

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 5531-051/19

ODHAD OBVYKLÉ CENY

Předmět posudku : pozemky p.č.760/85 a p.č.760/173 (celková výměra pozemků p.č.760/85 a p.č.760/173 je 2.427,- m²), a to včetně příslušenství, a to vše v okrese HL.m. Praha, obec Praha, k.ú. Letňany
(„lokalita při ul. Škarvadova, Praha 18 - Letňany“)

Objednatel posudku : MČ Praha 18 IČ: 00231321
Bechyňská 639
199 00 Praha 9

Účel posudku : Oceňovací analýza obvyklé ceny pozemků p.č.760/85 a p.č.760/173 (celková výměra pozemků p.č.760/85 a p.č.760/173 je 2.427,- m²), a to včetně příslušenství, a to vše v okrese HL.m. Praha, obec Praha, k.ú. Letňany

Oceněno ke dni : 4.března 2019

Posudek vypracoval : Ing. Jan Beneš
IČ : 67381235
Za Strahovem 387/41
169 00 Praha 6

ABBEN – znalecká kancelář s.r.o.
IČ : 24307611
Za Strahovem 387/41
169 00, Praha 6



Znalecký posudek – odhad obvyklé ceny byl vypracován v 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdržel žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce.
Celkem znalecký posudek – odhad obvyklé ceny obsahuje 15 stran + přílohu.
V Praze, dne 4.března 2019



A) Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny

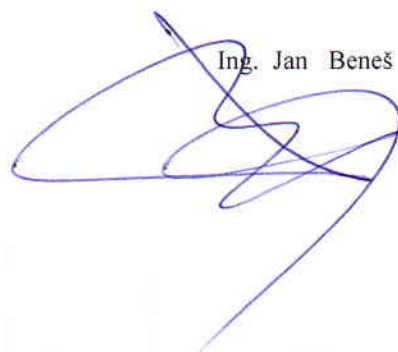
Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami.

1. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitost, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zdržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
 2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo části této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
 3. Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
 4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
 5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými republikovými zákony a předpisy.
 6. Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitosti.
 7. Pro vyloučení dodatečného účelového zpochybňování odhadu obvyklé ceny nebude věnována pozornost žádným dodatečným cenovým nabídkám případných poptávajících se speciálními zájmy.
 8. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o údržbě, souhlasu - povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního, vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.
 9. Odhadnutá objektivní obvyklá hodnota je dána pro finanční strukturu platnou v souladu s datem této zprávy.
 10. Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č.121/2000 Sb. **Žádná část tohoto díla nesmí být jakýmkoliv způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoli formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení autora Ing. Jana Beneše.**
- Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro potřeby uvedené v bodě č. 1.1 *Účel oceňovací analýzy* (znalecký posudek, str.4)

B) Osvědčení

1. Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že osobně přezkoumal z předložených podkladů vlastnické právo k posuzované nemovitosti.
2. V současné době ani v blízké budoucnosti nebude mít účast ani prospěch z vlastnického práva. Ani mé zaměstnání ani můj honorář (odměna v souvislosti s touto zprávou) nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách. V této zprávě je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách ovlivňujících analýzu, hodnoty a závěry v ní obsažené.
3. Žádná jiná osoba, nežli osoba podepsaná nepřipravovala tuto analýzu, hodnoty a závěry zde uvedené.
4. Na mé nejlepší svědomí potvrzuji, že údaje faktů obsažených v této zprávě jsou pravdivé a správné.

Ing. Jan Beneš



C) Oceňovací analýza

1. ÚVOD

1.1. Účel oceňovací analýzy

Zpracovatel posudku byl pověřen zpracováním oceňovací analýzy obvyklé ceny pozemků p.č.760/85 a p.č.760/173 (celková výměra pozemků p.č.760/85 a p.č.760/173 je 2.427,- m²), a to včetně příslušenství, a to vše v okrese Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Letňany, ke dni ocenění 4.března 2019.

Výsledek práce je použitelný pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti. Stanovená obvyklá cena je podle této analýzy zpětně dosažitelná při převodu vlastnického práva.

1.2. Vlastnictví

Vlastnické právo je zapsáno podle údajů z katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 9031 a na listu vlastnictví č.7977 pro obec Praha, k.ú. Letňany, okres Hl.m.Praha

1.3. Základ hodnoty

Základem hodnoty v tomto odhadu je objektivní (fair) tržní hodnota. Tato objektivní tržní hodnota je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA jako finanční částka, která může být smněna mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím, aniž by byl činen nátlak na koupi nebo prodej. Přitom obě zúčastněné strany si plně svoji činnost uvědomují a znají všechna relevantní fakta o jmění.

1.4. Rozsah odhadu

obvyklá hodnota viz č. 1.3 - Základ hodnoty - t.j. hodnota, kterou je možno získat prodejem mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony 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., a zákonnými opatřeními Senátu č.340/2013 Sb. a č.344/2013 Sb. a zákonem č.228/2014 Sb. a č.225/2017 Sb.

§ 2, odst.1, citace : Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

1.5. Podklady pro vypracování posudku

- Informace a podklady poskytnuté objednatelem
- Výpis z katastru nemovitostí pro okres Hl.m. Praha, k.ú. Letňany, obec Praha, LV 9031 a LV 7977
- Kopie katastrální mapy pro okres Hl.m. Praha, k.ú. Letňany, obec Praha
- Cenová mapa stavebních pozemků v Hl.m. Praze 2019
- Platný územní plán hl.m. Prahy
- Informace pražských realitních kanceláří, veřejně dostupné realitní servery - internet
- Místní šetření znalce

2. POPIS NEMOVITOSTI - SOUČASNÝ STAV

2.1. Stručný popis nemovitosti

Předmět ocenění je tvořen pozemky p.č.760/85 a p.č.760/173 s příslušenstvím, a to vše v okrese Hl.m. Praha, obci Praha, k.ú. Letňany. Celková výměra pozemků p.č.760/85 a p.č.760/173 je 2.427,- m². Pozemky jsou lokalizované v okrajové oblasti Letňan, a to u ulice Škarvadova.

