

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 14209-1431/2021**

**Zadavatel znaleckého posudku:** MČ Praha 22, Nové náměstí 1250,104 00 Praha 114, IČO: 00240915

**Číslo jednací:** Objednávka č. MC22-R-OSM00101/2021

**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:** Pitkovice, Praha, okres Hlavní město Praha

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 08.07.2021

**Zpracováno ke dni:** 08.07.2021

**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 10 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 10.07.2021

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 96/2 nacházejícího se v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Pitkovice.

### **2. Účel znaleckého posudku**

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

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

## **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 elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, cenová mapa stavebních pozemků, informace realitních kanceláří, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

### **3. Věrohodnost zdrojů**

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 96/2 v katastrálním území Pitkovice
Adresa předmětu ocenění:	Pitkovice, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Pitkovice

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 08.07.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### **Vlastnické právo**

Magistrát hlavního města Prahy, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

### **Nemovitosti:**

Pozemek parc. č. 96/2 nacházející se v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Pitkovice.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný pozemek je zahrada, o rozloze 28 m<sup>2</sup>. Územní plán stanoví, že plocha pozemku je regulována jako - OV.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty, je bez oplocení. Pozemek je rovinatý. K pozemku je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Pozemek je umístěn na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a je zde omezená možnost parkování v blízkosti objektu.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a dle informací přítomné osoby v okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	28 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	zahrada
	Územní plán	OV
	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná 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, omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena		oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace		

## 6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 08.07.2021 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 prodeji 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.“

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. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### D) Ocenění dle platného cenového předpisu

#### Ocenění cenou zjištěnou

##### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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. 344/2013 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. p.č.96/2

##### Ocenění

##### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zahrada	96/2	28	4 520,00	126 560,-
Cenová mapa - celkem		28		<u>126 560,-</u>

P.č.96/2 - zjištěná cena celkem = 126 560,- Kč

#### Výsledky analýzy dat

1. p.č.96/2

126 560,- Kč

#### Výsledná cena - celkem:

126 560,- Kč

slovy: Jednostodvacetšesttisícpětsetšedesát Kč

## **II) Ocenění tržním porovnáním**

### **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.

### **Pozemek parc. č. 96/2 v katastrálním území Pitkovice**

Pozemek v katastrálním území Pitkovice, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Pitkovice, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 28 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	v místě	nevhodný tvar pro zástavbu
1	Křeslice, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1264 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	v místě	
2	Hostavice Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 205 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	v místě	
3	Morávková, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 600 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	v místě	
4	Na louce, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 632 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	v místě	
5	Kelvinova, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 518 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	v místě	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	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	2.365,51 Kč	0.9	2.128,96 Kč	1.00	1.20	1.00	1.00	1.30	1.00	1.5600	1.364,71 Kč
2	6.585,37 Kč	0.9	5.926,83 Kč	1.20	1.10	1.00	1.00	1.30	1.00	1.7160	3.453,86 Kč
3	10.833,33 Kč	Nepoužit	10.833,33 Kč	1.20	1.20	1.00	1.00	1.30	1.00	1.8720	5.787,04 Kč
4	13.132,91 Kč	Nepoužit	13.132,91 Kč	1.20	1.20	1.00	1.00	1.30	1.00	1.8720	7.015,43 Kč
5	14.478,76 Kč	Nepoužit	14.478,76 Kč	1.10	1.20	1.10	1.00	1.30	1.00	1.8876	7.670,46 Kč
<b>Celkem průměr</b>											5.058,30 Kč
<b>Minimum</b>											1.364,71 Kč
<b>Maximum</b>											7.670,46 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											2.617,33 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											2.440,97 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											7.675,63 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 k nemovitosti č. 1: Ke dni ocenění v převodu. Vzorek má pro výstavbu vhodnější tvar a velikost.

Komentář k nemovitosti č. 2: Vzorek má pro výstavbu vhodnější tvar a velikost, lokalita je lepší.

Komentář k nemovitosti č. 3: Vzorek má pro výstavbu vhodnější tvar a velikost, lokalita je lepší.

Komentář k nemovitosti č. 4: Vzorek má pro výstavbu vhodnější tvar a velikost, lokalita je lepší.

Komentář k nemovitosti č. 5: Vzorek má pro výstavbu vhodnější tvar a velikost, lokalita je lepší.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.



**Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

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

5.058,30 Kč/m<sup>2</sup>

\*

28 m<sup>2</sup>

= 141.632 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**142.000,-- Kč**

**E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:**

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

**126 560,-- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

**142.000,-- Kč**

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.**

## F. ZÁVĚR:

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

**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 stanovena po zaokrouhlení na**

**142.000 Kč**

Slovy: jednočtyřicetdvatisíc korun

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,  
František Kořínek, Martin Málek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.07.2021



.....  
Martin Málek

František Kořínek

## G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č.36/1976 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst.1 vyhlášky č. 37/1976 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 14209-1431/2021 znaleckého deníku

## H. Seznam příloh

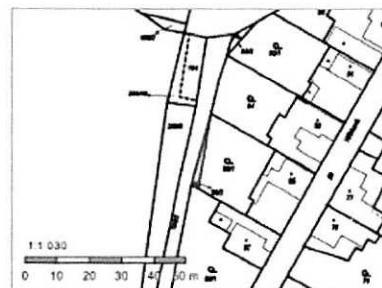
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy, výřez z cenové mapy

## I. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	96/2 <sup>o</sup>
Obec:	Praha [554782] <sup>o</sup>
Katastrální území:	Pitkovice [773417]
Číslo LV:	1815
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	28
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



#### 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

Název
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
21100 <sup>o</sup>	28

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

#### Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

#### 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](#)<sup>o</sup>

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.06.2021 21:00.



