

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13580-802/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Městská část Praha 22 Nové náměstí 1250 104 00 Praha
Číslo jednací:	MC22-R-OZPD00045/2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Hájek u Uhřetěvsi, Praha, okres Hlavní město Praha
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	15.04.2021
Zpracováno ke dni:	15.04.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.04.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

1. Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 289/2 nacházejícího se v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Hájek u Uhřetěvsi.
2. Stanovení obvyklé ceny/m² pozemků parc. č. 288/9, 288/8, 288/1 nacházejících se v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Hájek u Uhřetěvsi.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru 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, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, 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. 289/2, 288/9, 288/8, 288/1 v katastrálním území Hájek u Uhříněvsi
Adresa předmětu ocenění:	Hájek u Uhříněvsi, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Hájek u Uhříněvsi

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 15.04.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo – LV 2012

Česká republika, právo hospodaření s majetkem státu: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6

Vlastnické právo – LV 863

Domkář Karel, U Zvoničky 12, Stupice, 25084 Sibřina

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 289/2, 288/9, 288/8, 288/1 nacházející se v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Hájek u Uhříněvsi.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňované pozemky se nacházejí v místní části Hájek u Uhříněvsi Hlavního města Praha. V místě není téměř žádná občanská vybavenost, ta je dostupná především v sousední části Uhříněves (obchody, služby, školy, úřad městské části, pobočka České pošty). Lokalita je obsluhována autobusovou dopravou (linky PID).

Oceňované pozemky se nacházejí jižně od zastavěného území, ve volné krajině. Jsou přístupné z nezpevněné cesty. Pozemky parc. č. 288/9, 288/8 a 288/1 jsou obhospodařované zemědělské plochy vyšší bonity. Pozemek parc. č. 289/2 je nezpevněnou cestou mezi zemědělskými plochami.

Pozemek parc. č. 288/9 je zatížen věcným břemenem služebnosti jízdy a chůze ve prospěch pozemků parc. č. 284/1, 287/3, 288/10. Vzhledem k tomu, že se jedná o břemeno převzaté z pozemkové knihy z roku 1895 a že oprávněné pozemky mají jinak právně zajištěný přístup, a také protože věcné břemeno zjevně nebrání obhospodařování oceňovaných pozemků, je břemeno posuzováno bez vlivu na cenu obvyklou.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 15.04.2021 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:

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

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. Vzhledem k faktu, že zatím není známa přesná výměra pozemků, které budou odděleny, je v souladu se zadáním objednatele stanovena porovnáním cena za m² pozemků.

Uvedenými postupy však není možné ocenit pozemek parc. č. 289/2, neboť nelze najít dostatečné množství vzorků pro provedení porovnání. Pro získání potřebných vzorků byly prohledány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). V katastru nemovitostí jsme v okolí oceňované nemovitosti našli obdobné pozemky, avšak jsou převáděné spolu s podíly na zemědělských nebo stavebních pozemcích. Bohužel se tedy nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen obdobných nemovitostí.

Pro oceňovaný pozemek účelové komunikace není možné využít ani postup podle §1b a stanovit tzv. tržní hodnotu metodou tržního porovnání, protože podobné specifické nemovitosti nejsou běžně samostatně obchodované a nejsou ani nabízené v realitní inzerci, resp. nejde o pozemky generující finanční užitek, aby bylo možné uvažovat o výnosové metodě. Pozemky účelových komunikací slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a na jejich vlastnictví mají zájem zejména vlastníci okolních nemovitostí, kteří tyto účelové komunikace využívají, nebo obce, na jejichž území leží. Okruh zájemců je tak úzký a nabídka změny vlastnictví bývá cílena na konkrétního nabyvatele. V daném čase a místě nelze tedy nalézt srovnatelné nemovitosti v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, aby bylo možné provést srovnání a stanovit tržní hodnotu.