Pozemky jsou rovinné a přístup k nim je z místní zpevněné komunikace „Škarvadova“, tzn. pozemky mají k datu místního šetření zajištěn přístup z veřejné komunikace. Na předmětných pozemcích se ke dni ocenění nevyskytují žádné stavby ani náletové křoviny a dřeviny, plocha je prázdná. Pozemky jsou aktuálně bez jakýchkoliv vlivů omezujících jejich komerční využitelnost dle podmínek platného územního plánu.

Pozemky jsou vedené v katastru nemovitostí v druhu pozemku jako zahrada a orná půda. V platném územním plánu hl.m. Prahy je pozemek p.č.760/85 vedený v oblasti využití typu OB-C (čistě obytné území). V platném územním plánu hl.m. Prahy je pozemek p.č.760/173 vedený v oblasti využití typu ZP (parky, historické zahrady, hřbitovy). Oceňovací analýza je tedy provedena v kontextu závazných podmínek platného územního plánu hl.m. Prahy. Na sousedních pozemcích probíhá developerská výstavba rodinných domů.

Znalec konstatuje pro pozemek p.č.760/85, že vzhledem k podmínkám platného územního plánu Hl.m. Praha, se jedná o zastavitelný (stavební) pozemek.

Cenová mapa stavebních pozemků (CMP) v hl.m. Praze 2019 pro pozemky p.č.760/85 a p.č.760/173 , k.ú. Letňany uvádí cenu :

Okres	:	Hl.m. Praha	
Obec	:	Praha	
Katastrální území	:	Letňany	
Parcelní číslo	:	p.č.760/85	p.č.760/173
Výměra	:	1.342,- m ²	1.085,- m ²
Druh pozemku	:	zahrada	orná půda
List cen. mapy	:	14	
Cena	:	6.790,- Kč/m ²	
Skupina	:	396	

Znalec konstatuje, že v případě cen uvedených cenovou mapou stavebních pozemků v hl.m. Praze (CMP) se jedná pouze o informační údaj a údaje v cenových mapách (CMP) nevyjadřují obvyklou cenů předmětných pozemků. Obvyklou cenu pozemků je třeba vždy analyzovat na základě konkrétních podmínek ekonomické využitelnosti předmětných pozemků a na základě aktuální situace na realitním trhu.

2.2. Územní plán Hl.m. Prahy

V platném územním plánu hl.m. Prahy je pozemek p.č.760/85 vedený v oblasti využití typu OB-C (čistě obytné území). V platném územním plánu hl.m. Prahy je pozemek p.č.760/173 vedený v oblasti využití typu ZP (parky, historické zahrady, hřbitovy). Využití předmětných pozemků je možné realizovat pouze v souladu s platným ÚP Hl.m. Praha.

2.3. Zásadní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovitosti komerční atraktivita

Obecně pro dané pozemky platí :

V platném územním plánu hl.m. Prahy je pozemek p.č.760/85 vedený v oblasti využití typu OB-C (čistě obytné území). V platném územním plánu hl.m. Prahy je pozemek p.č.760/173 vedený v oblasti využití typu ZP (parky, historické zahrady, hřbitovy). Využití předmětných pozemků je možné realizovat pouze v souladu s platným ÚP Hl.m. Praha. Znalec konstatuje, že využití dle platného územního plánu je kvalitní a představuje pro dané pozemky poměrně vysoké komerční zhodnocení. Pozemky jsou bez jakýchkoliv vlivů omezujících jejich komerční využitelnost. Daná oblast je pro dané typy využití hodnocena znalcem jako vhodná .

3. OCENĚNÍ

3.1. Úvod

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti je dán doporučený postup, a to dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

3.2. Metody oceňování

Pro ocenění se nabízí klasický postup ocenění nemovitostí. Volba metody a způsobu ocenění bude provedena a specifikována dále v textu posudku. Vhodná je na úvod rekapitulace a popis metod ocenění.

Způsoby oceňování majetku a služeb dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují dle §2 uvedeného zákona **obvyklou cenou**, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely 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.

Způsoby oceňování, které aplikuje stanovený zákon o oceňování jsou:

a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) **oceňování podle jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) **oceňování podle účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) **oceňování podle kurzové hodnoty**, kterou je cena předmětu ocenění zaznamenaná ve stanoveném období na trhu,

g) **oceňování sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Předmětem odhadu je potenciální tržní cena, kterou označujeme jako tržní hodnota (market value, Gemeine Wert). Náplní tohoto pojmu bylo věnováno značné úsilí Mezinárodní organizace pro oceňování-International Valuation Standards Committee (IVSC), která byla založena v roce 1981. Pro úplnost i přesnost nyní ocitujeme definice základních pojmů zpracované IVSC (Mezinárodní standardy pro oceňování, IVSC říjen 1997-překlad M. Joki, Česká komora odhadců majetku 1997).

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám přisuzována jinými. Cena je obecným údajem

o relativní hodnotě přiřazení zboží nebo službám jednotlivými kupujícími anebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží anebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží anebo služeb, a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.

Pokud jde o klasické ocenění nemovitostí standardně se k determinování objektivní obvyklé hodnoty vychází z těchto metod :

1. Metody výnosové diskontace příjmů
2. Metody zjištění věcné hodnoty (reprodukční ceny)
3. Metody porovnávání obvyklých cen

3.3. Aplikace metod

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory.

Stanovení hodnoty nemovitosti nebo podniku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje zvlášť v současné České republice značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nemovitosti. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností. Proces stanovení obvyklé ceny nemovitosti odráží nejen současnou situaci, ale rovněž i budoucí vývoj. Ten je v současné době ještě značně nejistý.