Objednávka : MC22-R-OSM00101/2021



MC22X006WLPF

**Odběratel:****Městská část Praha 22**

Nové náměstí 1250

104 00 Praha 114

IČO: 00240915 DIČ: CZ00240915

tel.: 271 071 811 fax: 271 071 819

V Praze Uhřetěvesi dne: **23.06.2021**

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. - pobočka Uhřetěves

/

Vyřizuje: Nozarová Hana

**Dodavatel:****XP invest, s.r.o.**

Mánesova 1374/53

12000 Praha

IČ: 28462572

**Popis: Znalecký posudek parc. č. 96/2, k. ú. Pitkovice****Objednáváme u Vás**

zpracování znaleckého posudku pro stanovení ceny prodejní pozemku parc. č. 96/2, k. ú. Pitkovice dle obdržené žádosti ze dne 9. 7. 2018 vlastníka přílehlé nemovitosti čp. 43, k. ú. Pitkovice. Pozemek historicky tvoří součást oplocené zahrady. Cenová nabídka na zpracování posudku ze dne 23. 6. 2021. Předpoklad ceny za zpracování 4 000-5000 bez DPH.

*Na faktuře je nezbytné uvést číslo živnostenského oprávnění, případně záznam o zápisu v obchodním rejstříku.*

Termín plnění: 15.7.2021

Předběžná cena vč. DPH: 6 050,00 Kč

**Obecné smluvní podmínky:**

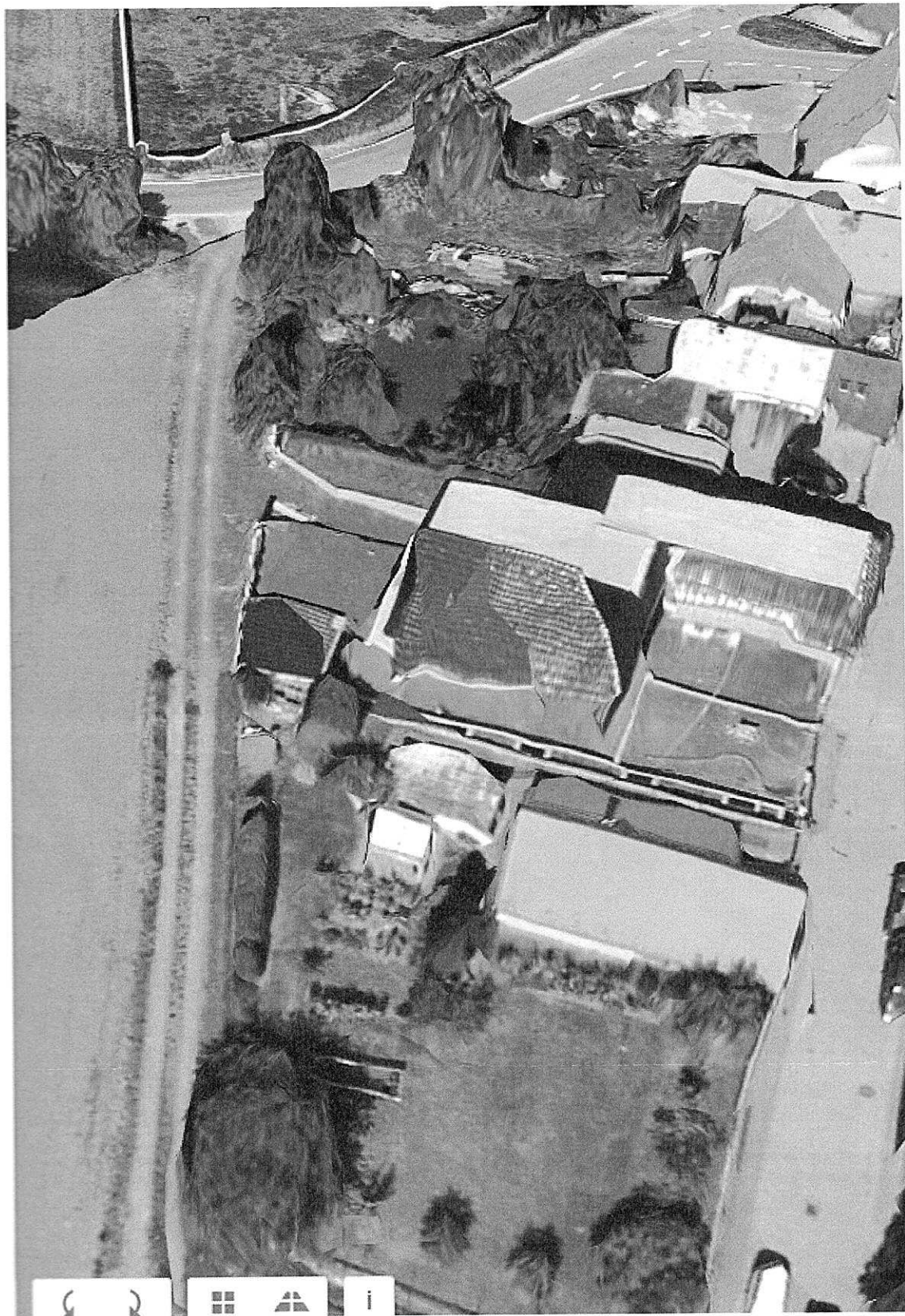
1) Smlouva na základě této objednávky nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, tj. písemným potvrzením této objednávky dodavatelem a účinností dnem její registrace v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv. Pro akceptaci objednávky zašle osoba oprávněná zastupovat dodavatele písemný souhlas do 10 dnů ode dne doručení objednávky, nejdele do zahájení plnění (lze i elektronicky).

2) Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této objednávky v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv zajistí Městská část Praha 22

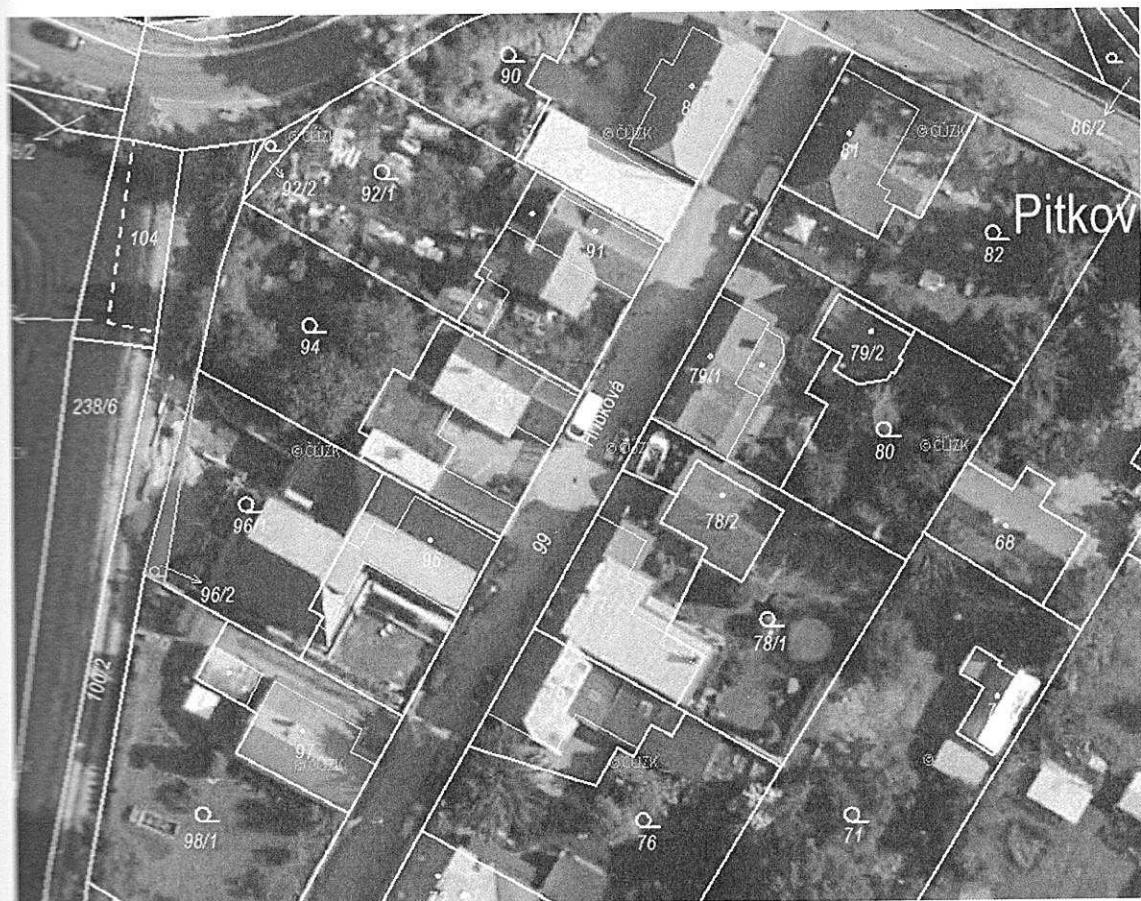
Kovaříková Jana Ing.  
odbor správy majetku

**Přílohy faktury, bez kterých nebude faktura proplacena:**

- 1) objednávka plnění
- 2) soupis použitého materiálu s cenami
- 3) výkaz rozsahu práce a to :
  - ceníkovými položkami dle vzájemně odsouhlasených cen
  - vzájemně odsouhlasenou cenou smluvní
  - odpracovaných hodin a výši hodinových sazeb včetně popisu provedených prací v příslušných dnech









## Zpráva o nebezpečí povodně

čap

### Adresa

Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec - část obce: Praha - Pitkovice