Pro určení obvyklé ceny pozemků komunikací jsme proto v tomto případě vycházeli z ceny zjištěné dle platného cenového předpisu.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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. a č. 488/2020 Sb.

Ocenění

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	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu – pouze pěší stezka v zemědělské krajině	-0,30
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,036$$

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	5 272,-	0,036	1,000	189,79	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	189/2	1 398	189,79	265 326,42
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 398	265 326,42	

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - vlastní území:	560,00%
Celková úprava ceny:	560,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	288/1	20810	1	11,78	560,00	77,75	77,75
orná půda	288/8	20810	1	11,78	560,00	77,75	77,75
orná půda	288/9	20810	1	11,78	560,00	77,75	77,75

Pozemky - zjištěná cena celkem/m² = **77,75 Kč/m²**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Pozemek parc. č. 288/9, 288/8, 288/1 v katastrálním území Hájek u Uhřetěvsi

Pozemek v katastrálním území Hájek u Uhřetěvsi, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hájek u Uhřetěvsi, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Podchýšská, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 3412 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
2	Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 6913 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Strašnice, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 7431 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	300,00 Kč	Nepoužit	300,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	300,00 Kč
2	250,00 Kč	Nepoužit	250,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	250,00 Kč
3	175,00 Kč	Nepoužit	175,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	175,00 Kč
Celkem průměr											241,67 Kč
Minimum											175,00 Kč
Maximum											300,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											62,92 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											178,75 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											304,59 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti											
K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Mezi pozemky nebyly shledány žádné významné cenotvorné rozdíly.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

241,67 Kč/m²

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

- zemědělská půda

77,75 Kč/m²

- komunikace

265.330 Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody – zemědělská půda

242,-- Kč/m²

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Větší váha bude udělena výsledku dle srovnávací metody, neboť vypočtená zjištěná cena je zde negativně ovlivněna zpětným statistickým vyhodnocením základních dat, které plně neodrážejí růst cen zemědělských pozemků (průměrná cena dle BPEJ roste pomaleji než trh).

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

1. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovité věci (pozemek parc. č. 289/2) v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

270.000 Kč

Slovy: dvě stě sedmdesát tisíc korun

2. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena/m² předmětných nemovitých věcí (pozemky parc. č. 288/9, 288/8, 288/1) v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

242 Kč/m²

Slovy: dvě stě čtyřicet dvě koruny/m²

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašíňová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.04.2021



Ing. Jitka Mašíňová

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 13580-802/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

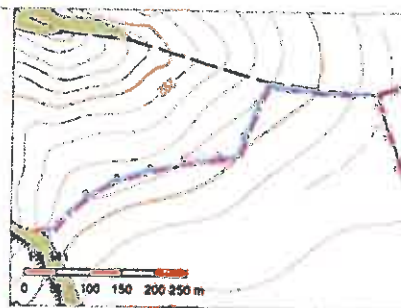
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	289/2
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Hájek u Uhřetěvsi (773395)
Číslo LV:	2012
Výměra (m ²):	1398
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, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodaření s majetkem státu	Podíl
Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6	

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:	288/9
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Háječek u Uhřetěvsi (773395)
Číslo LV:	863
Výměra [m ²]:	15750
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Domkář Karel, U Zvoníčky 12, Stupice, 25084 Sběřina	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPE

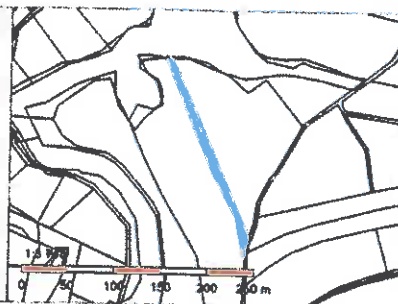
BPE	Výměra
20810	15750

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	288/8
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Háječek u Uhřetěvsi (773395)
Číslo LV:	863
Výměra [m ²]:	1606
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Domkář Karel, U Zvoníčky 12, Stupice, 25084 Sběřina	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPE

BPE	Výměra
20810	1606

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [250/1](#)
 Obec: [Praha 15547821](#)
 Katastrální území: [Háječek u Uhřetěvsi \(773395\)](#)
 Číslo LV: [863](#)
 Výměra (m²): 11491
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: [DKM](#)
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo
 Domkář Karel, U Zvončků 12, Stupice, 25084 Střížina

Způsob ochrany nemovitosti

Název
 zemědělský půdní fond
 pam. zóna - buřtlova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra
 20010 11491

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

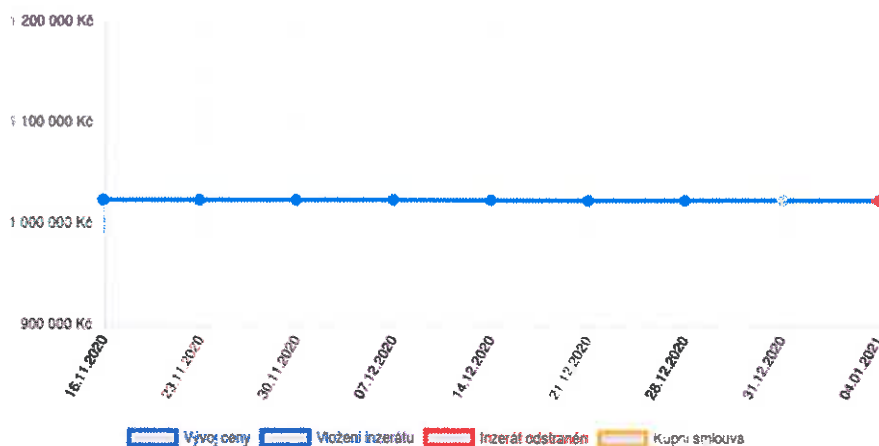


**Prodej, Pozemek, 3412 m²,
Podchýšská, Praha, okres Hlavní
město Praha**

Celková cena: 1.023.600 Kč

**Adresa: Podchýšská, Praha, okres Hlavní
město Praha**

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Podchýšská, Praha, okres Hlavní město Praha	Plocha pozemku (m²)	3412
Cena dle kupní smlouvy	1 023 600 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Kupní smlouva podepsaná dne	31.12.2020	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-81355/2020-101		

Slovní popis

Nabízím k prodeji pozemek vhodný pro investici. Momentálně je v územním plánu veden jako orná půda. Vedle pozemku vede komunikace, je k němu tedy pohodlný přístup. Jedná se o pozemek p.č. 303/18 výměry 3412 m². Pro bližší informace jsem k dispozici na níže uvedeném telefonu.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

