/16.

Oceňovaný pozemek č. 2262/2 je užíván v převládající míře jako zeleň, částečně je stavební. Dle územního plánu je pozemek parc. č. 2262/2 regulován jako ZMK – zeleň městská krajinná, částečně OB - čistě obytné. Na základě měření v mapách ÚP bylo zjištěno, že stavební část pozemku je velká cca 256 m², část tvořící zeleň je velká cca 1490 m². V KN je pozemek evidován jako orná půda. Vzhledem k vysokým rozdílům v cenách za stavební část pozemku a pozemek užívaný jako zeleň byla stanovena výsledná cena za 1 m² stavební části tohoto pozemku samostatně a samostatně stanovena výsledná cena za 1 m² pozemku užívaného jako zeleň.

Oceňovaný pozemek č. 2262/10 je užíván jako zeleň. Dle územního plánu je pozemek parc. č. 2262/10 regulován jako ZMK – zeleň městská krajinná. V KN je pozemek evidován jako orná půda.

Oceňovaný pozemek č. 2262/16 je stavební. Dle územního plánu je pozemek regulován jako OB - čistě obytné. V KN je pozemek evidován jako orná půda.

Sklon pozemků je rovinatý. Pozemky nejsou oploceny. Trvalé porosty - náletové dřeviny s porosty bez hodnoty.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Pozemky leží ve východní části Prahy v městské části Uhřetěves, charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny – jedná se pozemky parc. č. 2262/2, 2262/10. Pozemek parc. č. 2262/16 je zatížen věcnými břemeny dodavatelů energií bez vlivu na hodnotu pozemku, věcnými břemeny cesty a stezky, které ovlivňují hodnotu pozemku.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 2262/2, 2262/10, 2262/16
	Celková výměra	-
	Druh pozemku	stavební pozemek, zeleň
	Územní plán	OB - čistě obytné, ZMK – zeleň městská krajinná
	Trvalé porosty	náletové dřeviny a porosty bez hodnoty
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	-

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	pozemky parc. č. 2262/2, 2262/10 bez věcných břemen. Pozemek parc. č. 2262/16 je zatížen věcnými břemeny dodavatelů energií bez vlivu na hodnotu pozemku, věcnými břemeny cesty a stezky, které ovlivňují hodnotu pozemku
	Další informace	-

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 23.07.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,100}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,594}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,100}$$

1. Pozemek parc. č. 2262/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,100}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 1,100 = \mathbf{1,067}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	13 356,-	1,067		14 250,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	2262/2	1	14 250,85	14 250,85
Stavební pozemek - celkem				1	14 250,85

Jiný pozemek oceněný dle § 9 - zeleň

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	13 356,-	0,04				534,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	orná půda	2262/2	1	534,24		534,24
Jiný pozemek - celkem				1		534,24

Pozemek parc. č. 2262/2 - cena zjištěná celkem – stavební část = 14 250,85 Kč

Pozemek parc. č. 2262/2 - cena zjištěná celkem – zeleň = 534,24 Kč

2. Pozemek parc. č. 2262/10

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	13 356,-	0,04				534,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	orná půda	2262/10	1	534,24		534,24
Jiný pozemek - celkem				1		534,24

Pozemek parc. č. 2262/10 - cena zjištěná celkem = 534,24 Kč

3. Pozemek parc. č. 2262/16

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	2262/16	140	8 040,00	1 125 600,-
Cenová mapa - celkem		140		1 125 600,-

Pozemek parc. č. 2262/16 - cena zjištěná celkem = **1 125 600,- Kč**

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno cesty

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

2. Věcné břemeno stezky

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

Pozemek parc. č. 2262/16

1 125 600,- Kč

Ocenění - celkem:

1 125 600,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno cesty

-10 000,- Kč

2. Věcné břemeno stezky

-10 000,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:

-20 000,- Kč

Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:

1 105 600,- Kč

1 105 600 : 140 = 7 897,14 Kč

Pozemek parc. č. 2262/10 - cena zjištěná celkem

= **7 897,14 Kč/1 m²**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc. č. 2262/2 – zeleň	534,- Kč
1. Pozemek parc. č. 2262/2 – stavební část pozemku	14 251,- Kč
2. Pozemek parc. č. 2262/10	534,- Kč
3. Pozemek parc. č. 2262/16	7 897,- Kč

Zjištěná cena – celkem - Pozemek parc. č. 2262/2 - zeleň: **534,- Kč/1 m2**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **530,- Kč/1 m2**

slovy: pět set třicet Kč

Zjištěná cena – celkem - Pozemek parc. č. 2262/2 – stavební část pozemku: **14 251,- Kč/1 m2**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **14 250,- Kč/1 m2**

slovy: čtrnáct tisíc dvě stě padesát Kč

Zjištěná cena – celkem - Pozemek parc. č. 2262/10: **534,- Kč/1 m2**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **530,- Kč/1 m2**

slovy: pět set třicet Kč

Zjištěná cena – celkem - Pozemek parc. č. 2262/16: **7 897,- Kč/1 m2**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **7 900,- Kč/1 m2**

slovy: sedm tisíc devět set Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti. Zaokrouhlení je provedeno na celé stokoruny.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 2262/2 v katastrálním území Uhřetěves – stavební část pozemku

Uhřetěves, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Uhřetěves, Praha, okres Hlavní město Praha	1 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné	v místě	vzhledem k velikosti a tvaru špatně využitelný pozemek
1	K Lipanům, Praha, okres Hlavní město Praha	452 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné	v místě	/
2	Květnice, okres Praha-východ	981 m ²	stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu	v místě	/
3	Šeberov, Praha, okres Hlavní město Praha	912 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné	v místě	/
4	Hostivař, Praha, okres Hlavní město Praha	558 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - SV – všeobecně smíšené	v místě	/
5	Maková, Sibiřina, okres Praha-východ	928 m ²	stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu	v místě	/

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	9 949,12 Kč	1	9 949,12 Kč	1	1	1	1	1.25 ¹	1.25	7 959,30 Kč
2	8 460,75 Kč	1	8 460,75 Kč	0.9	1	1	1	1.25 ²	1.125	7 520,67 Kč
3	15 570,18 Kč	1	15 570,18 Kč	1	1	1	1	1.25 ³	1.25	12 456,14 Kč
4	17 921,15 Kč	1	17 921,15 Kč	1.05	1	1	1	1.25 ⁴	1.3125	13 654,21 Kč
5	8 081,90 Kč	1	8 081,90 Kč	0.95	1	1	1	1.25 ⁵	1.1875	6 805,81 Kč
Celkem průměr										9 679,23 Kč
Minimum										6 805,81 Kč
Maximum										13 654,21 Kč
Směrodatná odchylka - s										3 137,91 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										6 541,32 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										12 817,13 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Komentáře:										
¹ [K5; č.1] srovnávaný vzorek je výrazně lepší										
² [K5; č.2] srovnávaný vzorek je výrazně lepší										
³ [K5; č.3] srovnávaný vzorek je výrazně lepší										
⁴ [K5; č.4] srovnávaný vzorek je výrazně lepší										
⁵ [K5; č.5] srovnávaný vzorek je výrazně lepší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita vzorku č. 4 hodnocena jako lepší (blíže centra Prahy), lokalita vzorků č. 2 a 5 hodnocena jako mírně horší či horší (za hranicí Prahy), lokalita ostatních vzorků hodnocena jako stejná. (okrajové části Prahy). K2 velikost pozemků – není zohledňováno, porovnání je provedeno v cenách za m². K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na možnosti jejich využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 vyjadřuje přístup k inženýrským sítím. K5 zohledňuje skutečnost, že vzhledem k tvaru a velikosti oceňovaného vzorku je pozemek špatně využitelný.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

9 679,23 Kč/1 m²

Celková cena po zaokrouhlení:

9 700,- Kč/1 m²

Pozemek parc. č. 2262/2 v katastrálním území Uhřetěves – část pozemku tvořící zeleň

Uhřetěves, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Uhřetěves, Praha, okres Hlavní město Praha	1 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	bezprostředně navazuje na obytnou zónu
1	Pod hradem, Praha, okres Hlavní město Praha	426 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	bezprostředně navazuje na obytnou zónu
2	Dolní Měcholupy, Praha, okres Hlavní město Praha	268 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	/
3	Hostivař, Praha, okres Hlavní město Praha	1716 m ²	zeleň, užití dle ÚP - IZ - izolační zeleň	nehodnotí se	/
4	Šeberov, Praha, okres Hlavní město Praha	4213 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná, IZ - izolační zeleň	nehodnotí se	/
5	Podolí, Praha, okres Hlavní město Praha	5518 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	bezprostředně navazuje na obytnou zónu

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 511,74 Kč	1	2 511,74 Kč	1	1	1	1	1	1	2 511,74 Kč
2	932,84 Kč	1	932,84 Kč	1	1	1	1	0.85	0.85	1 097,46 Kč
3	900,00 Kč	1	900,00 Kč	1.05	1	1	1	0.85	0.8925	1 008,40 Kč
4	901,97 Kč	1	901,97 Kč	1	1	1	1	0.85	0.85	1 061,14 Kč
5	2 210,95 Kč	1	2 210,95 Kč	1.1	1	1	1	1	1.1	2 009,95 Kč
Celkem průměr										1 537,74 Kč
Minimum										1 008,40 Kč
Maximum										2 511,74 Kč
Směrodatná odchylka - s										684,26 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										853,48 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2 222,00 Kč
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita vzorku č. 3 a 5 hodnocena jako lepší (blíže centra Prahy), lokalita ostatních vzorků hodnocena jako stejná. (okrajové části Prahy). K2 velikost pozemků – není zohledňováno, porovnání je provedeno v cenách za m². K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na možnosti jejich využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 vyjadřuje přístup k inženýrským sítím – nehodnotí se. K5 zohledňuje skutečnost, zda uvedený vzorek bezprostředně navazuje na obytnou zónu.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

1 537,74 Kč/1 m²

Celková cena po zaokrouhlení:

1 500,- Kč/1 m²

Pozemek parc. č. 2262/10 v katastrálním území Uhřetěves

Uhřetěves, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Uhřetěves, Praha, okres Hlavní město Praha	447 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	bezprostředně navazuje na obytnou zónu
1	Pod hradem, Praha, okres Hlavní město Praha	426 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	bezprostředně navazuje na obytnou zónu
2	Dolní Měcholupy, Praha, okres Hlavní město Praha	268 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	/
3	Hostivař, Praha, okres Hlavní město Praha	1716 m ²	zeleň, užití dle ÚP - IZ - izolační zeleň	nehodnotí se	/
4	Šeberov, Praha, okres Hlavní město Praha	4213 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná, IZ - izolační zeleň	nehodnotí se	/
5	Podolí, Praha, okres Hlavní město Praha	5518 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	bezprostředně navazuje na obytnou zónu

