

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18033-250/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Úřad městské části - MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 22 Nové náměstí 1250/10 104 00 Praha 114
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny - aktualizace znaleckého posudku č. 13979-1201/2021.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Uhřetěves, Praha, okres Hlavní město Praha
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	08.06.2021
Zpracováno ke dni:	16.02.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.02.2023

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1900/103, 1900/104 a 1901/2 nacházejících se v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Uhřetěves, LV 1396.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny - aktualizace znaleckého posudku č. 13979-1201/2021.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku – dle sdělení zadavatele je stav nemovitých věcí ke dni aktualizace shodný, jako k datu původního znaleckého posudku.

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 stanovení 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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, cenová mapa stavebních pozemků, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 1900/103, 1900/104 a 1901/2 v katastrálním území Uhříněves
Adresa předmětu ocenění:	Uhříněves, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Uhříněves

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 08.06.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Dle sdělení zadavatele je aktuální stav nemovitosti shodný.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:

Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400 Praha 10

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 1900/103, 1900/104 a 1901/2 nacházející se v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Uhříněves, LV 1396.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitostí

5.1 Pozemek parc.č. 1900/103 a 1900/104

Oceňované pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako ostatní plocha - jiná plocha. Celková rozloha pozemků činí 1.128 m². Dle územního plánu jsou pozemky regulovány jako plochy všeobecně smíšené.

Pozemky jsou trojúhelníkového tvaru, mírně svažité a nachází se na nich náletový porost. Přístup k pozemkům je přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch vlastníka oceňovaných pozemků není zřízeno.

Pozemky se nacházejí podél hranice areálu, který slouží jako prodejní místo stavební společnosti SFB spol. s.r.o.

Oceňované pozemky nejsou zatíženy věcnými břemeny.

5.2 Pozemek parc.č. 1901/2

Oceňovaný pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha - ostatní komunikace. Celková rozloha pozemku činí 1.854 m². Dle územního plánu je pozemek regulován jako zeleň městská a krajinná a z části jako přírodní rekreační plochy.

Pozemek je rovinatý, má podlouhlý obdélníkový tvar, z menší části je jeho povrch zpevněn (přibližně 263 m²) - na severovýchodní straně se nachází komunikace s živичným povrchem a z části panelová cesta, která je ukončena na hranici přilehlého pozemku zemědělské půdy. Přístup k pozemku je z obecní zpevněné komunikace (ulice Františka Diviše). Oceňovaný pozemek částečně tvoří přístupovou komunikaci k třem bytovým domům.

Oceňovaný pozemek je zatížen věcným břemenem ve prospěch dodavatele energií - bez vlivu na cenu obvyklou.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 16.02.2023 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 oblíby. 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. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb.

Ocenění

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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

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: Okrajové části obce	III	-0,05

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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - žádné další vlivy nezjištěny	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = \mathbf{0,990}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)		6 832,-	0,990	0,300	2 029,10
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	1900/104	836	2 029,10	1 696 327,60
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	1900/103	292	2 029,10	592 497,20
Stavební pozemky - celkem			1 128		2 288 824,80

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené III Vlivy snižující cenu – část komunikace nezpevněná	-0,20
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,150}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	6 832,-	0,150	1,000	1 024,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1901/2	1 854	1 024,80	1 899 979,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 854	1 899 979,20	

Pozemek parc.č. 1900/103, 1900/104 a 1901/2 - zjištěná cena celkem = 4 188 804,- Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemky parc. č. 1900/103 a 1900/104

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí					
č.	lokalita	rozměry	využití	stav	jiné
Oceňovaný objekt	Pozemky Uhřetěves, Praha	1 128 m ²	zastavitelný pozemek, SV-E	neupravené	přístup nezajištěn, možnost využití pouze s dalšími pozemky
Vzorek č.1	Pozemek Dolní Měcholupy, Praha	4 968 m ²	nyní komerční pozemek (nyní provoz autobazaru), jinak zastavitelný OV-C	upravený	přístup ze zpevněné komunikace
Vzorek č.2	Pozemek Horní Počernice, Praha	418 m ²	okraj technického areálu, hranice SV-B a IZ, skutečné využití dle SV-B	upravený	nemá vlastní přístup, možnost využití pouze s dalšími pozemky
Vzorek č.3	Pozemky Horní Počernice, Praha	2 291 m ²	zastavitelný pozemek, OB-B	neupravený	přístup ze zpevněné komunikace