Ulice, č.p./č.o.: Hněbková 43  
PSČ: 10400

### Riziková zóna pro vybranou adresu

#### Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

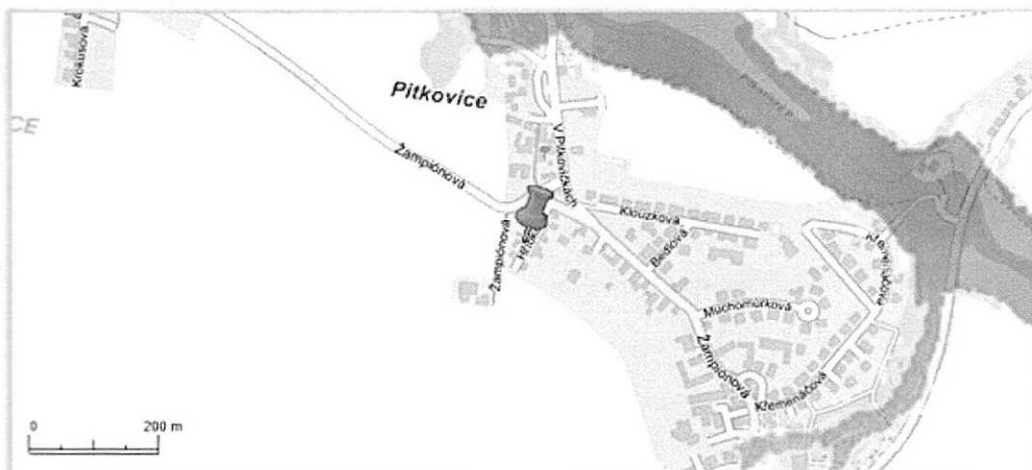
### Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -732670 Y: -1051936

Souřadnice GPS: N: 50°1'13,1" E: 14°34'42,27"

Kód adresy: 22599304 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

### Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- ☐ Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- ☐ Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- ☐ Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- ☐ Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

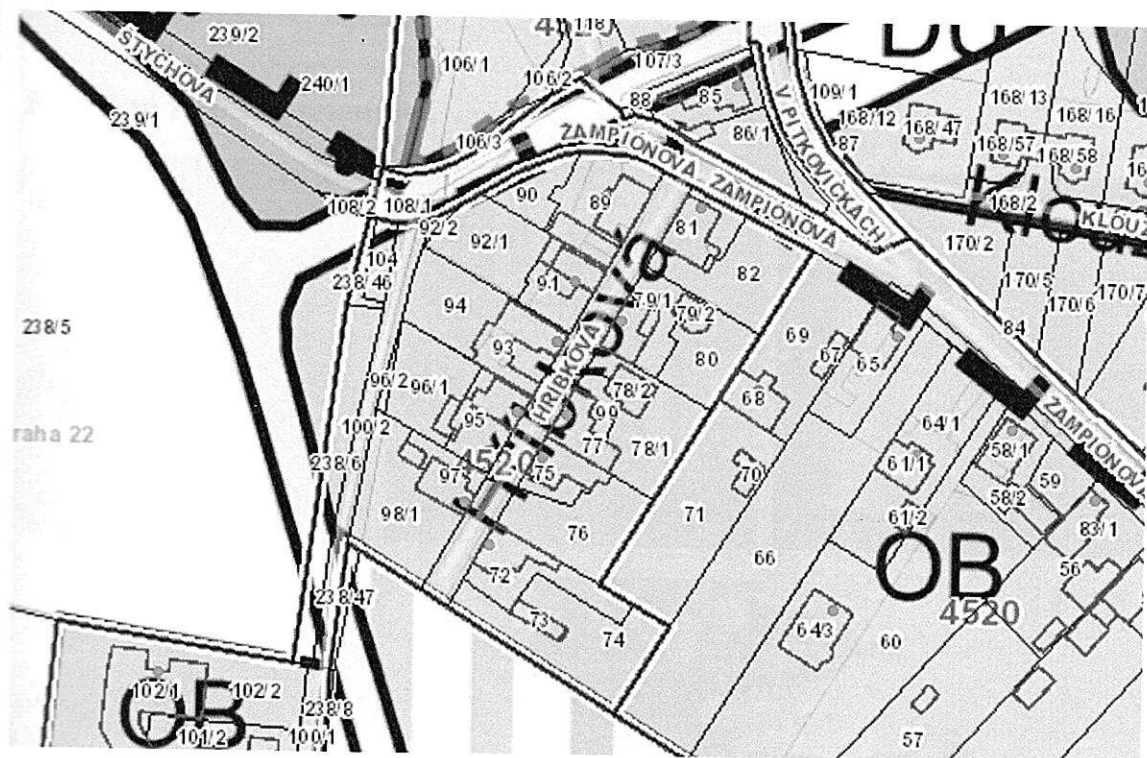
Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předává kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz)

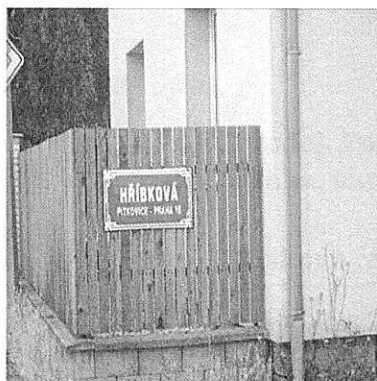
**INTERMAP**

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným tiskem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů - úplné znění lze stažení [zde](#)