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 511,74 Kč	1	2 511,74 Kč	1	1	1	1	1	1	2 511,74 Kč
2	932,84 Kč	1	932,84 Kč	1	1	1	1	0.85	0.85	1 097,46 Kč
3	900,00 Kč	1	900,00 Kč	1.05	1	1	1	0.85	0.8925	1 008,40 Kč
4	901,97 Kč	1	901,97 Kč	1	1	1	1	0.85	0.85	1 061,14 Kč
5	2 210,95 Kč	1	2 210,95 Kč	1.1	1	1	1	1	1.1	2 009,95 Kč
Celkem průměr										1 537,74 Kč
Minimum										1 008,40 Kč
Maximum										2 511,74 Kč
Směrodatná odchylka - s										684,26 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										853,48 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2 222,00 Kč
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita vzorku č. 3 a 5 hodnocena jako lepší (blíže centra Prahy), lokalita ostatních vzorků hodnocena jako stejná. (okrajové části Prahy). K2 velikost pozemků – není zohledňováno, porovnání je provedeno v cenách za m². K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na možnosti jejich využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 vyjadřuje přístup k inženýrským sítím – nehodnotí se. K5 zohledňuje skutečnost, zda uvedený vzorek bezprostředně navazuje na obytnou zónu.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

1 537,74 Kč/1 m²

Celková cena po zaokrouhlení:

1 500,- Kč/1 m²

Pozemek parc. č. 2262/16 v katastrálním území Uhříněves

Uhříněves, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - Úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Uhříněves, Praha, okres Hlavní město Praha	140 m ²	stavení pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné	v místě	vzhledem k velikosti a tvaru špatně využitelný pozemek	věcná břemena - stezky a cesty
1	K Lipanům, Praha, okres Hlavní město Praha	452 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné	v místě	/	bez věcných břemen majících vliv na hodnotu vzorku
2	Květnice, okres Praha-východ	981 m ²	stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu	v místě	/	bez věcných břemen majících vliv na hodnotu vzorku
3	Šeberov, Praha, okres Hlavní město Praha	912 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné	v místě	/	bez věcných břemen majících vliv na hodnotu vzorku
4	Hostivař, Praha, okres Hlavní město Praha	558 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - SV – všeobecně smíšené	v místě	/	bez věcných břemen majících vliv na hodnotu vzorku
5	Maková, Sibirina, okres Praha-východ	928 m ²	stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu	v místě	/	bez věcných břemen majících vliv na hodnotu vzorku

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 Úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	9 949,12 Kč	1	9 949,12 Kč	1	1	1	1	1.25 ¹	1.05	1.3125	7 580,28 Kč
2	8 460,75 Kč	1	8 460,75 Kč	0.9	1	1	1	1.25 ²	1.05	1.18125	7 162,54 Kč
3	15 570,18 Kč	1	15 570,18 Kč	1	1	1	1	1.25 ³	1.05	1.3125	11 862,99 Kč
4	17 921,15 Kč	1	17 921,15 Kč	1.05	1	1	1	1.25 ⁴	1.05	1.378125	13 004,01 Kč
5	8 081,90 Kč	1	8 081,90 Kč	0.95	1	1	1	1.25 ⁵	1.05	1.246875	6 481,72 Kč
Celkem průměr											9 218,31 Kč
Minimum											6 481,72 Kč
Maximum											13 004,01 Kč
Směrodatná odchylka - s											2 988,48 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											6 229,83 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											12 206,79 Kč
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Komentáře:											
¹ [K5; č.1] srovnávaný vzorek je výrazně lepší											
² [K5; č.2] srovnávaný vzorek je výrazně lepší											
³ [K5; č.3] srovnávaný vzorek je výrazně lepší											
⁴ [K5; č.4] srovnávaný vzorek je výrazně lepší											
⁵ [K5; č.5] srovnávaný vzorek je výrazně lepší											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita vzorku č. 4 hodnocena jako lepší (blíže centra Prahy), lokalita vzorků č. 2 a 5 hodnocena jako mírně horší či horší (za hranicí Prahy), lokalita ostatních vzorků hodnocena jako stejná. (okrajové části Prahy). K2 velikost pozemků – není zohledňováno, porovnání je provedeno v cenách za m². K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na možnosti jejich využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 vyjadřuje přístup k inženýrským sítím. K5 zohledňuje skutečnost, že vzhledem k tvaru a velikosti oceňovaného vzorku je pozemek špatně využitelný. K6 zohledňuje vliv věcných břemen.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

9 218,31 Kč/m²

Celková cena po zaokrouhlení:

9 200,- Kč/1 m²

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

Pozemek parc. č. 2262/2 – zeleň

530,- Kč/1 m²

Pozemek parc. č. 2262/2 – stavební část pozemku

14 250,- Kč/1 m²

Pozemek parc. č. 2262/10

530,- Kč/1 m²

Pozemek parc. č. 2262/16

7 900,- Kč/1 m²

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

Pozemek parc. č. 2262/2 - zeleň

1 500,- Kč/1 m²

Pozemek parc. č. 2262/2 – stavební část pozemku

9 700,- Kč/1 m²

Pozemek parc. č. 2262/10

1 500,- Kč/1 m²

Pozemek parc. č. 2262/16

9 200,- Kč/1 m²

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny za 1 m² pozemku parc. č. 2262/2 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Uhříněves na listu vlastnictví č. 4556, určení obvyklé ceny za 1 m² pozemku parc. č. 2262/10, 2262/16 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Uhříněves na listu vlastnictví č. 919.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

Pozemek parc. č. 2262/2 - zeleň

1 500,- Kč/1 m²

Slovy: jeden tisíc pět set korun českých za 1 m²

Pozemek parc. č. 2262/2 – stavební část pozemku

9 700,- Kč/1 m²

Slovy: devět tisíc sedm set korun českých za 1 m²

Pozemek parc. č. 2262/10

1 500,- Kč/1 m²

Slovy: jeden tisíc pět set korun českých za 1 m²

Pozemek parc. č. 2262/16

9 200,- Kč/1 m²

Slovy: devět tisíc dvě stě korun českých za 1 m²

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Ing. Lenka Brutovská, Martin Málek, František Kořínek

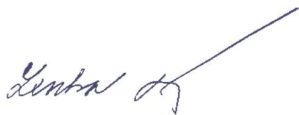
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.07.2024



.....
Ing. Lenka Brutovská



.....
Martin Málek



.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 059831/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

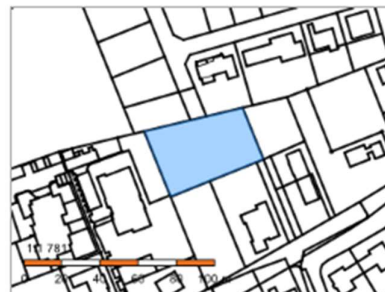
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Výřez z územního plánu,
Výřez z cenové mapy,
Ortofoto mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2262/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Uhřetěves [773425]
Číslo LV:	4556
Výměra [m²]:	1746
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Steinbauer Pavel Ing. Ph.D. a Steinbauerová Lucie Bc., V bytovkách 1582/17, Uhřetěves, 10400 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
21100	1737
24811	9

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení v rámci kterých byl k nemovitosti zpracován cenový údaj

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2262/10
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Uhřetěves [773425]
Číslo LV:	919
Výměra [m²]:	447
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
VP Developers s.r.o., Jindrova 3074/56, Stodůlky, 15500 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
21100	447

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2262/16
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Uhřetěves [773425]
Číslo LV:	919
Výměra (m ²):	140
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
VP Developers s.r.o., Jindrova 3074/56, Stodůlky, 15500 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
21100	140

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno cesty
Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

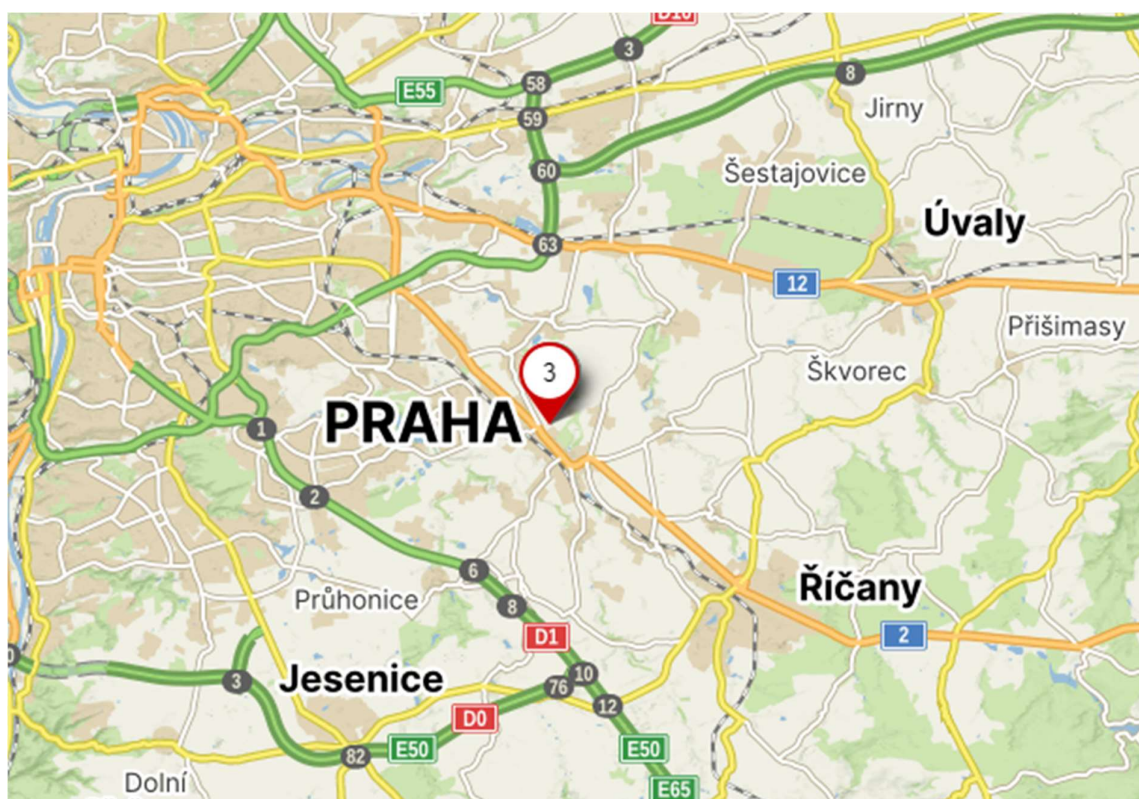
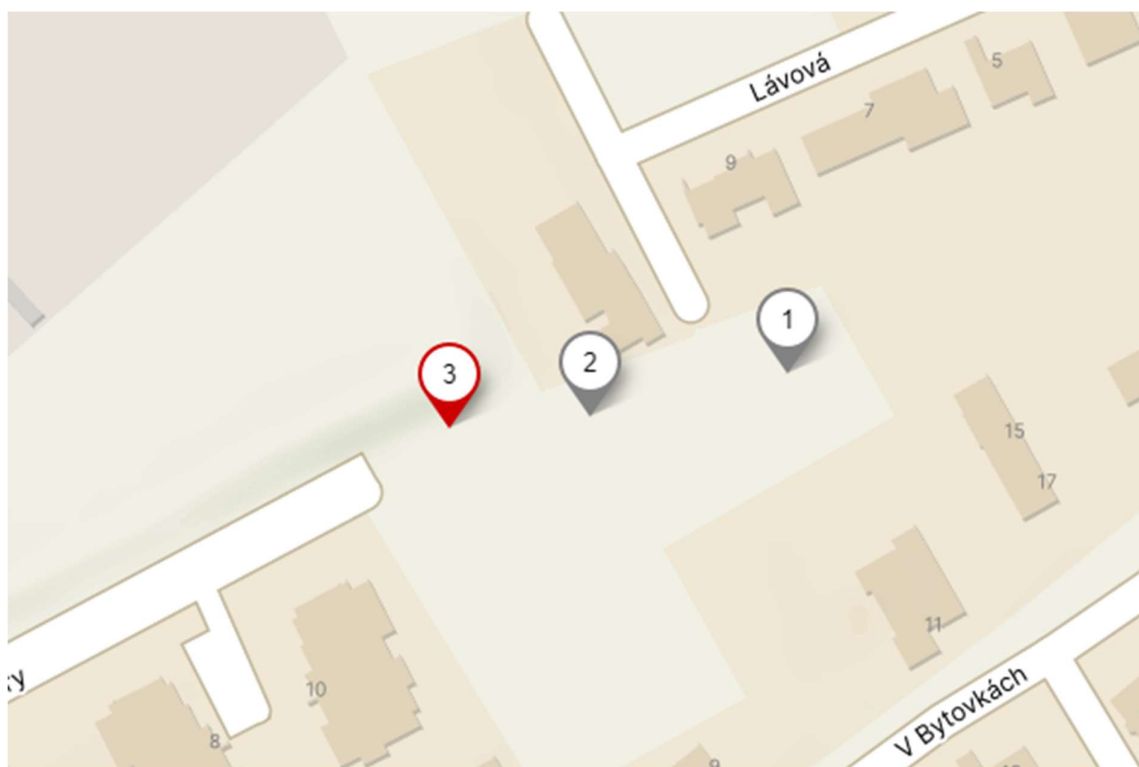
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