č	Cena /m2 požadovaná vč. provize RK	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - využití	K4 - stav	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	6 866,0	1	6 866,0	1	0,9	1	1,1	1,2	1,2	1,426	4 816
2	2 533,0	1	2 533,0	1	1	0,8	1,1	1	1	0,880	2 878
3	7 704,0	1	7 704,0	1	1	1,1	1	1,2	1,2	1,584	4 864
Celkem průměr											4 186
Minimum											2 878
Maximum											4 864
Směrodatná výběrová odchylka - s											1 133
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											3 053
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											5 319
K1 - Koeficient úpravy na polohu pozemku											
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku - nevyužito, porovnání v cenách za m2											
K3 - Koeficient úpravy na využitelnost pozemku											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Porovnávány jsou pozemky podobného charakteru – tedy pozemky zastavitelné i pro bydlení, ne však standardní pro rodinný dům, nyní nepřipravené k výstavbě. Lokality jsou srovnatelné. Rozdíly byly shledány v zařazení dle územního plánu a jejich současnému způsobu užívání, jejich stavu, a především v zajištění přístupu a samostatné využitelnosti pozemků.

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

4 186 Kč/m²

* 1 128 m²

= 4 721 808 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 722 000 Kč

Pozemek parc. č. 1901/2

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí					
č.	lokalita	rozměry	využití	stav	jiné
Oceňovaný objekt	Pozemky Uhřetěves, Praha	263 m ²	komunikace	v menší části zpevněný, jinak nezpevněný	jiné významné faktory nezjištěny
Vzorek č.1	Pozemek Lipany, Praha	251 m ²	komunikace	zpevněný	jiné významné faktory nezjištěny
Vzorek č.2	Pozemek Uhřetěves, Praha	581 m ²	komunikace	v menší části zpevněný, jinak nezpevněný	jiné významné faktory nezjištěny
Vzorek č.3	Pozemek Dubeč, Praha	690 m ²	komunikace	zpevněný	jiné významné faktory nezjištěny

č	Cena /m ² požadovaná vč. provize RK	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - využití	K4 - stav	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 300,0	1	1 300,0	0,9	1	1	1,3	1	1	1,170	1 111
2	1 721,0	1	1 721,0	1	1	1	1	1	1	1,000	1 721
3	1 528,0	1	1 528,0	0,95	1	1	1,3	1	1	1,235	1 237
Celkem průměr											1 356
Minimum											1 111
Maximum											1 721
Směrodatná výběrová odchylka - s											322
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 035
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 678
K1 - Koeficient úpravy na polohu pozemku											
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku - nevyužito, porovnání v cenách za m ²											
K3 - Koeficient úpravy na využitelnost pozemku											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Porovnávány jsou pozemky stejného druhu, v obdobném stavu. Zohledněny jsou rozdíly ve vybavenosti lokalit (obvykle vyšší cena pozemků v místě) a stav pozemků.

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

$$1\,356 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 1\,854 \text{ m}^2$$

$$= 2\,514\,024 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2\,514\,000 \text{ Kč}$$

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

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, stav a využitelnost.

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

4.188.800 Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Pozemek parc.č. 1900/103 a 1900/104

4.722.000 Kč

Pozemek parc.č. 1901/2

2.514.000 Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Do nižší ceny podle cenového předpisu se promítla zejména nízká úroveň základní ceny pozemků v obci, která nedosahuje úrovně cen sjednaných.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1900/103, 1900/104 a 1901/2 nacházejících se v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Uhřetěves, LV 1396, aktualizace znaleckého posudku č. 13979-1201/2021.