S ohledem na účel tohoto ocenění je znalcem jako nevhodnější metoda zvolena metoda komparace (porovnání) a metoda reziduální. Tyto metody nejvíce odráží skutečnou situaci na trhu v daném místě a daném čase a jsou považované pro ocenění volných stavebních pozemků určených pro realizaci zástavby za nejobjektivnější metodu. Prováděná oceňovací analýza tedy vychází z porovnání simulované účelně vynaložených nákladů a získaných výnosů při realizaci povolené výstavby na předmětných pozemcích ve vztahu k závazným podmínkám platného územního plánu.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákonem 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., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a zákonem č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.

§ 2, odst. 1, citace : Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 věci a určí se porovnáním.

4. ANALÝZA OBVYKLÉ CENY

4.1. Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití

Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití má pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti klíčový význam. Tato analýza musí vycházet z platných právních předpisů vztahujících se k oceňované nemovitosti a musí rovněž zohledňovat širší souvislosti okolí. Při ocenění je důležitým aspektem analýza všech variant možného využití nemovitosti. Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití nemovitosti eliminuje možnost, kdy vlastníkem předmětné nemovitosti z jakýchkoliv důvodů nedochází k maximálnímu využití komerčního potenciálu dané nemovitosti. Záměrné nevyužití komerčního potenciálu dané nemovitosti nemá vliv na obvyklou hodnotu této nemovitosti, a to až do okamžiku, kdy lze parametry měnit.

Předmět ocenění je tvořen pozemky p.č.760/85 a p.č.760/173 s příslušenstvím, a to vše v okrese Hl.m. Praha, obci Praha, k.ú. Letňany. Celková výměra pozemků p.č.760/85 a p.č.760/173 je 2.427,- m². Pozemky jsou lokalizované v okrajové oblasti Letňan, a to u ulice Škarvadova.

Pozemky jsou rovinaté a přístup k nim je z místní zpevněné komunikace „Škarvadova“, tzn. pozemky mají k datu místního šetření zajištěn přístup z veřejné komunikace. Na předmětných pozemcích se ke dni ocenění nevyskytují žádné stavby ani náletové křoviny a dřeviny, plocha je prázdná. Pozemky jsou aktuálně bez jakýchkoliv vlivů omezujících jejich komerční využitelnost dle podmínek platného územního plánu.

Pozemky jsou vedené v katastru nemovitostí v druhu pozemku jako zahrada a orná půda. V platném územním plánu hl.m. Prahy je pozemek p.č.760/85 vedený v oblasti využití typu OB-C (čistě obytné území). V platném územním plánu hl.m. Prahy je pozemek p.č.760/173 vedený v oblasti využití typu ZP (parky, historické zahrady, hřbitovy). Oceňovací analýza je tedy provedena v kontextu závazných podmínek platného územního plánu hl.m. Prahy. Na sousedních pozemcích probíhá developerská výstavba rodinných domů.

Tato varianta je znalcem v posudku uvažována, posuzována a je vypracována odpovídající analýza.

4.2. Věcná metoda

Cenové mapy stavebních pozemků ve smyslu zákona č. 151/97 Sb. dobrovolně vytvářejí, spravují a vyhláší místně příslušné obce. Jde o grafické znázornění pozemků s vyznačenými cenami a to pro graficky vymezené skupiny parcel.

Pro úřední oceňování administrativními cenami (dle platných oceňovacích vyhlášek MF ČR) jsou údaje platné cenové mapy závazné a v současnosti se aplikují bez možnosti jakýchkoliv korekcí.

Pro účely tržního oceňování se však doporučuje tyto ceny chápat pouze jako orientační, což zároveň koresponduje i se zvyklostmi, uplatňovanými v některých státech západní Evropy, kde se cenové mapy rovněž vytvářejí, i když jinými mechanismy.

V souvislosti s oceňováním na tržních principech je potřeba přistupovat k údajům z cenových map velmi obezřetně. A to zejména z těchto důvodů:

- sklon k setrvačnosti a zastarávání dat
- problematická extrakce ceny pozemku z celkové ceny nemovitosti (pozemek+stavba)
- riziko zkreslení cen v důsledku odlišných podmínek extrakce

Při tržním oceňování lze význam cenových map spatřovat především v obecné rovině, ve funkci pomůcky pro celkovou cenovou orientaci a v rovině praktické zřejmě v podobě indikace většinou dolní meze možného cenového pásma. Zde však záleží vždy na konkrétním případě, který je znalcem řešen. Na cenové mapy je nezbytné pohlížet pouze jako na administrativní nástroj, který dává znalci důležitou informaci při tržním oceňování, které provádí. Oceňování na tržních principech není rigorózní technickou profesí, ale disciplínou, která vedle technického pohledu je založena i na zkušenostech a erudici zpracovatele. Hodnotu pozemků je zejména ve složitějších situacích nutné hledat na základě dílčích výsledků a informací. Výsledkem konečné analýzy je snaha o co nejdůvěhodnější a nejpřesnější odhad hledané výsledné hodnoty.

4.3. Porovnávací metoda (porovnání skutečné nabídky/poptávky na realitním trhu)

Při výběru srovnatelných objektů pozemků je nezbytné vycházet z pečlivého výběru srovnatelných nemovitostí - pozemků přímo z území Prahy. Porovnávané nemovitosti musí být stejného způsobu využití jako oceňovaná nemovitost a podobného rozsahu. Údaje jsou čerpané z aktuální nabídky realitních kanceláří působících v Hl.m. Praze. Předmětné pozemky byly znalcem porovnávané s aktuální nabídkou realitních kanceláří působících v hl.m. Praze. K porovnávaným pozemkům není většinou vydané právoplatné ÚR či stavební povolení.