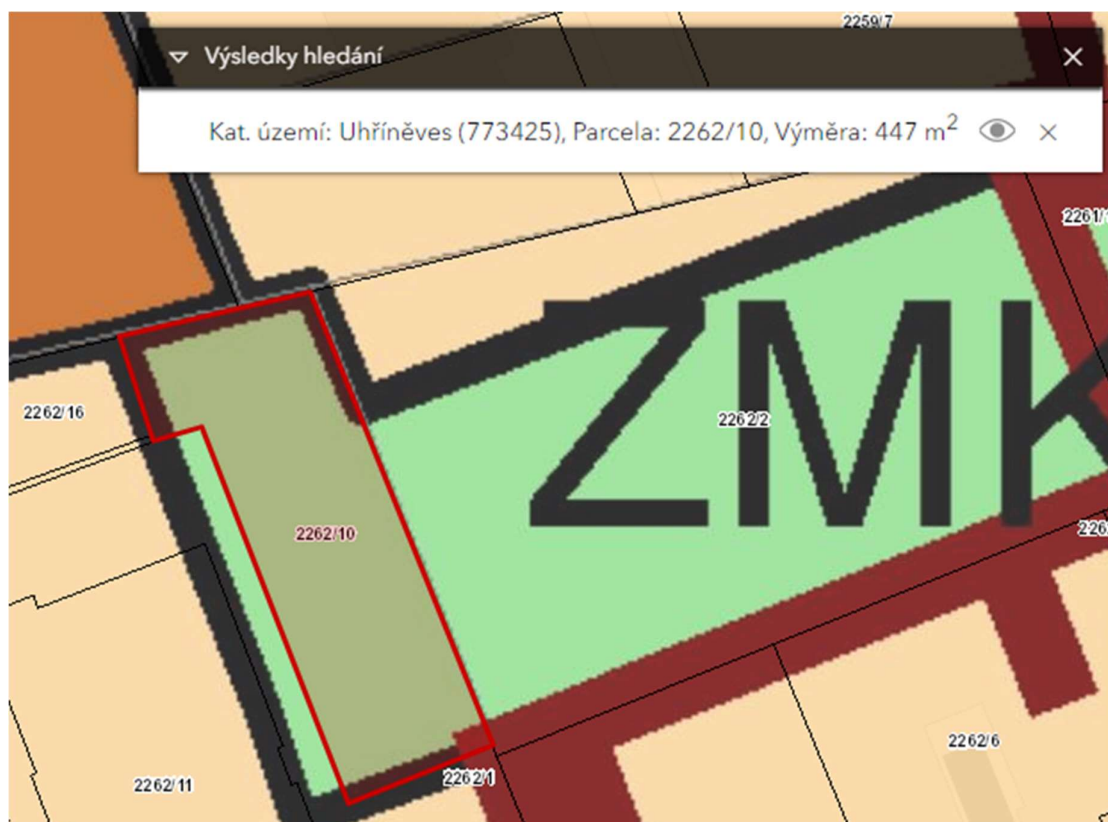
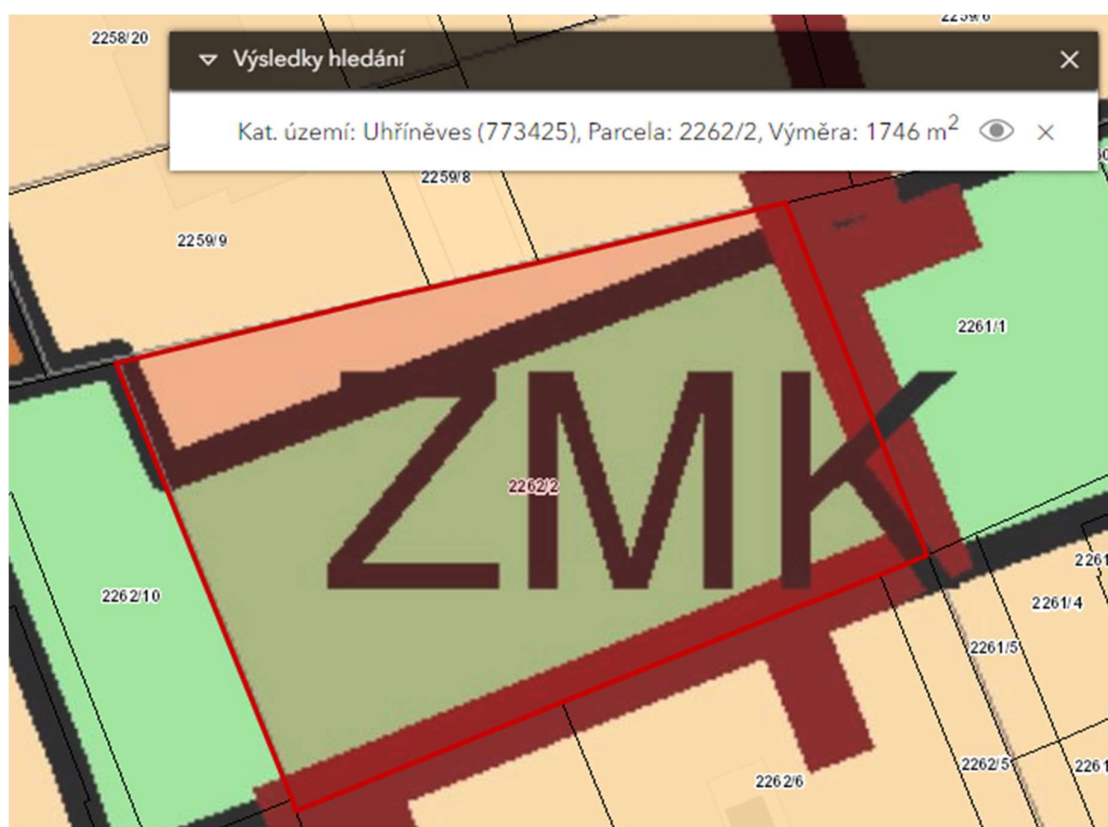
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

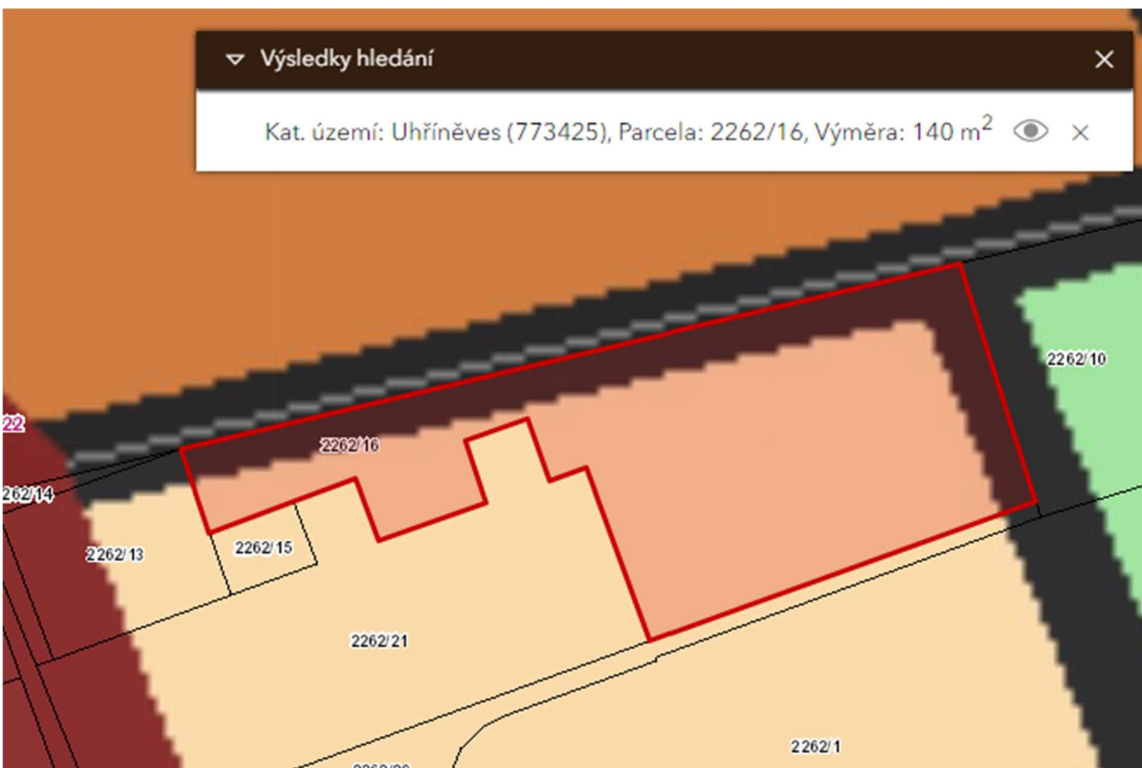
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Ortofoto mapa a situace v mapě



Výřez z územního plánu





NÁVRHOVÝ HORIZONT

ZMK - zeleň městská a krajinná

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zelené (parkové pásy), pobytové louky. Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. 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.