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

7.236.000 Kč

Slovy: sedmmilionůdvěstětřicetšesttisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Martin Málek, Ing. Jitka Mašínová, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.02.2023



Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 18033-250/2023 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

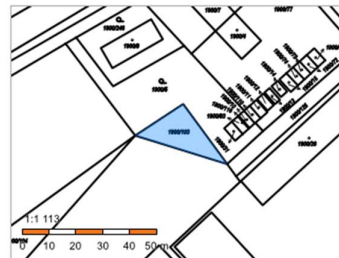
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z cenové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1900/103
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Uhřetěves [773425]
Číslo LV:	1396
Výměra [m ²]:	292
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiné oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1900/104
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Uhřetěves [773425]
Číslo LV:	1396
Výměra [m ²]:	836
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

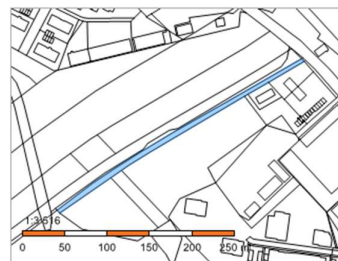
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1901/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Uhřetěves [773425]
Číslo LV:	1396
Výměra [m ²]:	1854
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 22, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

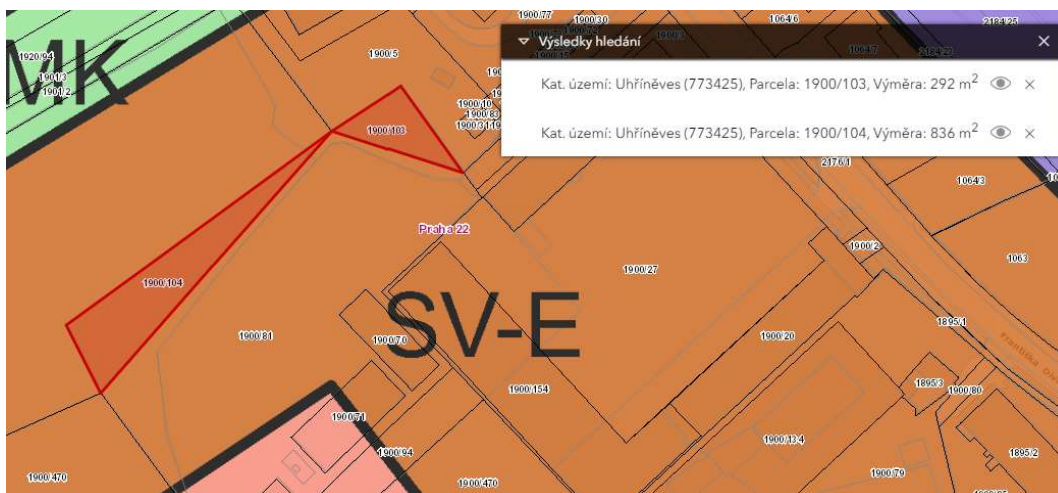
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)



Územní plán



NÁVRHOVÝ HORIZONT

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převládající funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. 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. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

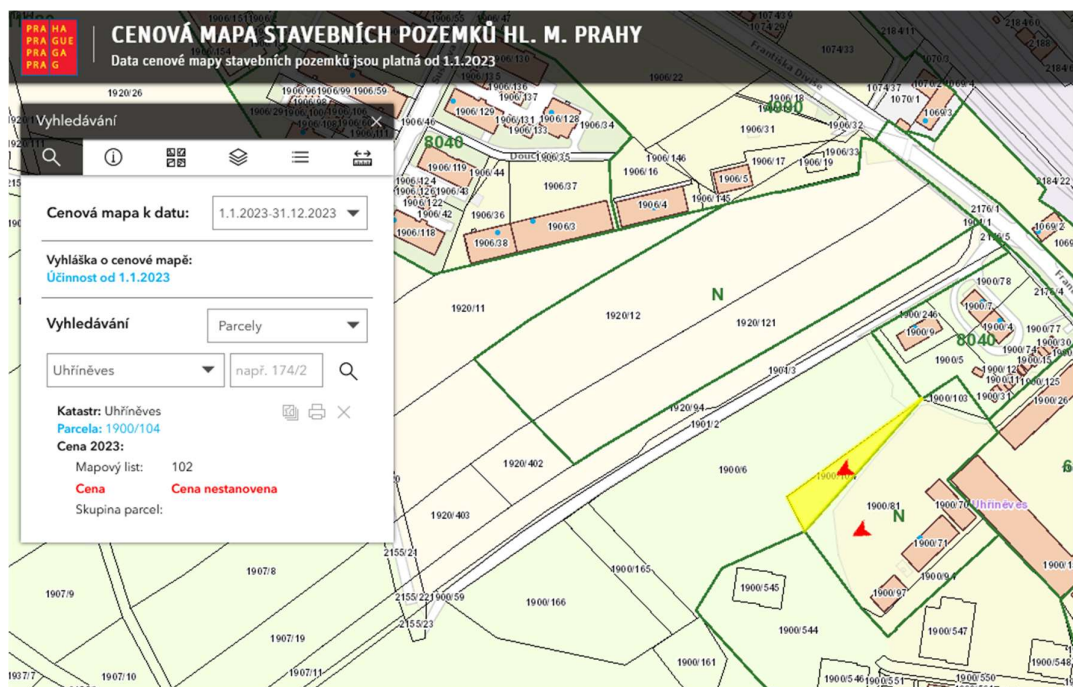
Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrné surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstelskou činnost a chovatelství. 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 charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Cenová mapa – pozemky nejsou zahrnuty v cenové mapě