Tabulka č. 1 Referenční výběr srovnatelných objektů (nabídka k prodeji)

Č.	Lokalita	Účel	Pozemek	Nabídková prodejní cena celkem	Nabídková prodejní cena jednotková
1	Praha, Kbely	Bydlení	768 m ²	9.690.000,- Kč	12.328,- Kč/ m ²
2	Praha, Horní Počernice	Bydlení	2874 m ²	22.000.000,- Kč	7.655,- Kč/ m ²
3	Praha, Kbely	Bydlení	595 m ²	6.188.000,- Kč	10.400,- Kč/ m ²
4	Praha, Vinoř	Bydlení	634 m ²	6.990.000,- Kč	11.025,- Kč/ m ²
5	Praha, Vysočany	Bydlení	1.002 m ²	15.025.200,- Kč	14.995,- Kč/ m ²
6	Praha, Kyje	Bydlení	1.317 m ²	12.511.500,- Kč	9.500,- Kč/ m ²
7	Praha, Třeboradice	Bydlení	1.050 m ²	10.925.000,- Kč	10.405,- Kč/ m ²
8	Praha, Újezd nad Lesy	Bydlení	410 m ²	3.900.000,- Kč	9.512,- Kč/ m ²
9	Praha, Dubeč	Zeleň- zahrada	872 m ²	1.980.000,- Kč	2.271,- Kč/ m ²
10	Praha, Troja	Zeleň- zahrada	4.027 m ²	7.900.000,- Kč	1.962,- Kč/ m ²
11	Praha, Lochkov	Zeleň- zahrada	1.696 m ²	2.500.000,- Kč	1.474,- Kč/ m ²

Znalec konstatuje, že v aktuální nabídce realitních kanceláří byly nalezené komfortně srovnatelné stavební pozemky v hl.m.Praze. Znalec konstatuje, že vzhledem k aktuální situaci na realitním trhu je jako **aktuálně reálně dosažitelná cena** stavebních pozemků pro bydlení je znalcem uvažována hodnota v cenové úrovni cca **7.000,- Kč/ m² až 9.000,- Kč/ m²**

Znalec konstatuje, že v aktuální nabídce realitních kanceláří byly nalezené komfortně srovnatelné pozemky zeleň – zahrada v hl.m.Praze. Znalec konstatuje, že vzhledem k aktuální situaci na realitním trhu je jako **aktuálně reálně dosažitelná cena** stavebních pozemků pro zeleň – zahrada je znalcem uvažována hodnota v cenové úrovni cca **1.900,- Kč/ m² až 2.500,- Kč/ m²**

Cena pozemků p.č.760/85 a p.č.760/173, k.ú.Letňany o celkové výměře 2.427,- m², stanovená porovnávací metodou (porovnání skutečné nabídky/poptávky na realitním trhu) je určena na

pozemek p.č.760/85	7.000,- Kč/ m ² až 9.000,- Kč/ m ²
pozemek p.č.760/173	1.900,- Kč/ m ² až 2.500,- Kč/ m ²

JEDNOTKOVÁ cena pozemků p.č.760/85 a p.č.760/173, k.ú. Letňany o celkové výměře 2.427,- m², stanovená porovnávací metodou (porovnání skutečné nabídky/poptávky na realitním trhu) je určena na

pozemek p.č.760/85	(výměra 1.342,- m ²)	7.300,- Kč/ m ²
pozemek p.č.760/173	(výměra 1.085,- m ²)	2.000,- Kč/ m ²

CELKOVÁ cena pozemků p.č.760/85 a p.č.760/173, k.ú. Letňany o celkové výměře 2.427,- m², stanovená porovnávací metodou (porovnání skutečné nabídky/poptávky na realitním trhu) je určena na

cca 11.966.600,- Kč

4.4. Rekapitulace výsledků oceňovací analýzy

Tabulka č. 2 Přehled cen pozemků stanovených jednotlivými metodami a stanovení obvyklé ceny

Výnosová cena	-
Věcná cena (vyhlášková – administrativní dle CMP)	
Komparace (analýza cen porovnání skutečné nabídky/poptávky na realitním trhu)	12.000.000,- Kč
OBVYKLÁ CENA pozemků p.č.760/85 a p.č.760/173 o celkové výměře 2.427,- m ² , k.ú. Letňany	12.000.000,- Kč

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem je znalcem celková obvyklá cena pozemků p.č.760/85 a p.č.760/173 o celkové výměře 2.427,- m², k.ú. Letňany, uvažována ve výši

cca 12.000.000,- Kč

Odůvodnění :

Při stanovení obvyklé ceny, je znalcem brána v úvahu současná situace na trhu nemovitostí.

Závěrečná stanovená obvyklá cena je znalcem považována v současné době, za cenu dosažitelnou na standardním realitním trhu v ČR

5. ZÁVĚR

Veškeré údaje prezentované v předcházejících kapitolách dávají velmi podrobný obraz o oceňované nemovitosti.

Úroveň ceny stanovené porovnávací metodou je odrazem realizovaných cen za srovnatelné nemovitosti v dané lokalitě hl.m.Prahy. Při jejím stanovení byla respektována maximální snaha o zachování objektivnosti při modelování všech vstupních parametrů, které mají ekonomickou podstatu a to přesto, že si uvědomuji, že současný trh nemovitostmi prochází poměrně nestabilním obdobím a jeho uklidnění lze očekávat až v horizontu dalších let. Znalcem jsou uvažovány konzervativní hodnoty pro současný realitní trh.

Tato oceňovací analýza byla zpracována v souladu s normami a zásadami profesionální etiky, podle nejlepšího vědomí a svědomí zpracovatele, na základě jemu dostupných informací.

Nemovitost byla při výpočtu uvažována jako prostá dluhu. Věcná břemena na nemovitosti případně vážnoucí nebyla znalci objednatelem sdělena.

Zpracovatel ocenění si vyhrazuje právo dodatečné úpravy závěrečného výroku, a to v případě zjištění dalších zásadních informací, které neměl v době zpracování oceňovací analýzy k dispozici.