NÁVRHOVÝ HORIZONT

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytném nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

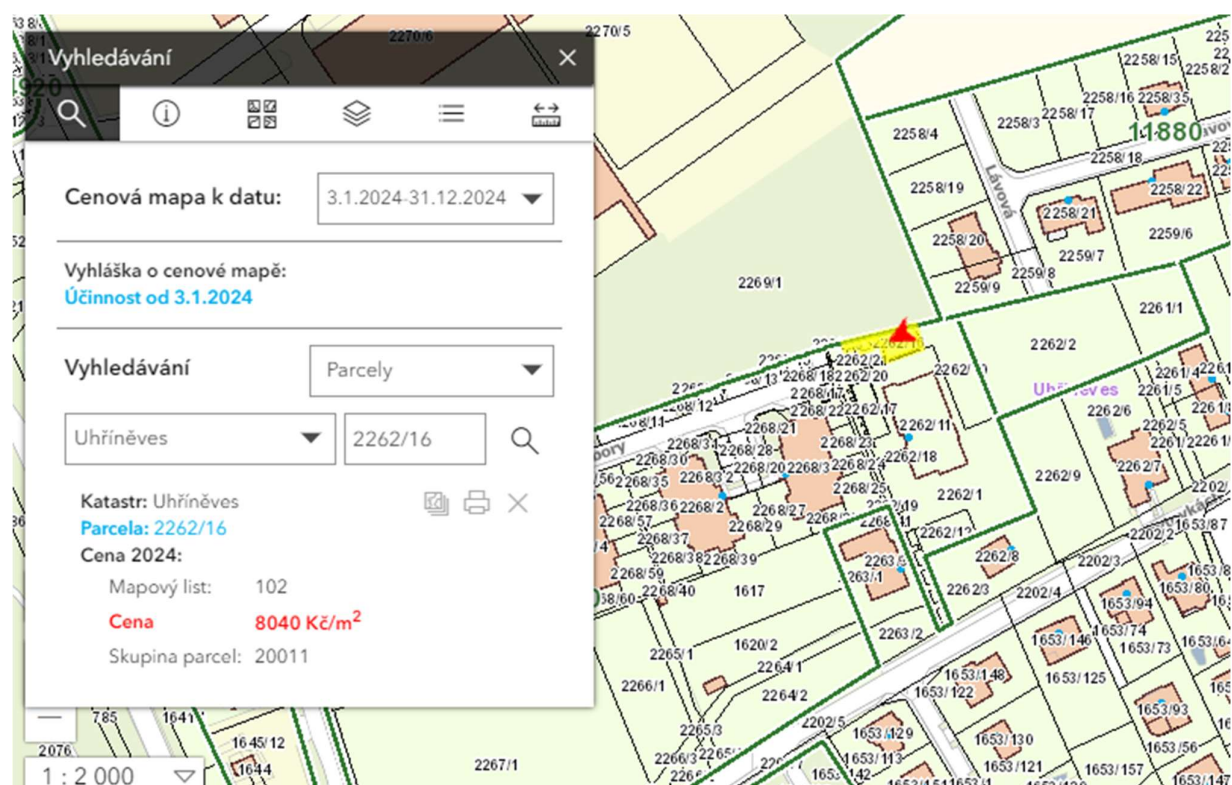
Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OB (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OB posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

Výřez z cenové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti – pozemek parc. č. 2262/2 – část pozemku užívaná jako zeleň, pozemek parc. č. 2262/10

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

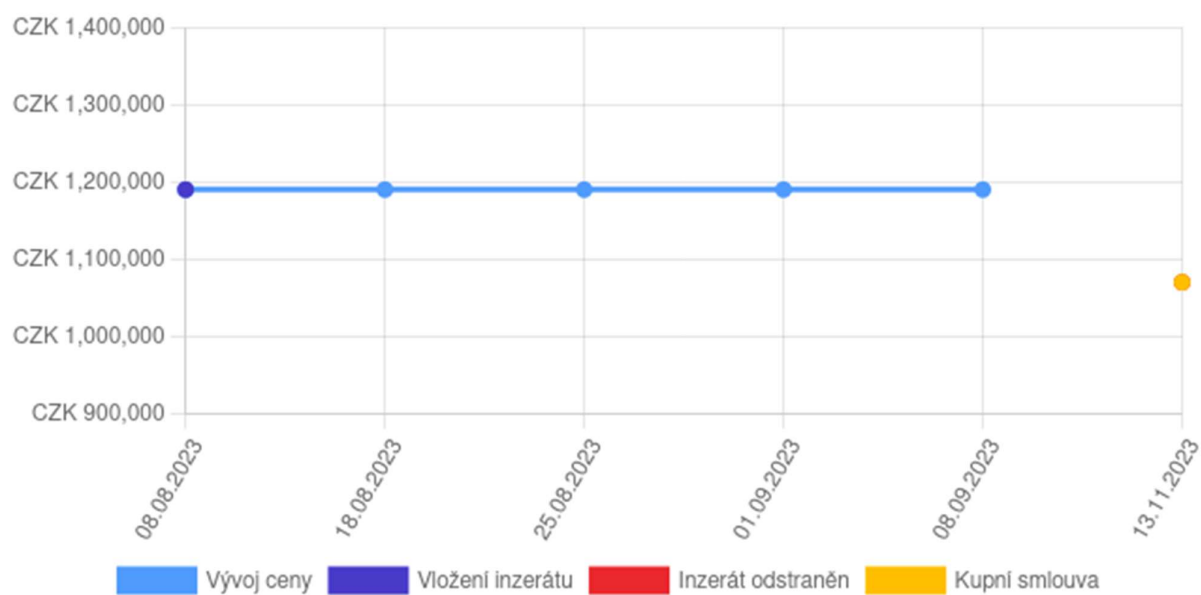
Lokalita	Pod hradem, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	1 070 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.11.2023	Číslo řízení	V-60642/2023-101
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	426 m ²
Druh pozemku	Ostatní		

Nabízíme skvělou investiční příležitost v podobě pozemku o celkové výměře 426 m² v Praze 10 - Královicích. Pozemek je v tuto chvíli dle platného územního plánu veden jako: Ostatní plocha - plocha zeleně v městské zástavbě. Po žádosti na změnu územního plánu a jejím schválení, by mohl být využit k výstavbě RD, nebo jinak stavebně využit. K dispozici jsou studie možného budoucího využití. Na pozemku se nachází vzrostlé stromy, o jejichž možném pokácení je již vydáno kladné rozhodnutí. Praha 10 - Královice jsou velmi vyhledávanou lokalitou, a proto se dá po změně Územního plánu očekávat velice zajímavé zhodnocení. Pozemky určené k výstavbě se zde prodávají kolem 10 tis/m², tedy za více jak čtyřnásobek nynější požadované ceny. Pro bližší informace mě neváhejte kontaktovat.

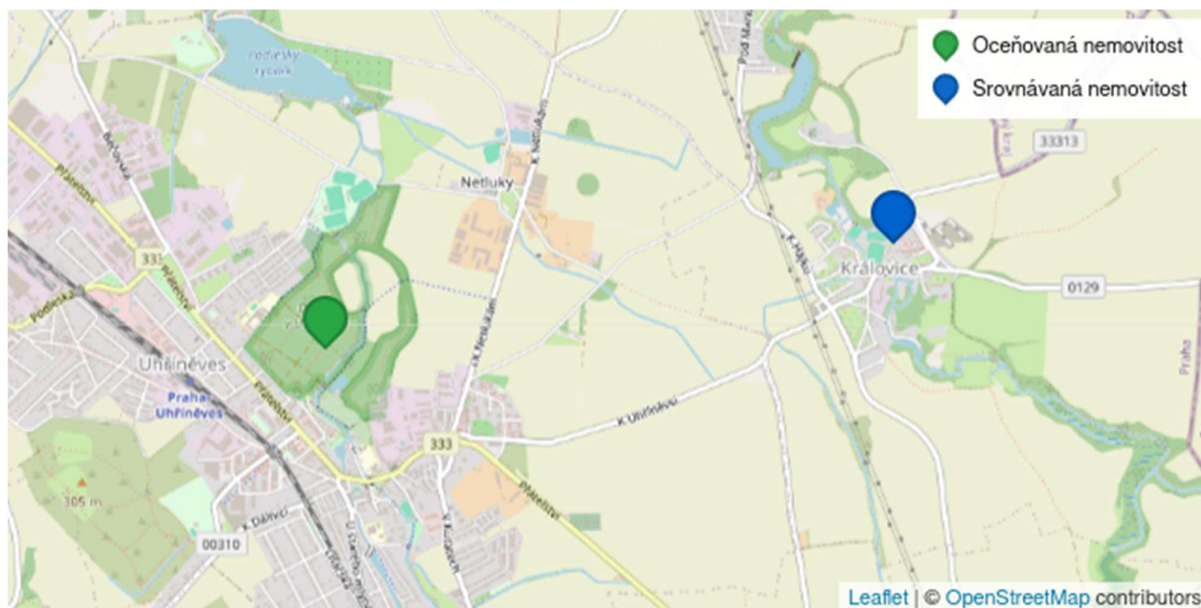
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

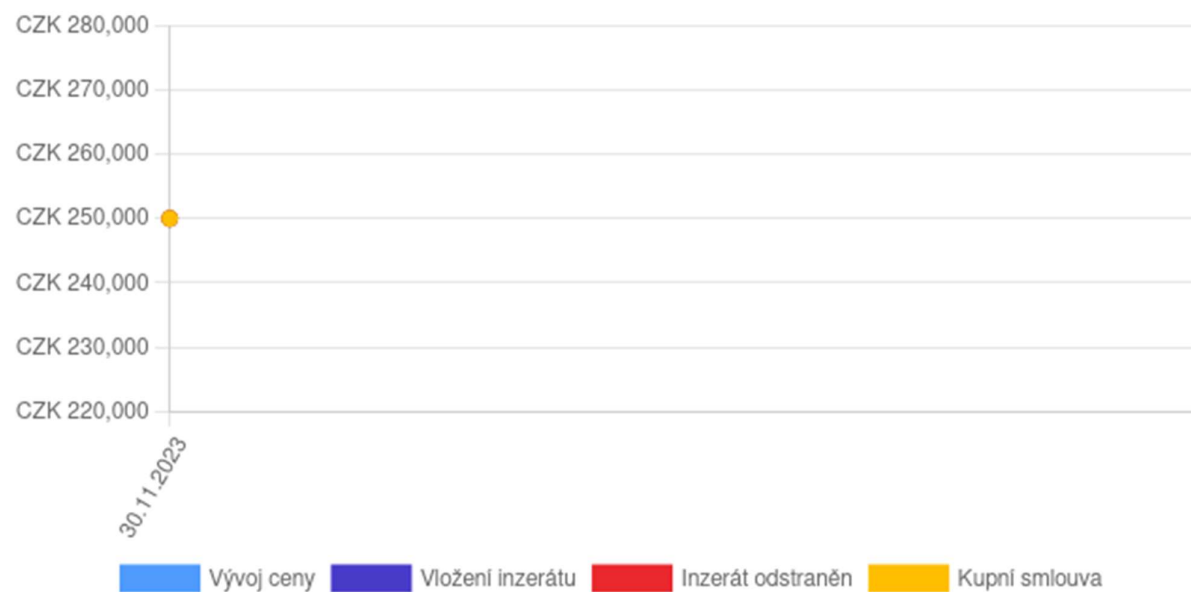
Lokalita	Dolní Měcholupy, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	250 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.11.2023	Číslo řízení	V-64738/2023-101
Plocha pozemku	268 m ²	Druh pozemku	Ostatní