## Pořízená fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

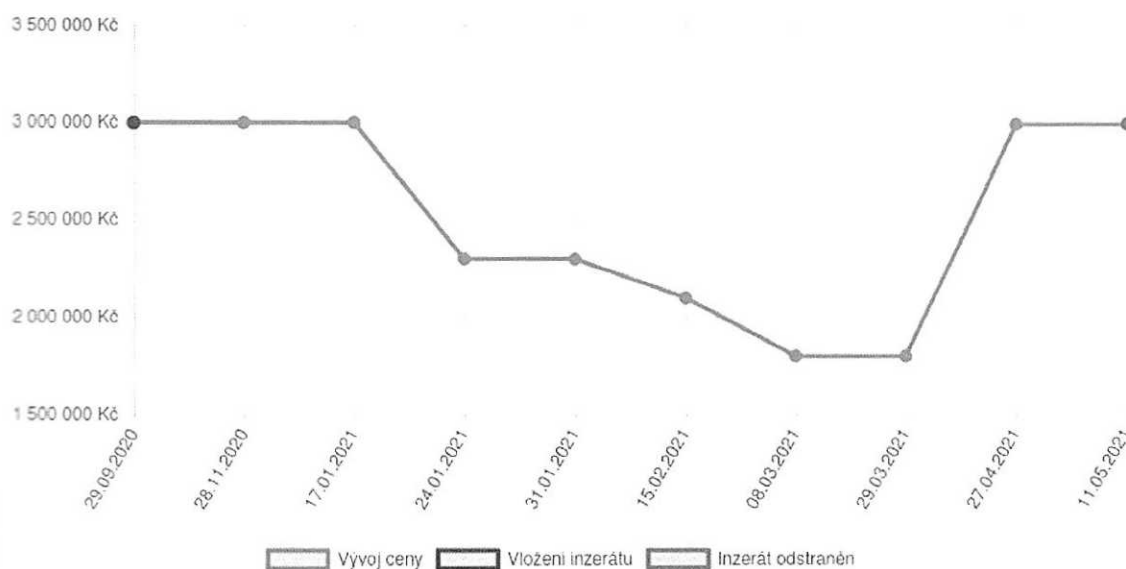


**Prodej, Pozemek, 1264 m<sup>2</sup>, Křeslice, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena:** 2.990.000 Kč

**Adresa:** Křeslice, 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)

Adresa	Strašnice, Praha, okres Hlavní město Praha	Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	1264
Cena	2 990 000 Kč	Současné využití	zahrada

#### Slovní popis

Nabízíme k prodeji velký pozemek o výměře 1264m<sup>2</sup> v Praze Křeslicích. Pozemek je umístěn v centru obce, v sousedství hlavní místní komunikace. Podle připravovaného Metropolitního plánu platného od roku 2023 se jedná o pozemek určený pro výstavbu rodinného domu. Pro budoucího stavitele bude jistá komplikace záplavová zóna od

přílehlého potoka. Zajímavé zhodnocení pozemku v blízké budoucnosti může být velice atraktivní pro investory, běžná cena v této lokalitě je zde u pozemků k výstavbě podobné velikosti 13.000.000 - 15.000.000 Kč. Praha - Křeslice je malebná klidná městská část na okraji metropole obklopená krásnou přírodou. Přesto je zde výborná dostupnost do centra města. Rozhodně doporučujeme kontaktovat makléře pro více informací.