5.1. Výrok o obvyklé ceně

Na základě všech dostupných informací a propočtů stanovuji obvyklou cenu předmětných nemovitostí, tedy pozemků p.č.760/85 a p.č.760/173 o celkové výměře 2.427,- m², a to vše v okrese Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Letňany k datu ocenění (tj. 4.března 2019) v celkové výši

		12.000.000,- Kč
pozemek p.č.760/85	(výměra 1.342,- m ²)	7.300,- Kč/ m ²
pozemek p.č.760/173	(výměra 1.085,- m ²)	2.000,- Kč/ m ²

Stanovená obvyklá cena předmětných nemovitostí, tzn.

pozemků p.č.760/85 a p.č.760/173 o celkové výměře 2.427,- m², a to vše v okrese Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Letňany k datu ocenění (tj. 4.března 2019), je celkem

Kč **12.000.000,-**

Slovy: Dvanáct Milionů Kč

JEDNOTKOVÁ cena pozemků p.č.760/85 a p.č.760/173, k.ú.Letňany o celkové výměře 2.427,- m², stanovená porovnávací metodou (porovnání skutečné nabídky/poptávky na realitním trhu) je určena na

pozemek p.č.760/85 (výměra 1.342,- m²)

7.300,- Kč/ m²

pozemek p.č.760/173 (výměra 1.085,- m²)

2.000,- Kč/ m²



V Praze, dne 4.března 2019

vypracoval:

Ing. Jan Beneš
IČ : 673 81 235
Za Strahovem 41
169 00, Praha 6

tel. 603 892 542
jan.benesch@seznam.cz

ABBEN – znalecká kancelář s.r.o.
IČ : 243 07 611
Za Strahovem 41
169 00, Praha 6

D) Doložka dle OSŘ

Znalecký posudek č. 5531-051/19 je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona Ing. Jan Beneš (znalec) prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

E) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 6.9. 1995, č.j.Spr 1686/94, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Městským soudem v Praze. Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 5531-051/19.



Ing. Jan Beneš
Za Strahovem 389/41
169 00, Praha 6

F) Použitá literatura

1. Bradáč, Fiala : Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy,
Linde Praha a.s. 1996,1999,
2004,2007
2. Ross, Brachmann, Holzner : Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitosti
Consult-invest Praha 1993
3. Zbyněk Zazvonil : „Výnosová hodnota nemovitostí“
Ceduk Praha 2004
4. Zbyněk Zazvonil : „Oceňování nemovitostí na tržních principech“
Ceduk Praha 1996
5. Zbyněk Zazvonil : „Porovnávací hodnota nemovitostí“
Ekopress Praha 2006
6. Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty pozemků“
IOM Praha 2007
7. Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty nemovitostí“
Ekopress Praha 2012
8. Bradáč a kol. : „Věcná břemena od A do Z“ (4.aktualizované vydání)
Linde Praha a.s. 2009
9. Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku)
v platném znění

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2019 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 369852 pro Městská část Praha 18

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 9031

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Burian Pavel, Práčská 2669/107, Záběhlice, 10600 Praha 10	591016/0278	3/10
Dvořák Jan Ing., Barrandovská 158/14, Hlubočepy, 15200 Praha 5	620629/1608	7/10

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
760/85	1342	zahrada		zemědělský půdní fond
766/1	19049	ostatní plocha	zeleň	
771	12641	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě
právo umístění vodního díla
právo vstupu a vjezdu za účelem kontroly, údržby, provozování, oprav a stavebních úprav vodního díla
právo neprovádět stavební činnosti a vysazování trvalých porostů
dle čl. III., v rozsahu GP č.1397-34/2015

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581

Povinnost k

Parcela: 771

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml.VB 0193/E4500/15 ze dne 08.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 28.12.2015. Zápis proveden dne 27.01.2016.

V-98473/2015-101

Pořadí k 28.12.2015 13:19

o Věcné břemeno (podle listiny)

kabelového vedení 1kV dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 1580-34/2017

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 766/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml.: VV/G33/12430/1738934 ze dne 14.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 20.12.2017. Zápis proveden dne 12.01.2018.

V-91679/2017-101

Pořadí k 20.12.2017 08:08

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2019 00:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 9031

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě - umístění kabelového vedení a sloupů veřejného osvětlení dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 1617-12/2018

Oprávnění pro

Letňany Sever s.r.o., Škarvadova 781/1, Letňany, 19900
Praha 9, RČ/IČO: 29150388

Povinnost k

Parcela: 771

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 28.02.2018. Zápis proveden dne 26.03.2018.

V-13821/2018-101

Pořadí k 28.02.2018 14:01

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě kanalizace a vodovodu dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 1622-37/2018

Oprávnění pro

Letňany Sever s.r.o., Škarvadova 781/1, Letňany, 19900
Praha 9, RČ/IČO: 29150388

Povinnost k

Parcela: 766/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.03.2018. Zápis proveden dne 09.04.2018.

V-17172/2018-101

Pořadí k 13.03.2018 13:45

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 18.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.10.2014. Zápis proveden dne 18.11.2014.

V-64648/2014-101

Pro: Dvořák Jan Ing., Barrandovská 158/14, Hlubočepy, 15200 Praha 5 RČ/IČO: 620629/1608

o Smlouva kupní ze dne 09.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 10.12.2014. Zápis proveden dne 14.01.2015.

V-81949/2014-101

Pro: Dvořák Jan Ing., Barrandovská 158/14, Hlubočepy, 15200 Praha 5 RČ/IČO: 620629/1608

o Smlouva kupní ze dne 10.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 11.12.2014. Zápis proveden dne 20.01.2015.

V-82413/2014-101

Pro: Burian Pavel, Práčská 2669/107, Záběhlice, 10600 Praha 10 RČ/IČO: 591016/0278

o Smlouva kupní ze dne 25.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 25.06.2015. Zápis proveden dne 27.07.2015.