č. 647/10 Dolní Měcholupyužití dle ÚP - ZMK

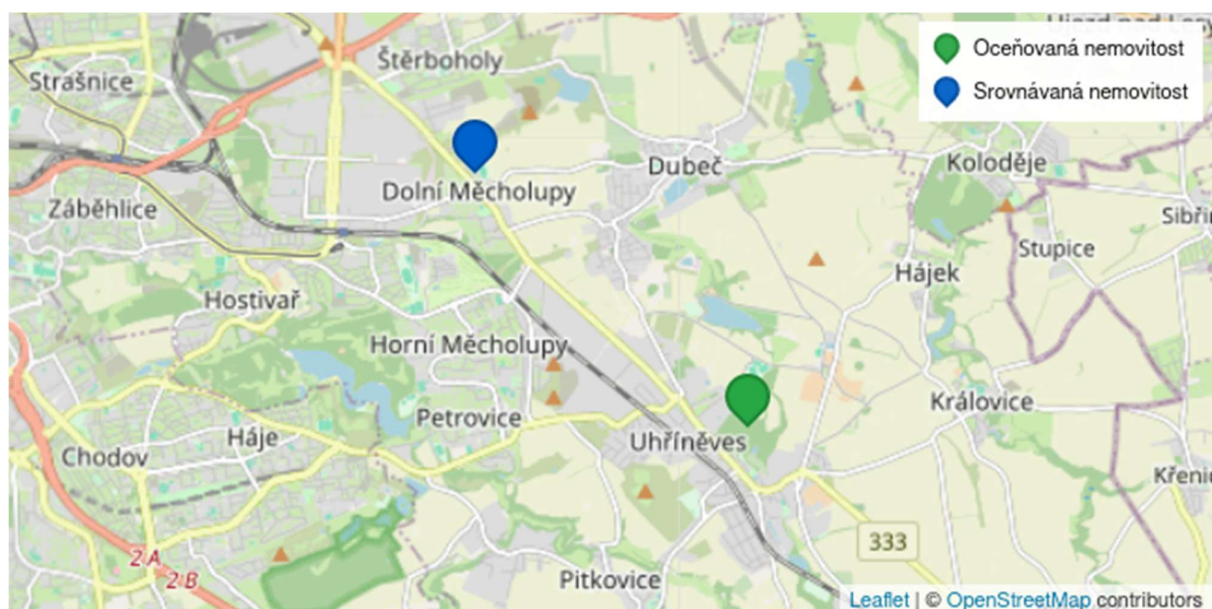
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



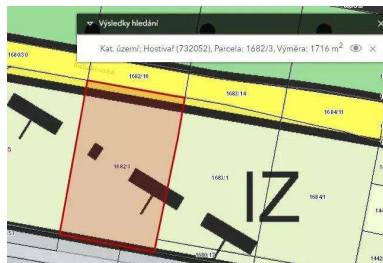
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

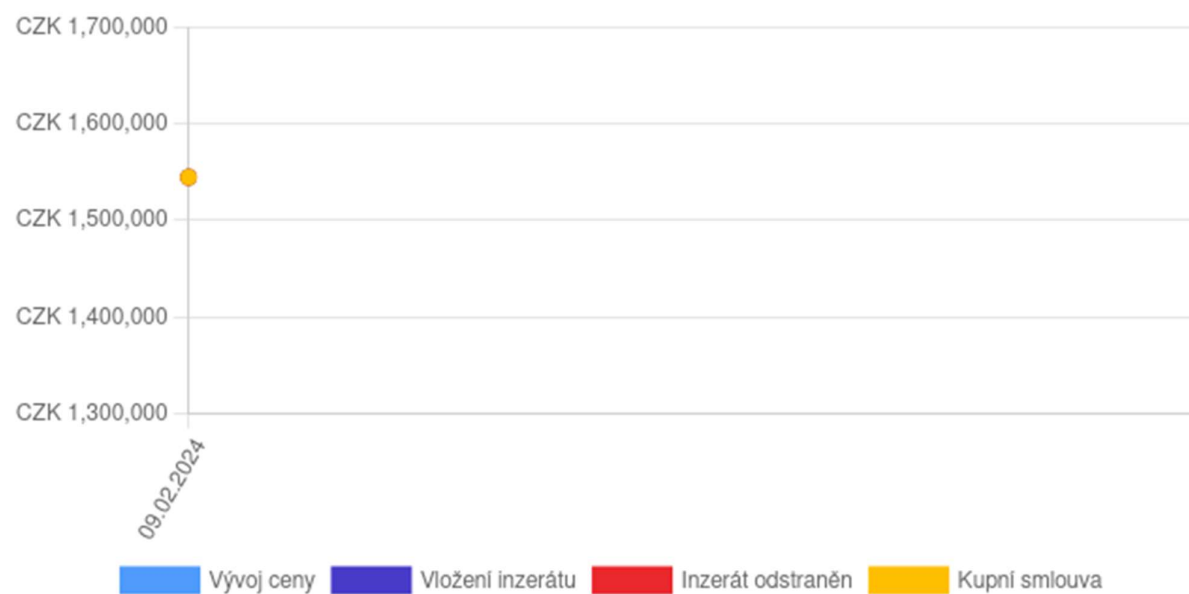
Lokalita	Hostivař, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	1 544 400 Kč
Právní účinky ke dni	09.02.2024	Číslo řízení	V-7954/2024-101
Plocha pozemku	1716 m ²	Druh pozemku	Ostatní

č. 1682/3 Hostivařužití dle ÚP - IZ

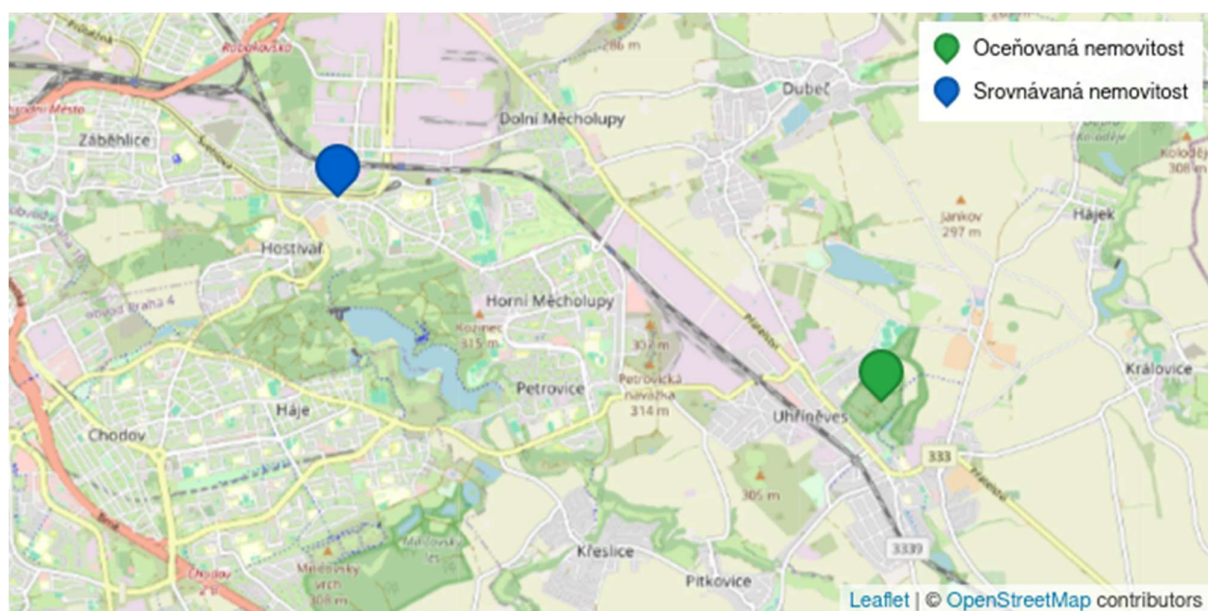
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



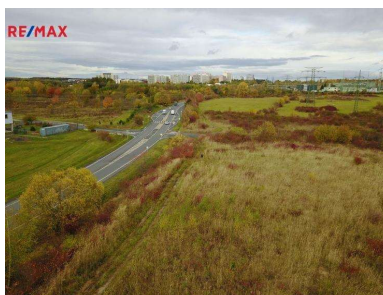
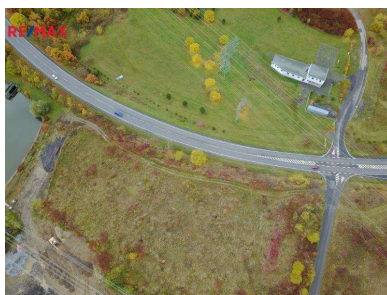
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

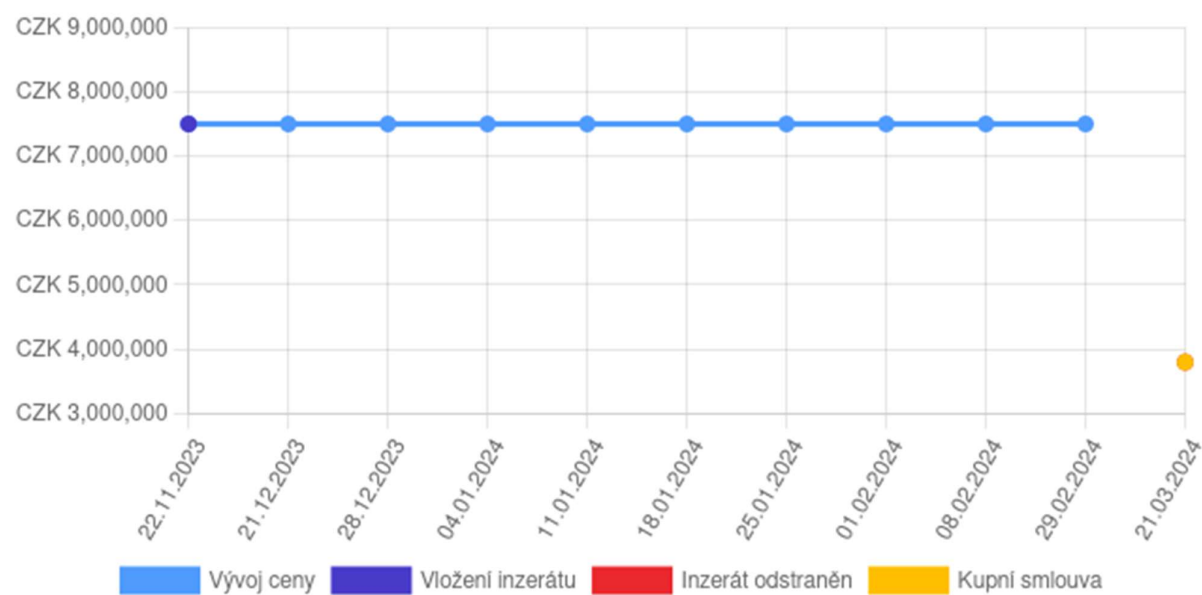
Lokalita	Šeberov, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	3 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.03.2024	Číslo řízení	V-16400/2024-101
Poznámka k ceně	včetně provize RK a všech poplatků	Plocha pozemku	4213 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Komerční pozemek