Pořízená fotodokumentace



Pozemek parc.č. 1900/103



Pozemek parc.č. 1900/104



Pozemek parc.č. 1901/2 - pohled
jihozápadním směrem



Pozemek parc.č. 1901/2 - pohled
jihozápadním směrem


Srovnávané nemovitosti pro pozemek parc.č. 1900/103 a 1900/104

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1



Číslo řízení: V-54636/2022-101		Smlouva kupní	
Datum podání:	15.09.2022	Datum zplnění:	07.10.2022
Plocha pozemků:		4968 m ²	Cena: 34 110 000 Kč
Pozemek, Dolní Měcholupy, Praha, okres území Hlavního města Prahy ➦ Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 4968 m ²		Typ pozemku: zemědělský pozemek	
č. 452/2 Dolní Měcholupy			

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2



Číslo řízení: V-63072/2022-101 Smlouva kupní

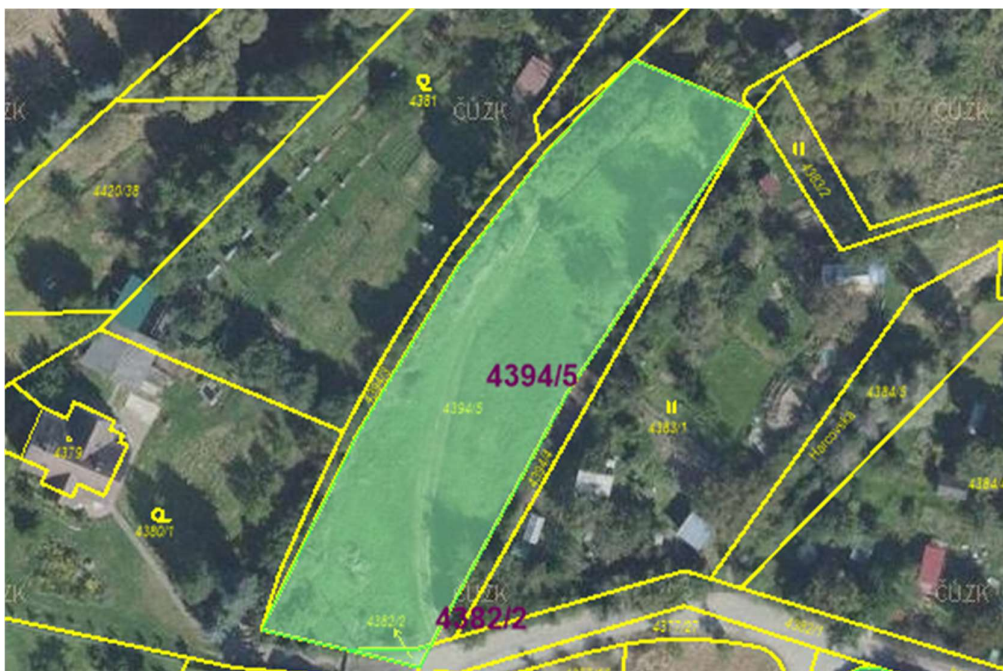
Datum podání: 02.11.2022 Datum zplnění: 30.11.2022 Plocha pozemků: 418 m² Cena: 1 059 000 Kč