V-49436/2015-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2019 00:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 9031

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Dvořák Jan Ing., Barrandovská 158/14, Hlubočepy, 15200 Praha 5 RČ/IČO: 620629/1608

o Smlouva kupní ze dne 27.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.04.2016. Zápis proveden dne 20.05.2016.

Pro: Burian Pavel, Práčská 2669/107, Záběhlice, 10600 Praha 10

V-29276/2016-101

RČ/IČO: 591016/0278

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
760/85	20100	1342

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.03.2019 10:49:58

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2019 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 2587964 pro Městská část Praha 18

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 7977

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Dvořák Jan Ing., Barrandovská 158/14, Hlubočepy, 15200 Praha 5	620629/1608	
---	-------------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
760/1	1816	orná půda		zemědělský půdní fond
760/161	223	ostatní plocha	jiná plocha	
760/170	1000	orná půda		zemědělský půdní fond
760/172	1575	orná půda		zemědělský půdní fond
760/173	1085	orná půda		zemědělský půdní fond
764/2	129	ostatní plocha	manipulační plocha	
766/28	79	ostatní plocha	jiná plocha	
768/5	259	ostatní plocha	jiná plocha	
796/1	986	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl. II. smlouvy, v rozsahu GP 1458-28/2016

Oprávnění pro

Parcela: 760/1

Povinnost k

Parcela: 760/174

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.04.2016. Zápis proveden dne 05.05.2016.

V-25736/2016-101

Pořadí k 14.04.2016 09:31

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost strpět umístění vodního díla

vstup a vjezd za účelem kontroly a údržby, provozování, opravy

neprovádět v jeho ochranném pásmu v rozsahu 1,5 m jakékoliv stavební nebo jiné činnosti, které by omezily přístup k vodnímu dílu

nevysazovat v ochranném pásmu trvalé porosty

dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 1332-14/2014

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2019 00:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 7977

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 768/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml.VB0427/E4500/14 ze dne 21.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.02.2015. Zápis proveden dne 07.04.2015.

V-10229/2015-101

Pořadí k 10.02.2015 13:01

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě
právo umístění vodního díla
právo vstupu a vjezdu za účelem kontroly, údržby, provozování, oprav a
stavebních úprav vodního díla
právo neprovádět stavební činnosti a vysazování trvalých porostů
dle čl. III., v rozsahu GP č.1397-34/2015

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581

Povinnost k

Parcela: 796/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. VB 0210/E4500/15 ze dne 08.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 28.12.2015. Zápis proveden dne 27.01.2016.

V-98474/2015-101

Pořadí k 28.12.2015 13:19

o Věcné břemeno (podle listiny)

osobní služebnost podle §25 odst. 4 zák. č. 458/2000 Sb. - umístění součástí
distribuční soustavy - kabelového vedení 1 kV a 22kV, právo zřídit, provozovat,
opravovat a udržovat součást distribuční soustavy, právo zřídit, mít a udržovat
obslužné zařízení, právo provádět na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem
obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění,
dle sml. čl. III., v rozsahu GP č. 1527-201/2016

Oprávnění pro

PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 760/161

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. VV/G33/11890/1635855 ze dne 12.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 16.12.2016. Zápis proveden dne 17.01.2017.

V-91969/2016-101

Pořadí k 16.12.2016 08:34

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě - umístění kabelového vedení a sloupů veřejného osvětlení
dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 1617-12/2018

Oprávnění pro

Letňany Sever s.r.o., Škarvadova 781/1, Letňany, 19900
Praha 9, RČ/IČO: 29150388

Povinnost k

Parcela: 760/161

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2019 00:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 7977

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 28.02.2018. Zápis proveden dne 26.03.2018.

V-13814/2018-101

Pořadí k 28.02.2018 14:01

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě pro vodovod a kanalizaci
dle čl. III. smlouvy

Oprávnění pro

Letňany Sever s.r.o., Škarvadova 781/1, Letňany, 19900
Praha 9, RČ/IČO: 29150388

Povinnost k

Parcela: 760/161

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.03.2018. Zápis proveden dne 09.04.2018.

V-17176/2018-101

Pořadí k 13.03.2018 13:45

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě pro kanalizaci
dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 1622-37/2018

Oprávnění pro

Letňany Sever s.r.o., Škarvadova 781/1, Letňany, 19900
Praha 9, RČ/IČO: 29150388

Povinnost k

Parcela: 760/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.03.2018. Zápis proveden dne 09.04.2018.

V-17175/2018-101

Pořadí k 13.03.2018 13:45

o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

veřejné osvětlení, dle článku č. II. smlouvy v rozsahu GP 1588-114/2017

Povinnost k

Parcela: 768/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. ÚI/40/18/161/ÚI ze dne 20.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 30.08.2018. Zápis proveden dne 25.09.2018.

V-58918/2018-101

Pořadí k 30.08.2018 10:34

o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

ve prospěch vodního díla - kanalizační stoka, dle čl. III. Smlouvy

Povinnost k

Parcela: 766/28

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 31.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 31.08.2018. Zápis proveden dne 27.09.2018.

V-59227/2018-101

Pořadí k 31.08.2018 10:14

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2019 00:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 7977

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 04.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.07.2002.

V-25647/2002-101

Pro: Dvořák Jan Ing., Barrandovská 158/14, Hlubočepy, 15200 Praha 5 RČ/IČO: 620629/1608

o Smlouva kupní ze dne 02.07.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.07.2003.

V-26164/2003-101

Pro: Dvořák Jan Ing., Barrandovská 158/14, Hlubočepy, 15200 Praha 5 RČ/IČO: 620629/1608

o Smlouva kupní ze dne 13.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2012.

V-60047/2012-101

Pro: Dvořák Jan Ing., Barrandovská 158/14, Hlubočepy, 15200 Praha 5 RČ/IČO: 620629/1608

o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 18.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.10.2014. Zápis proveden dne 18.11.2014.