V exkluzivním zastoupení majitelů nabízíme k prodeji pozemky se skvělou polohou u Kunratické spojky v k.ú. Šeberov. Pozemky (3 parc. čísla) o celkové výměře 4.213 m² jsou dle platného územního plánu umístěny převážně většinou v zóně „IZ – izolační zeleň“, která jako podmíněně přípustné využití umožňuje například i výstavbu čerpací stanice PHM. Zbytek (cca 750 m²) spadá do zóny „ZMK – zeleň městská a krajinná“, která podmíněně umožňuje například i vybudování parkovacích a odstavných ploch. Majitelé na pozemcích okolo roku 2011 připravovali projekt čerpací stanice, pro kterou získali většinu kladných vyjádření od příslušných úřadů; projekt nicméně nakonec opustili, je případně možné jej nyní „oživit“. Pozemky jsou ideálně umístěny přímo u hlavní frekventované ulice Kunratická spojka, na křižovatce se ulicí V Ladech, ze které bude možno vybudovat i nájezd na pozemky. Cena je nastavena velmi výhodně vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, pozemky bezesporu skrývají výrazný potenciál pro ty, kteří budou schopni vyřídit potřebná povolení – cena pozemků následně několikanásobně vzroste. Jedná se tedy o vynikající investiční příležitost. Majitel preferuje provedení operace formou odprodeje 100% podílu ve společnosti, která byla účelově zřízena za účelem pořízení a rozvoje daných pozemků. Neváhejte se na nás obrátit pro více informací, v RE/MAX Prestige jsme vždy připraveni Vám vyjít vstříc! více

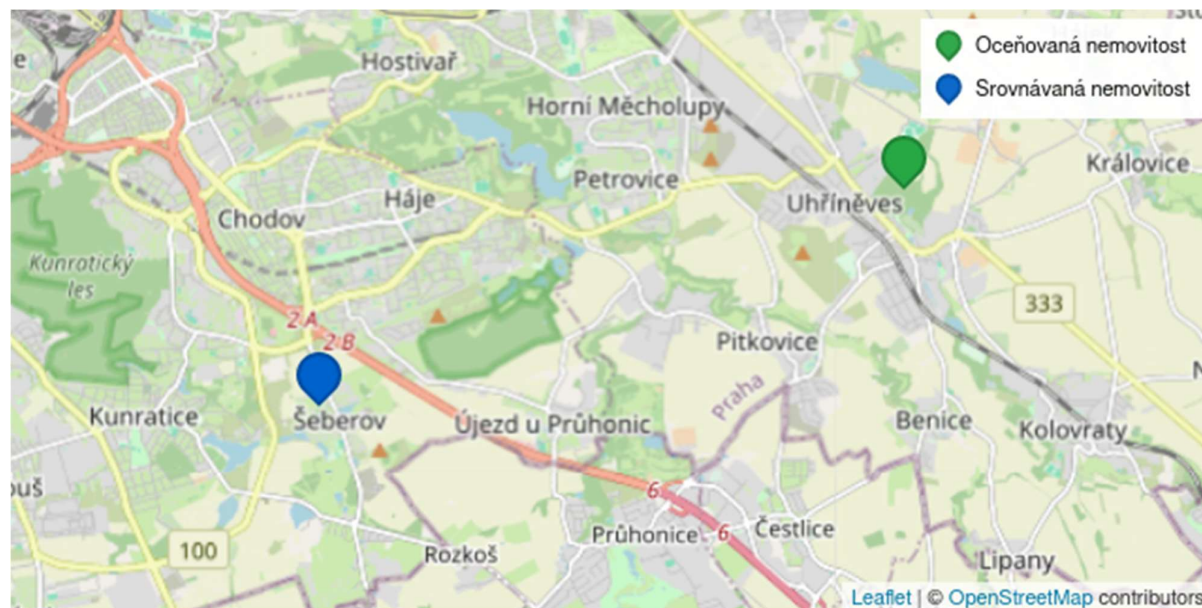
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



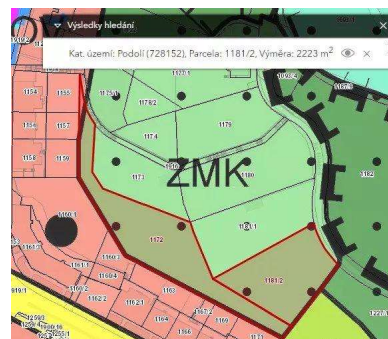
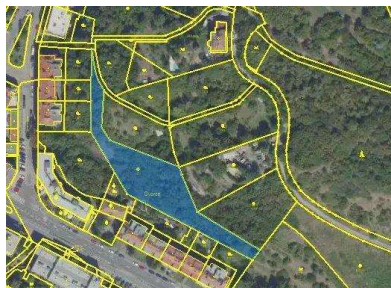
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

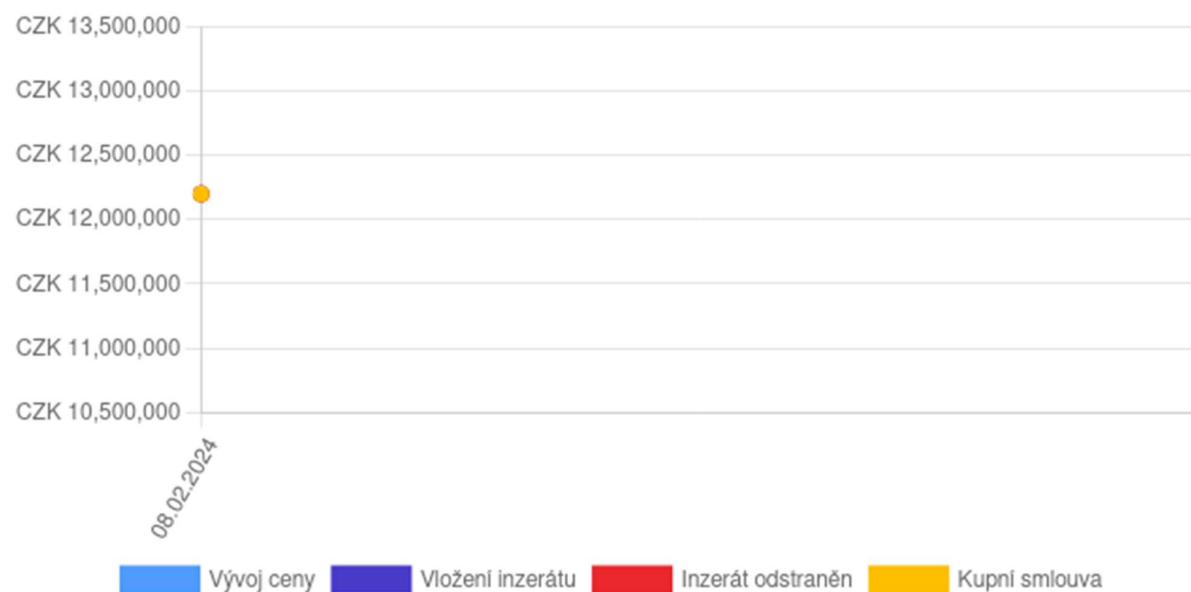
Lokalita	Podolí, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	12 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.02.2024	Číslo řízení	V-7666/2024-101
Plocha pozemku	5518 m ²	Druh pozemku	Ostatní

č. 1172 Podolí, č. 1181/2 Podolí užití dle ÚP - ZMK

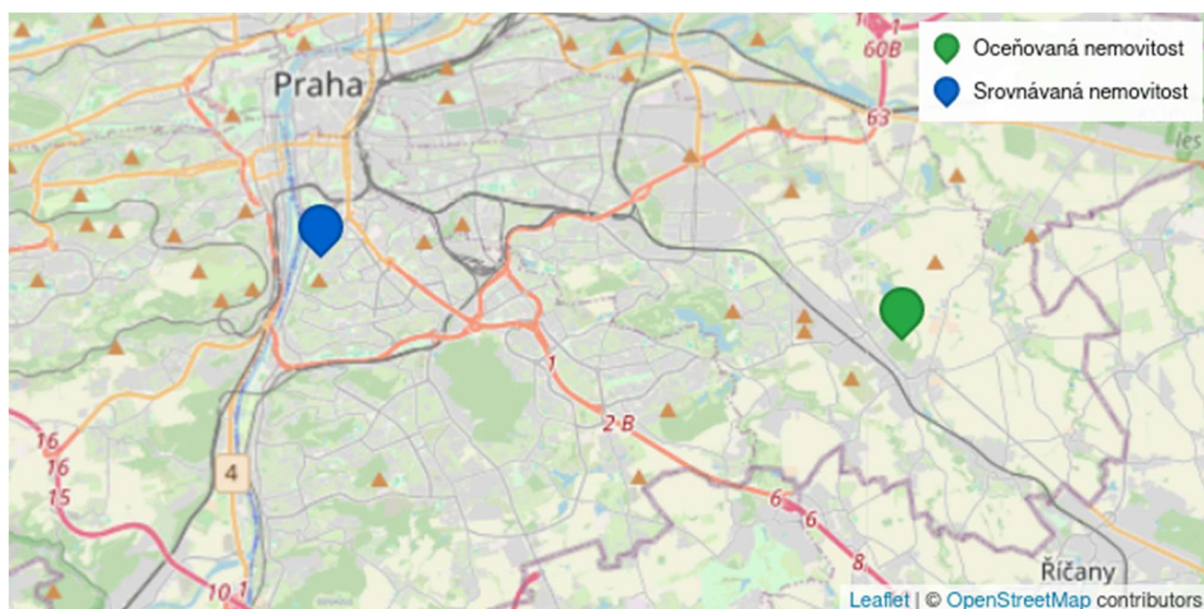
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – pozemek parc. č. 2262/2 – stavební část pozemku, pozemek parc. 2262/16

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

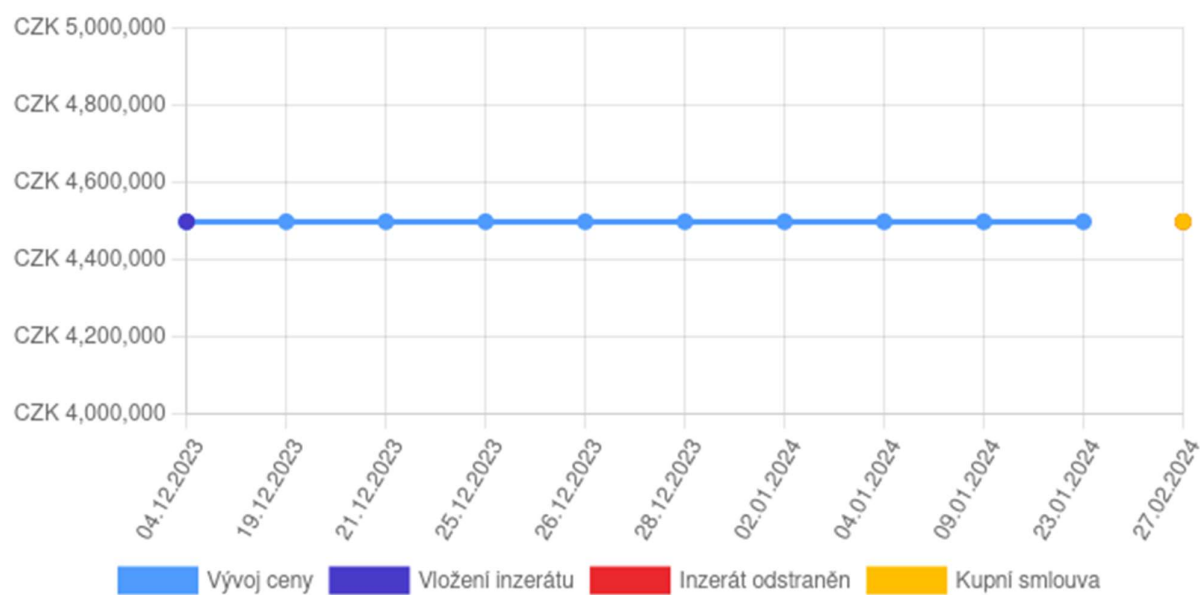
Lokalita	K Lipanům, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	4 497 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.02.2024	Číslo řízení	V-11471/2024-101
Plocha pozemku	452 m ²	Elektřina	230V a 400V
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Druh pozemku	Stavební pozemek
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod	Zasít'ovaný pozemek	Ano