#### 4. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

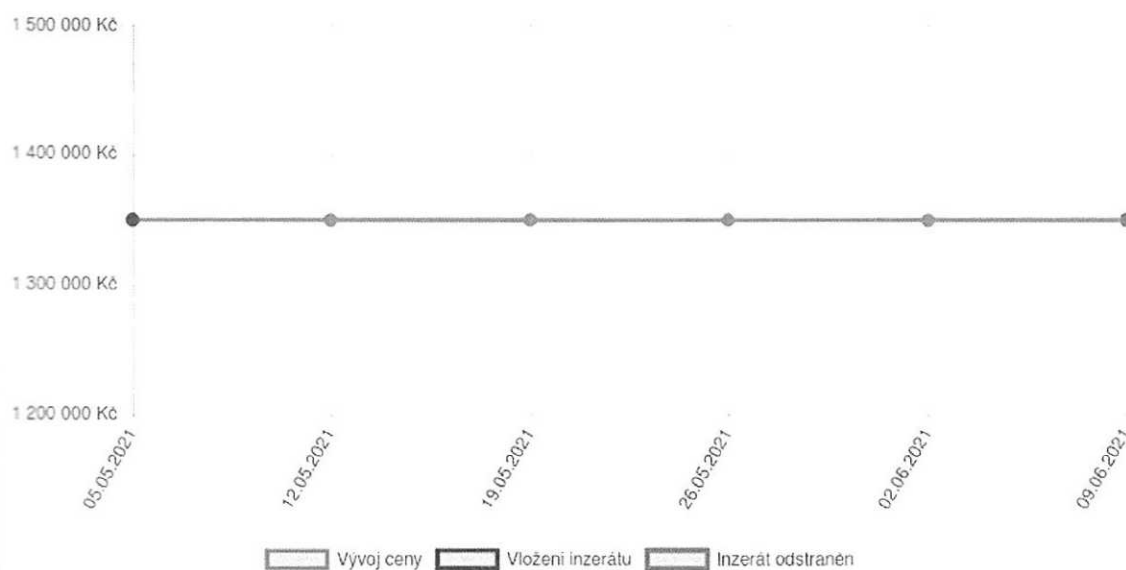


**Prodej, Pozemek, 205 m<sup>2</sup>, Hostavice, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena:** 1.350.000 Kč

**Adresa:** Hostavice, 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)

Adresa	Černý Most, Praha, okres Hlavní město Praha	Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	205
Cena	1 350 000 Kč	Současné využití	zahrada
Provize	+ provize RK		

### Slovní popis

Prodej ovocného sadu v Praze. Se souhlasem majitele nabízíme prodej zahrady o velikosti 205 m<sup>2</sup> v Praze 9, Hostavicích. Zahrada je nově oplocena a vede k ní příjezdová cesta až na pozemek s možností parkování, 8-10 aut u pozemku. Oáza klidu a pohody uprostřed Prahy. Vedle je pouze jeden soused. Pozemek dostal povolení na

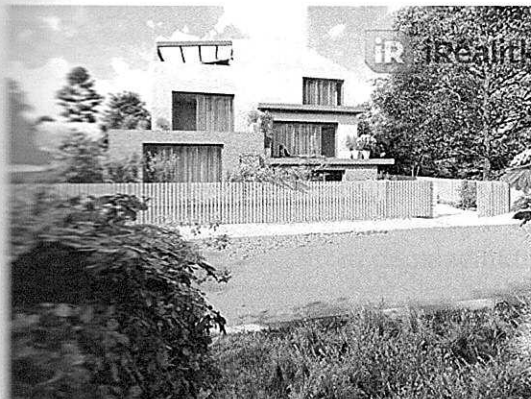
elektřinu od PRE, poplatek už je zaplacen a čeká se na připojení, které bude velmi brzy. U pozemku v blízkosti 2-3 metru jsou dva vodní zdroje - studna a na druhé straně s vchodem do lesa je potok. Možnost vyvrtat studnu a mít vlastní zdroj vody a umístit mobilheim nebo zahradní domek. Při rychlém jednání dohoda o ceně. Pro bližší informace kontaktujte realitní makléřku.