[Pozemek, Horní Počernice, Praha, okres území hlavního města Prahy](#) ➤ [Letecký pohled](#) ➤ [Panorama](#) ➤ [Street View](#) ➤ [Mapy.cz](#) ➤ [Katastr nemovitostí](#)

Plocha pozemku: 418 m² Typ pozemku: ostatní

č. 3963/45 Horní Počernice

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3



Číslo řízení: V-48798/2022-101		Smlouva kupní	
Datum podání: 15.08.2022	Datum zplnění: 07.09.2022	Plocha pozemků: 2291 m ²	Cena: 17 650 000 Kč
<u>Pozemek, Horní Počernice, Praha, okres území Hlavního města Prahy.</u> ✈️ Letecký pohled 🗺️ Panorama 👤 Street View 🗺️ Mapy.cz 📖 Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 18 m ²	Typ pozemku: ostatní		
č. 4382/2 Horní Počernice			
<u>Pozemek, Horní Počernice, Praha, okres území Hlavního města Prahy.</u> ✈️ Letecký pohled 🗺️ Panorama 👤 Street View 🗺️ Mapy.cz 📖 Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 2273 m ²	Typ pozemku: zemědělský pozemek		
č. 4394/5 Horní Počernice			

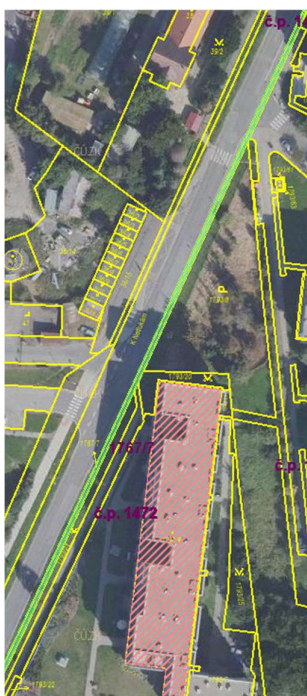
Srovnávané nemovitosti pro pozemek parc.č. 1901/2

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1



Číslo řízení: V-84722/2021-101		Smlouva kupní	
Datum podání:	10.11.2021	Datum zplnění:	07.12.2021
		Počet nemovitostí:	1
		Cena:	326 300 Kč
Pozemek, Lipany, Praha, okres Hlavní město Praha ➦ Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz			
Plocha pozemku:		Typ pozemku:	
251 m ²		ostatní	
č. 97/6 Lipany			

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2



Číslo řízení: V-45187/2022-101		Smlouva kupní, Smlouva o zřízení práva zpětné koupě	
Datum podání:	27.07.2022	Datum zplnění:	29.08.2022
		Plocha pozemků:	581 m ²
		Cena:	1 000 000 Kč
Pozemek, Uhřetěves, Praha, okres území Hlavního města Prahy. Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku:	258 m ²	Typ pozemku:	zahrada
č. 1767/7 Uhřetěves			
Pozemek, Uhřetěves, Praha, okres území Hlavního města Prahy. Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku:	7 m ²	Typ pozemku:	ostatní
č. 1793/71 Uhřetěves			
Pozemek, Uhřetěves, Praha, okres území Hlavního města Prahy. Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku:	8 m ²	Typ pozemku:	zahrada
č. 1794/14 Uhřetěves			
Pozemek, Uhřetěves, Praha, okres území Hlavního města Prahy. Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku:	47 m ²	Typ pozemku:	zahrada
č. 1794/15 Uhřetěves			
Pozemek, Uhřetěves, Praha, okres území Hlavního města Prahy. Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku:	261 m ²	Typ pozemku:	zahrada
č. 1794/9 Uhřetěves			

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3



Číslo řízení: V-3533/2022-101

Smlouva kupní

Datum podání: 18.01.2022

Datum zplnění: 10.02.2022

Počet nemovitostí: 1

Cena: 1 054 320 Kč

Pozemek, Dubeč, Praha, okres Hlavní město Praha

[Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#)

Plocha pozemku: 690 m²

Typ pozemku: zemědělský pozemek

č. 241/27 Dubeč