Nabízím k prodeji stavební pozemek o výměře 452m², nacházející se v klidné a vyhledávané lokalitě obce Benice, Praha 22. Na mírně svažitém pozemku se nachází několik vzrostlých ovocných stromů, což místu dodává kouzlo a přírodní atmosféru. Pro milovníky přírody a klidu jde o ideální místo pro výstavbu vašeho nového domova. Hlavní výhody: - inženýrské sítě na hranici pozemku (plyn, elektřina i kanalizace) - ideální pro výstavbu menšího domu s max. 2 nadzemními podlažími a obytným podkrovím - příznivá poloha s dobrou dopravní dostupností, autobusová zastávka jen 250 m, s napojením na metro C Háje nebo vlak v Uhříněvsi - přímo v Benicích se nachází sportovní centrum s bazénem, saunou wellness, dvě restaurace, tenisové kurty i úřad městské části - blízkost obchodní zóny Průhonice/Čestlice - kompletní občanská vybavenost v Uhříněvsi a Kolovratech základní škola, školky, lékaři, supermarket Možnost financování koupě hypotečním úvěrem - v případě zájmu vám rádi pomůžeme s jeho vyřízením. Mezi fotografiemi najdete vizualizaci možné podoby domu, kterým je možné pozemek zastavět. Skutečná podoba domu však závisí na vašem rozhodnutí. V případě zájmu vám můžeme doporučit developera, který je připraven vám se stavbou domu pomoci. Pokud hledáte klidné místo k bydlení s výbornou dostupností a veškerým potřebným zázemím, je tento pozemek právě pro vás. Neváhejte a kontaktujte mě pro více informací nebo prohlídku pozemku.

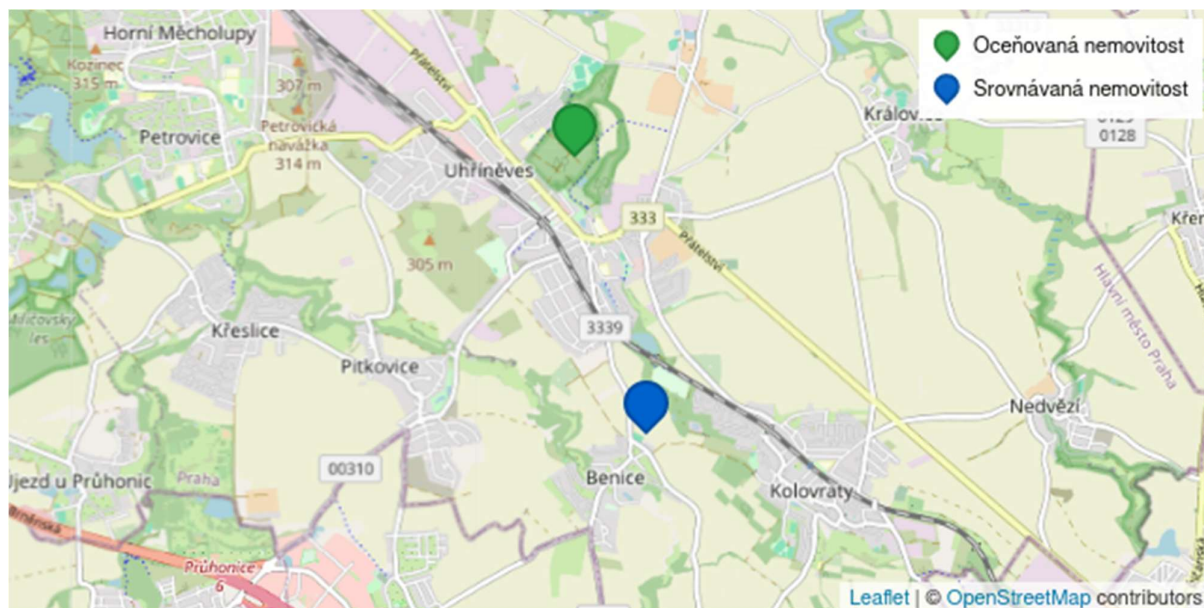
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

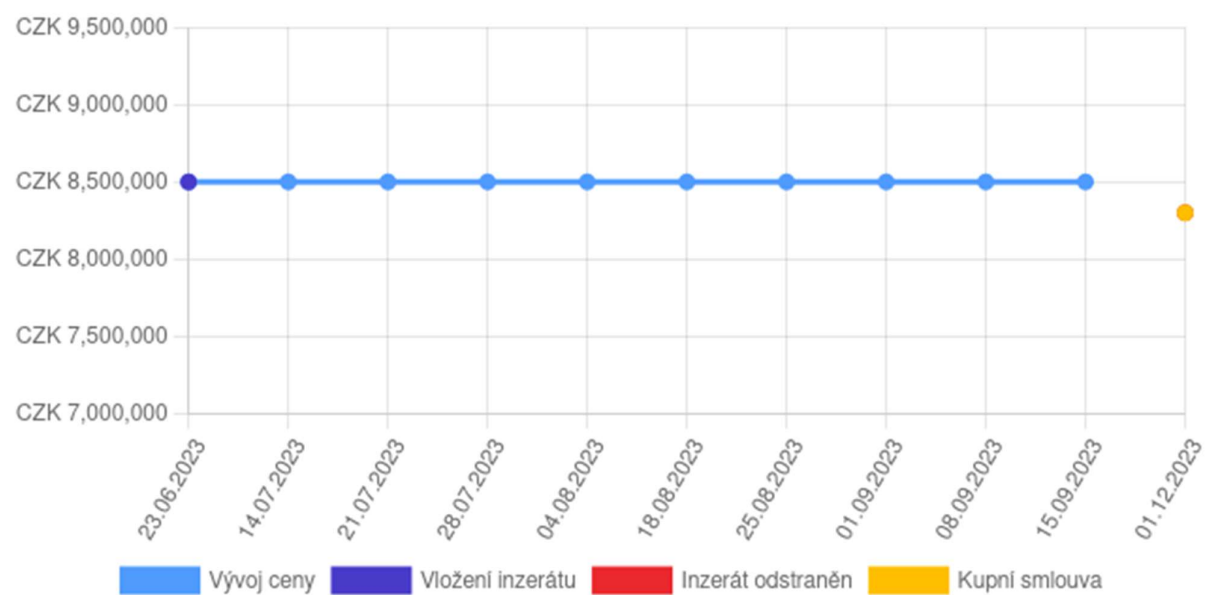
Lokalita	Květnice, okres Praha-východ	Cena dle KS	8 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.12.2023	Číslo řízení	V-13655/2023-209
Poznámka k ceně	+provize	Plocha pozemku	981 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Stavební pozemek

Prodej stavebního pozemku o výměře 981 m² v obci Květnice v nové zástavbě (mimo satelit) na velice krásném místě s rozhledem do okolí. Charakter pozemku je rovinný. U pozemku je již naveden materiál na realizaci další části příjezdové komunikace. Na pozemku lze postavit i dvojdom. K dispozici je projekt k výstavbě rodinného domu 5+kk nebo dvoujdomu s garážovým stáním nebo s garáží, který je možné přenechat - vizualizace je součástí fotoprezentace. Rovněž nabízíme výstavbu na klíč. Je možné navštívit vzorový dům. Inženýrské sítě: voda, kanalizace, plyn, elektro v příjezdové komunikaci. Naproti pozemku v ulici je dokončená výstavba RD. Obec Květnice se nachází těsně za hranicí Prahy východním směrem. Krásné okolí vhodné pro cyklistiku, pěší turistiku. V obci je nová mateřská školka. Základní škola a pošta je v přilehlé obci Sibřina

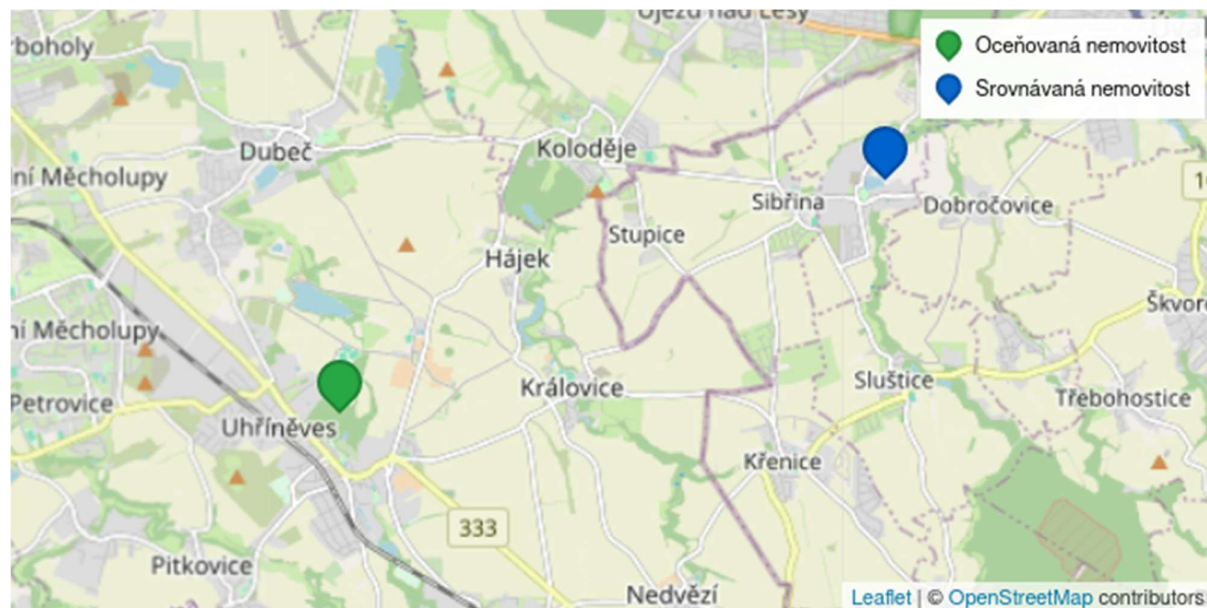
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



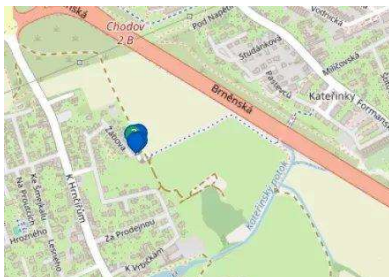
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