#### 4. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

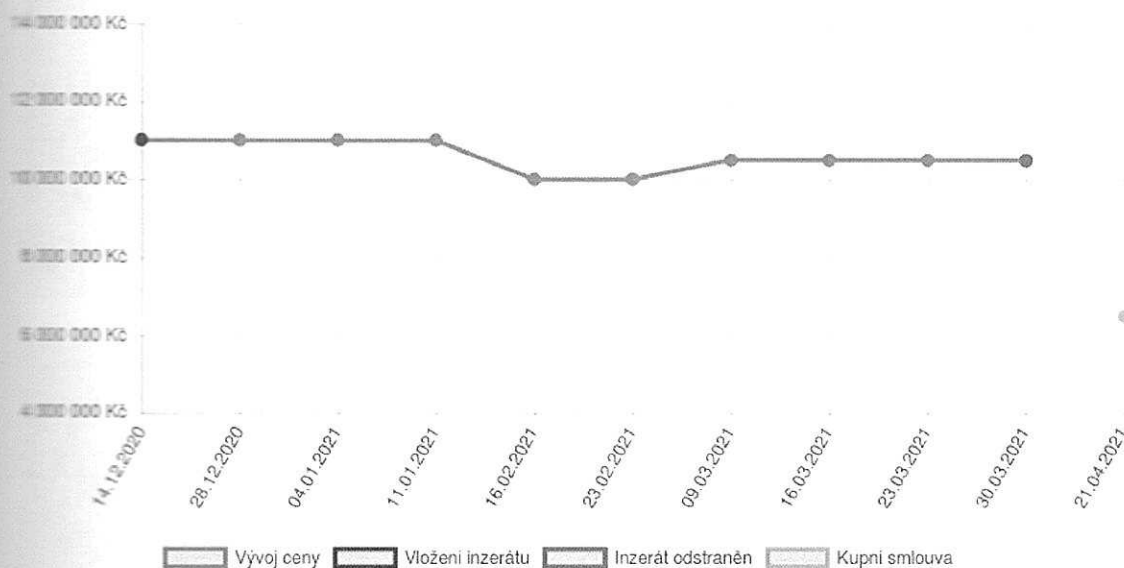


**Prodej, Pozemek, 600 m<sup>2</sup>, Morávková, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena: 6.500.000 Kč**

**Adresa: Morávková, 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)

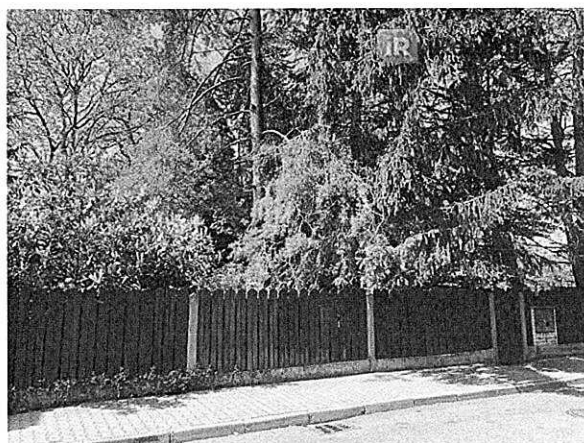
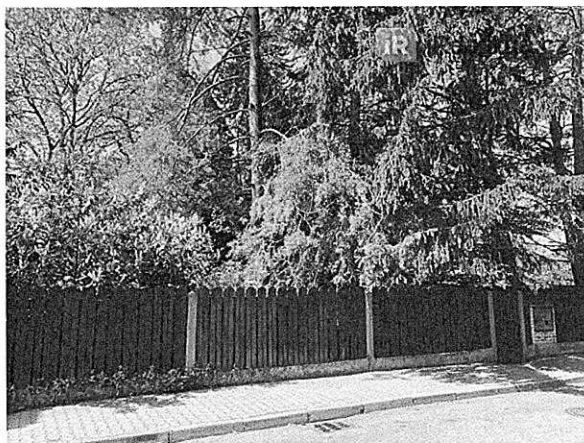
Adresa	Morávková, Praha, okres Hlavní město Praha	Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz (k jednání)
Cena dle kupní smlouvy	6 500 000 Kč	Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	600
Kupní smlouva podepsaná dne	21.04.2021	Současné využití	pro bydlení
Číslo řízení	V-29905/2021-101		



## Slovní popis

Nabízíme na prodej exkluzivně položený pozemek přímo naproti Uhříněveské oboře v centru Uhříněvsi v ulici Morávková, který je vhodný ke stavbě reprezentativní rodinné vily, například podle architektonického návrhu se třemi velkorysími byty, který je zpracován. Pozemek disponuje prakticky dokonalým čtvercovým tvarem a jeho výměra činí 600 m<sup>2</sup>. Veškeré inženýrské sítě jsou v ulici nebo v oplocení. Lze uvažovat i o prodeji pozemku o celkové výměře 800 m<sup>2</sup> se sousední stavbou dvougaráže (ke kompletní rekonstrukci). Škola, školka, hřiště, obchody, čerpací stanice apod. se nachází přímo v ulici. Veškeré služby a vyžití, včetně sídla radnice na Novém náměstí, pak nalezneme cca do 100 m od pozemku. Číslo zakázky: 9172

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Oceňovaná nemovitost



## Srovnávaná nemovitost

### **Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4**

## 1. Identifikace

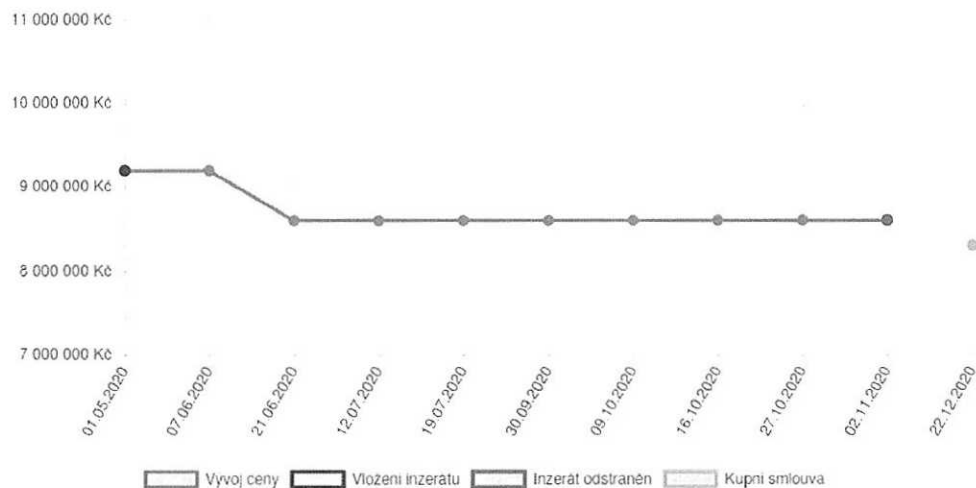


**Prodej, Pozemek, 632 m<sup>2</sup>, Na louce,  
Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena: 8.300.000 Kč**

**Adresa:** Na louce, 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))



<b>Adresa</b>	Na louce, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Plocha pozemku (m2)</b>	632
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	8 300 000 Kč	<b>Současné využití</b>	pro bydlení
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	22.12.2020	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Číslo řízení</b>	V-11269/2021-101		

## Slovní popis

Pozemek na výstavbu rodinného domu se nachází v klidné, slepé ulici Na Louce v Dolních Měcholupech. Jedná se o rovinatou parcelu obdélníkového tvaru, umístěnou v hezkém prostředí nových rodinných domů. Na pozemku je přípojka vody, kanalizace, elektřiny a plynu. K dispozici je kůlna na uskladnění materiálu. Celý pozemek je oplocený, s vjezdovými vraty a brankou. V městské části Dolní Měcholupy je kvalitní občanská vybavenost, mateřská a základní škola, pošta, lékárna, několik restaurací, tenisové kurty, multifunkční sportovní hala. Ve vzdálenosti cca 300 m od domu je autobusová zastávka, bus č. 111, 265, 296, 329, 364, 366, 509.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