V-64648/2014-101

Pro: Dvořák Jan Ing., Barrandovská 158/14, Hlubočepy, 15200 Praha 5 RČ/IČO: 620629/1608

o Smlouva kupní ze dne 09.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 10.12.2014. Zápis proveden dne 14.01.2015.

V-81949/2014-101

Pro: Dvořák Jan Ing., Barrandovská 158/14, Hlubočepy, 15200 Praha 5 RČ/IČO: 620629/1608

o Smlouva kupní ze dne 25.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 25.06.2015. Zápis proveden dne 27.07.2015.

V-49436/2015-101

Pro: Dvořák Jan Ing., Barrandovská 158/14, Hlubočepy, 15200 Praha 5 RČ/IČO: 620629/1608

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
760/1	20100	1816
760/170	20100	1000
760/172	20100	1575
760/173	20100	1085

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

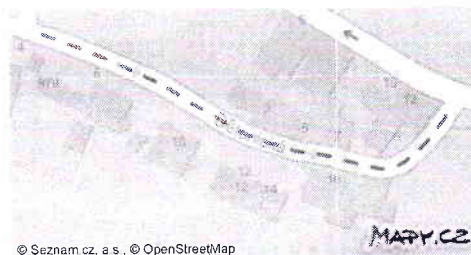
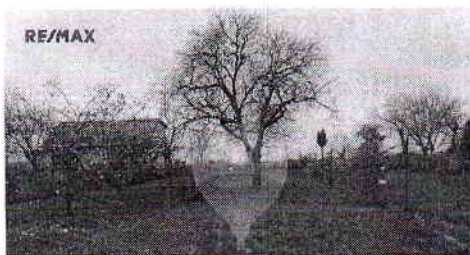
Vyhotoveno: 04.03.2019 10:51:08

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.



SREALITY.CZ



Prodej stavebního pozemku 786 m² ulice Dětenická, Praha - část obce Kbely 9 690 000 Kč (12 328 Kč za m²)

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme tichý, slunný, jižně orientovaný rovinatý pozemek o celkové výměře 786 m² ve Kbelích, v Praze 9. Nachází se v rezidenční čtvrti, v Dětenické ulici, v původní zástavbě rodinných domů. Místo poskytuje výhody klidného bydlení stranou městského ruchu, avšak v jeho snadném a rychlém dosahu. Pozemek je ideální na stavbu rodinného domu. Přístup je z obecní jednosměrné komunikace, za protilehlou stranou pozemku je rozsáhlá plocha nevyužívaných pozemků Vojenského letiště Praha Kbely, která je zárukou, že z jižní strany pozemku nebude nikdo stavět.

Na pozemku stojí starý, z poloviny podsklepený dům, s užitnou plochou 100 m², vhodný k rekonstrukci nebo ke zbourání. Rekonstrukce domu byla před deseti léty započata, stavební povolení je prodlouženo do r.2020, dům je veden jako rozestavěný, s možným provedením změny před dokončením.

Plánovaná byla přístavba dvou velkých místností směrem do zahrady, terasy a garáže.

V celém domě jsou nové rozvody elektřiny v mědi, nová střecha, nový krov, nový komín, nová okna ve 2.NP.

Jsou přivedeny všechny inženýrské sítě, voda, elektřina, kanalizace, plyn je přiveden k hranici pozemku.

V ÚP nejsou z hlediska zástavby omezení.

Kompletní občanská vybavenost – zavedené obchody, restaurace, pošta, zdravotnická středisko či supermarket, vše v pěší dostupnosti do 15 minut. Blízké vlakové nádraží, na metro Letňany jede přímý autobus, rychlé napojení na dálnici D 10 a Pražský okruh.

Možnost financování hypotéčním úvěrem, který Vám zajistíme za velmi výhodných podmínek nebo Vám pomůžeme s prodejem Vaší stávající nemovitosti.

Rádi Vás s touto jedinečnou nabídkou seznámíme podrobněji při sjednané prohlídce.

•

Celková cena:	9 690 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	12 328 Kč
Poznámka k ceně:	cena včetně právních služeb, poplatků a provize RK. Daň 4% z ceny nemovitosti platí kupující.
ID zakázky:	114-N06010
Aktualizace:	Včera
Umístění objektu:	Klidná část obce
Plocha pozemku:	786 m ²

Voda:	Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, MHD, Autobus

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

SREALITY.CZ



Prodej stavebního pozemku 2 874 m² ulice Ke Xaverovu, Praha 9 - část obce Horní Počernice

👁 Panorama

22 000 000 Kč (7 655 Kč za m²)

o celkové výměře 2 874 m², plocha obdélníkového tvaru, přístupné z obecní asfaltové komunikace a staveb prostý. Dle územního plánu se jedná o území čistě obytné (OB-A), umožňující výstavbu od RD až po řadovou výstavbu. Neprůjezdná oblast, klidná lokalita obklopena přírodou, Xaverovský háj, vodní plochy nedalekých rybníků Obora, Barbora a Eliška, nebo golfové hřiště. Okolní zástavbou jsou RD, možnost připojení k elektro, vodě i plynu, vše je vedeno podél pozemku. Pro danou lokalitu schválen projekt, který může/nemusí budoucí vlastník využít. Plochu lze rozdělit např. na dvě parcely, které poskytnou dostatek prostoru a soukromí. Pozemek 3721/1 je dlouhodobě využíván jako přístup/příjezd jinými osobami k sousednímu domu, včetně existence provozovaných síťových přípojek a jímky na uvedené parcele, vše bez právního důvodu, jinak nejsou pozemky zatíženy žádným břemenem, zástavním či jiným právem. Fotodokumentace k inzerci je z období od r.2015-2019. Pro bližší informace, kontaktujte prosím makléře nabídky.