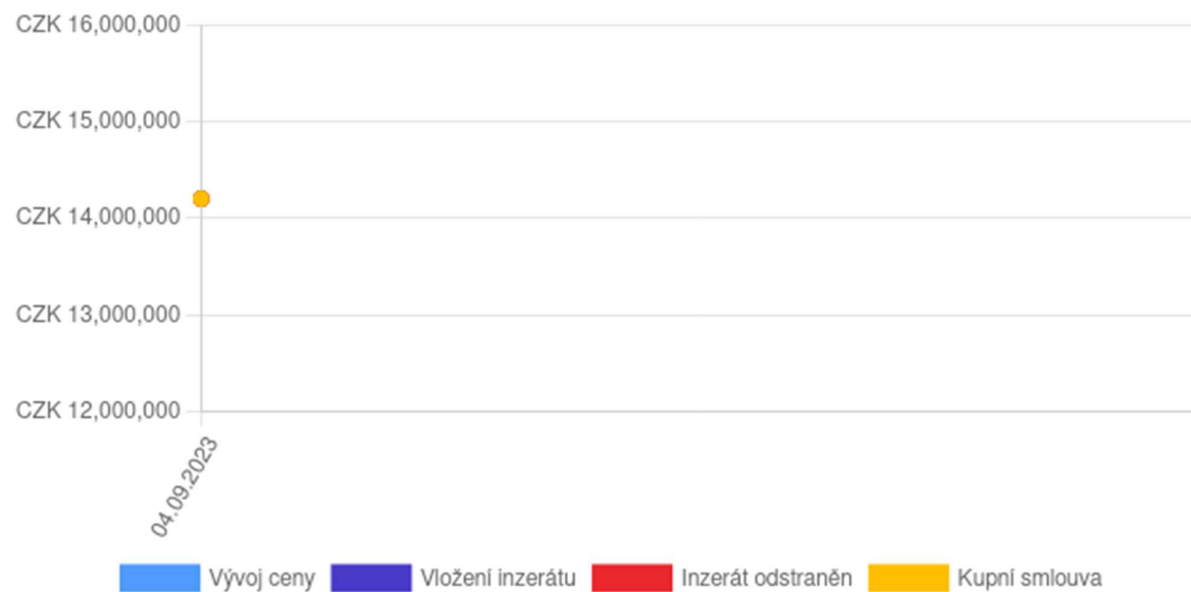
Lokalita	Šeberov, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	14 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.09.2023	Číslo řízení	V-46596/2023-101
Plocha pozemku	912 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

č. 530/15 Šeberov, č. 530/16 Šeberov, č. 530/17 Šeberov, č. 530/20 Šeberov, územní plán - OB - čistě obytné

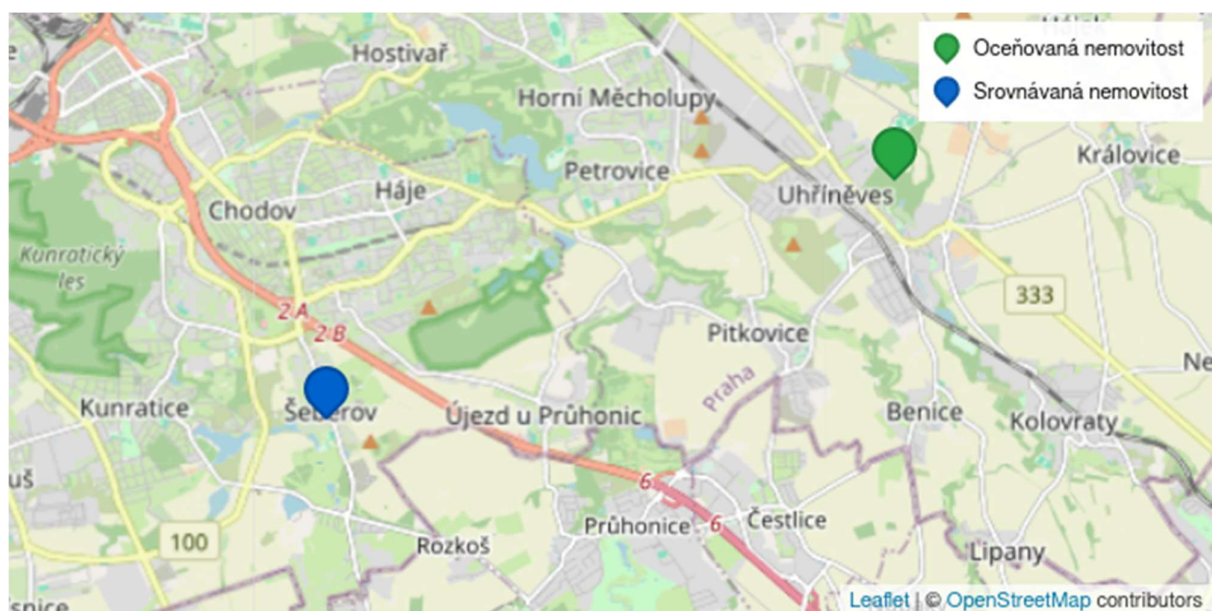
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Hostivař, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	10 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.05.2024	Číslo řízení	V-26263/2024-101
Plocha pozemku	558 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

č. 1302/43 Hostivařúzemní plán - SV - všeobecně smíšené

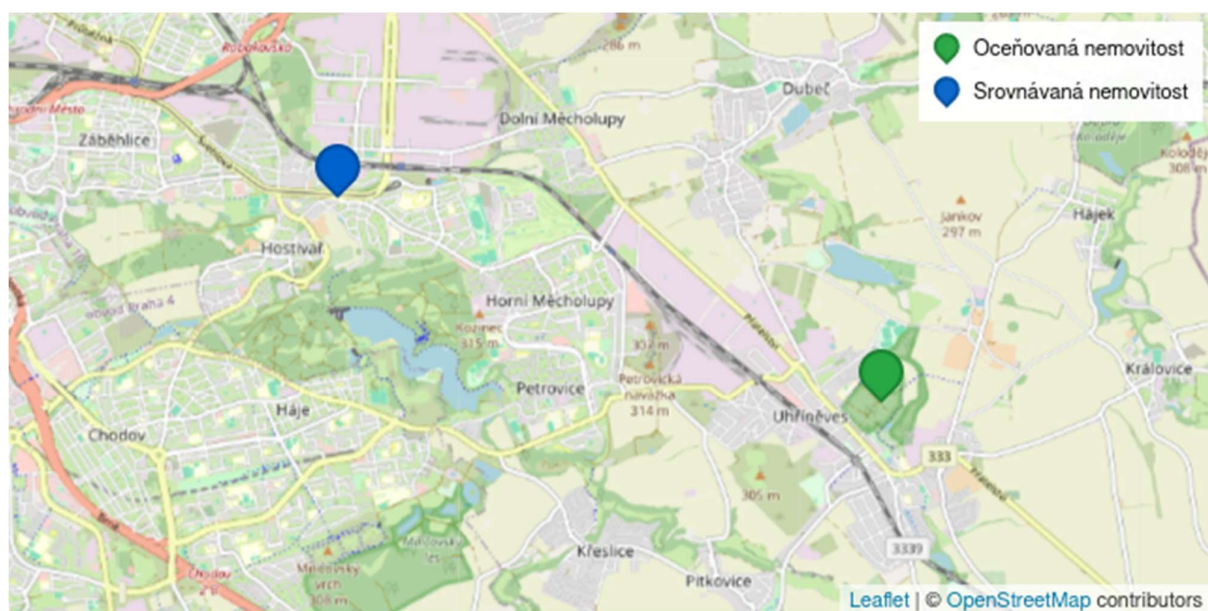
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

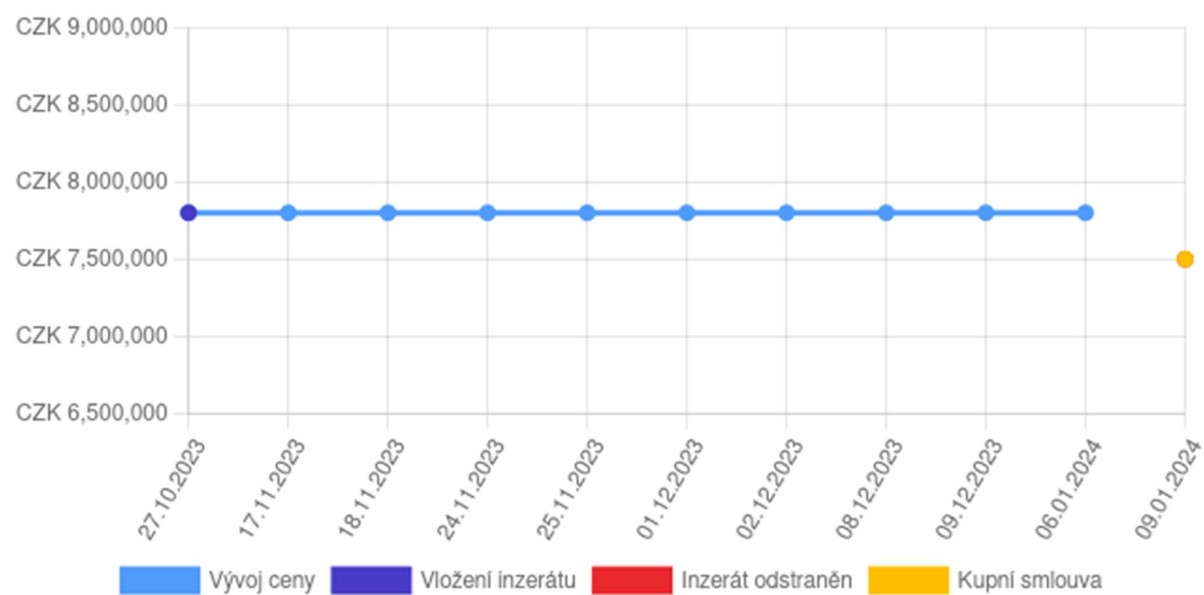
Lokalita	Maková, Sibřina, okres Praha-východ	Cena dle KS	7 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.01.2024	Číslo řízení	V-288/2024-209
Plocha pozemku	928 m ²	Elektřina	230V a 400V
Druh pozemku	Stavební pozemek	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi pozemek nacházející se v klidné a atraktivní lokalitě zastavěné novými rodinnými domy prakticky na hranici Prahy. Pozemek je pravidelného obdélníkového tvaru. Jedná se o jeden z posledních nezastavěných pozemků v lokalitě, což jej činí zároveň i zajímavou investiční příležitostí. Pozemek má výměru 928 m², je rovinný a je oplocen. Pozemek je určen k výstavbě RD. Zastavěná plocha dle územního plánu činí 30%. Asfaltová příjezdová komunikace Zastávka autobusu Pražské integrované dopravy jen pár minut chůze. Mateřská i základní škola je v obci. Veškerá občanská vybavenost v nedalekých Průhonicích, Říčanech nebo Praze. Pozemek je napojen na všechny sítě: - elektřina - plyn - vodovod - kanalizace Pro více informací nás prosím kontaktujte na níže uvedeném telefonním čísle nebo emailu. Rádi Vám též pomůžeme s vyřízením hypotečního úvěru. Možnost jednání.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