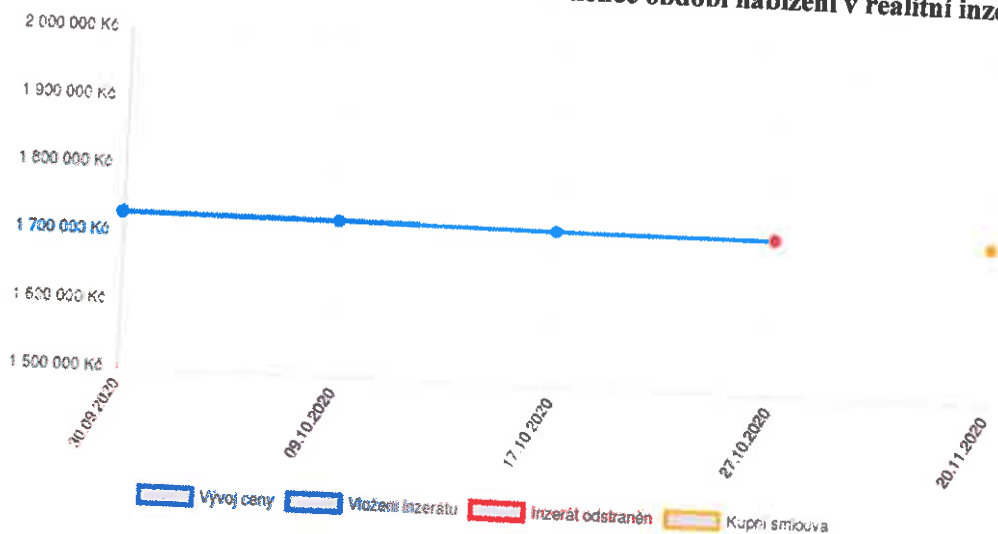


Prodej, Pozemek, 6913 m², Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 1.728.250 Kč

Adresa: Praha, okres Hlavní město Praha

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Praha, okres Hlavní město Praha	Plocha pozemku (m2)	6913
Cena dle kupní smlouvy	1 728 250 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Kupní smlouva podepsaná dne	20.11.2020	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-72466/2020-101		

Slovní popis

Nabízím k prodeji rovinný pozemek mezi Dubčí a Uhřetěvesí o celkové výměře 6913 m² - orná půda. Pozemek je bez inženýrských sítí. V metropolitním plánu je veden jako pole, aktuálně je využíván k zemědělské činnosti.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

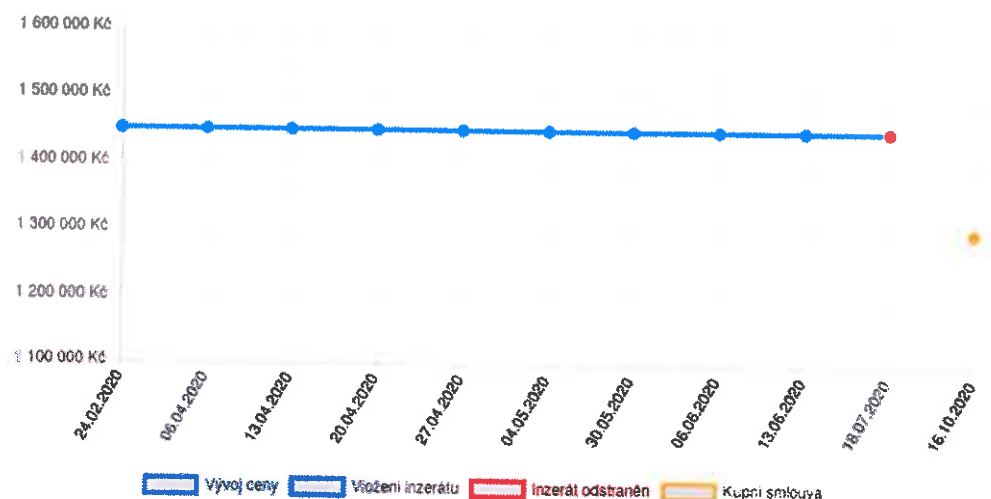


Prodej, Pozemek, 7431 m², Strašnice, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 1.300.425 Kč

Adresa: Strašnice, Praha, okres Hlavní město Praha

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Strašnice, Praha, okres Hlavní město Praha	Plocha pozemku (m ²)	7431
Cena dle kupní smlouvy	1 300 425 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Kupní smlouva podepsaná dne	16.10.2020	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-64088/2020-101		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji exkluzivně pozemek nacházející se na území hlavního města Prahy v městské části Kolovraty. Cca 1.500 metrů od hranice pozemku povede vnější pražský okruh, který v budoucnu zaručí výbornou dopravní dostupnost. Jedná se tak o zajímavou investiční příležitost. Pozemek je momentálně veden jako orná půda a v metropolitním plánu je veden jako pole, což aktuálně znamená zejména zemědělské využití (tak je i aktuálně využíván). Po dostavění jihovýchodní části vnější okruhu lze očekávat tlak na změnu územního plánu ve smyslu obytné zástavby. Pro podrobnější informace mě neváhejte kontaktovat.