#### 1. Identifikace

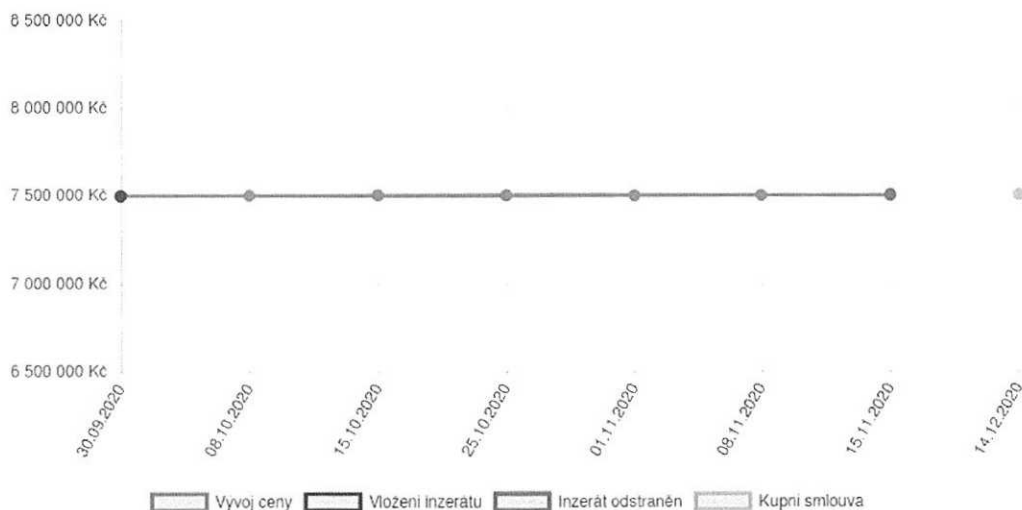


**Prodej, Pozemek, 518 m<sup>2</sup>, Kelvinova, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena: 7.500.000 Kč**

**Adresa: Kelvinova, 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	Kelvinova, Praha, okres Hlavní město Praha	Plocha pozemku (m2)	518
Cena dle kupní smlouvy	7 500 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	14.12.2020	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-79190/2020-101		

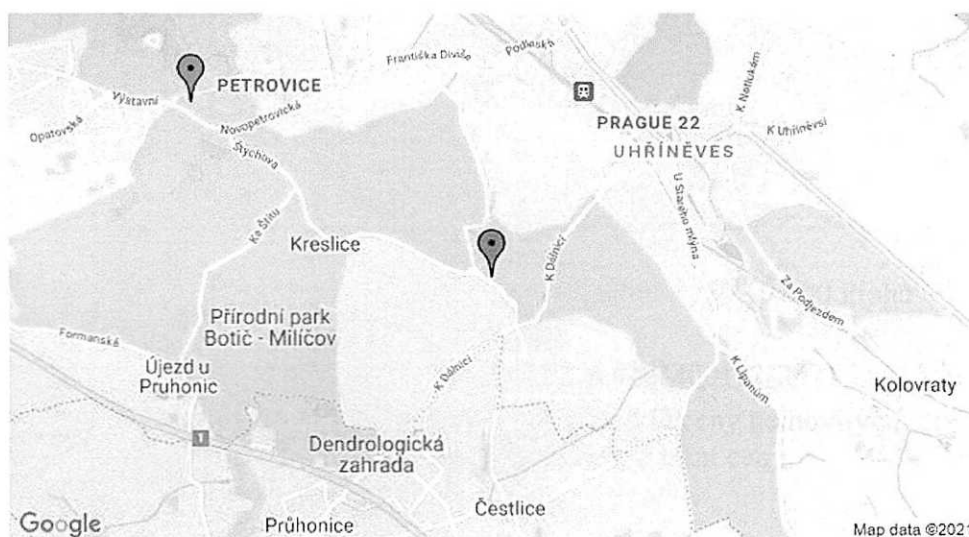
### Slovní popis

Hledáte stavební pozemek v Praze? Nabízíme ojedinělou možnost výstavby RD na slunném, stavebním pozemku o velikosti 518 m<sup>2</sup>, a to v dochozí vzdálenosti metra Háje, v části Prahy 10 - Petrovice. Na pozemku lze začít ihned stavět! Pozemek je rovinatý a k dispozici jsou kompletní inženýrské sítě - elektřina, plyn, kanalizace, vodovod. Na pozemku se nachází starší zahradní chatka a studna. Je oplocený a je obklopen dalšími rezidenčními vilami umístěnými v těsné blízkosti lesoparku Hostivař a vodní nádrže Hostivař. Strategická poloha zajišťuje kompletní občanskou vybavenost a přístup na D1 nebo obchvat Prahy. Doporučujeme prohlídku.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Oceňovaná nemovitost



### Srovnávaná nemovitost