Celková cena:	22 000 000 Kč za nemovitost	Aktualizace:	02.03.2019
Cena za m ² :	7 655 Kč	Umístění objektu:	Klidná část obce
Poznámka k ceně:	Cena 7.655/m ² je konečná, tedy včetně DPH, právních služeb a advokátní úschovy.	Plocha pozemku:	2874 m ²
ID zakázky:	224-N00550	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Xaverovský háj (203 m)
- Vlak: Praha-Horní Počernice (1775 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (1259 m)
- Pošta: Pošta Praha 913 - Česká pošta, s.p. (1634 m)
- Lékárna: Lékárna Chodovická (1246 m)
- Sportoviště: Kickbox klub KOSAGYM (1359 m)
- Restaurace: Jídlna Profil (1105 m)
- Obchod: Smíšené zboží Vysokovská 1275 (1163 m)
- Škola: V Hájence, z.s. (793 m)

Kontaktovat:



Kamil Hotovec

Mobil: Zobrazit telefon

Email: Zobrazit email

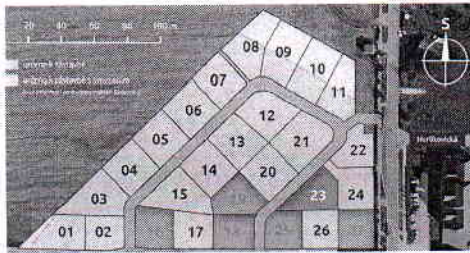


RE/MAX Living

ulice Hrnčířská 2456, 47001 Česká Lipa - část obce Česká Lipa

<https://www.remax-czech.cz/reality/re-max-living>

SREALITY.CZ



Prodej stavebního pozemku 595 m² ulice Zamašská, Praha 9 - část obce Kbely 6 188 000 Kč (10 400 Kč za m²)

Projekt Slavík Kbely disponuje 27 parcelami o velikosti od 466 m² do 796 m², které jsou připraveny pro výstavbu rodinných domů. Lokalita Praha – Kbely je vynikající pro svou dopravní dostupnost. Parcely jsou kompletně zasítované. V docházkové vzdálenosti se nachází dvě mateřské školy a základní škola. Nedaleko je také Lesopark Letňany, který nabízí přírodu doslova za okny na ploše 36 hektarů. Naleznete zde vyžití pro své koníčky, ať už se jedná o běhání, cyklistiku, piknik, anebo jen procházky přírodou s vašimi nejbližšími. Kompletní občanská vybavenost – zavedené obchody, restaurace, pošta, zdravotnická středisko či supermarket, vše v pěší dostupnosti do 15 minut. V bezprostředním okolí dále naleznete golfové hřiště, letiště Praha-Kbely a Letecké muzeum Kbely.

Celková cena: 6 188 000 Kč za nemovitost, včetně DPH

Cena za m²: 10 400 Kč

Poznámka k ceně: včetně DPH

ID zakázky: 01694

Aktualizace: 01.03.2019

Plocha pozemku: 595 m²

Datum zahájení prodeje: 12.02.2018

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové, Lokální elektrické

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V, 400V

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Metro: Letňany (2712 m)
- Tram: Nový Hloubětín (3688 m)
- Bus MHD: Zamašská (48 m)
- Vlak: Praha-Kbely (919 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (716 m)
- Pošta: Pošta Praha 97 - Česká pošta, s.p. (695 m)
- Lékárna: Lékárna Kbely (906 m)
- Sportoviště: Koupaliště Čakovice (1680 m)
- Restaurace: Restaurace Delta - KETER, s.r.o. (602 m)
- Obchod: Potraviny Toužimská 108/39 (585 m)
- Škola: ZŠ Praha 9, Albrechtická (657 m)

Inzerát je součástí developerského projektu: Postavte si dům v Praze – Parcely Slavík Kbely

Kontaktovat:



EKOSPOL Recepce

Tel.: Zobrazit telefon

Mobil: Zobrazit telefon

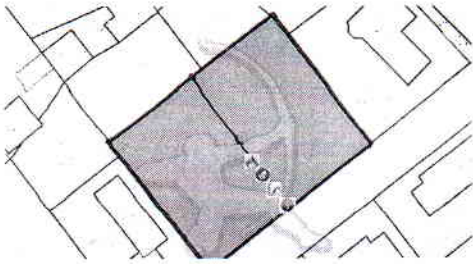
Email: Zobrazit email

EKOSPOL

EKOSPOL

ulice Dukelských hrdinů 747/19, 17000 Praha - část obce Holešovice

SREALITY.CZ



Prodej stavebního pozemku 634 m²

Praha 9 - část obce Vinoř Panorama

6 990 000 Kč (11 025 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemek 634 m², včetně inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, plyn, elektřina), určený k výstavbě RD, Praha 9 - Vinoř. Pozemek se nachází v klidné ulici na okraji obce. Všechny sítě na pozemku, orientace jihovýchod. ÚP určeno pro RD, případně BD, zastavěnost 30%, lze až 3 podlaží. V případě zájmu lze koupit i vedlejší parcelu 633 m².

Dobrá dopravní dostupnost, metro C Letňany MHD 11 min., v okolí veškerá občanská vybavenost.

Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování s nejnižší úrokovou sazbou.

Doporučujeme prohlídku.

Celková cena:	6 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu:	Klidná část obce
Cena za m ² :	11 025 Kč	Plocha pozemku:	634 m ²
Poznámka k ceně:	včetně provize a právních služeb	Plyn:	Individuální
ID zakázky:	14443	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD
Aktualizace:	28.02.2019	Komunikace:	Dlážděná

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Rousínovská (206 m)
- Vlak: Praha-Kbely (1636 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (402 m)
- Pošta: Pošta Praha 917 - Česká pošta, s.p. (277 m)
- Lékárna: Lékárna Vinoř (520 m)
- Sportoviště: ZŠ SPORTOVNÍ s.r.o., s.r.o. (529 m)
- Restaurace: Vinárna U Páji (368 m)
- Obchod: Alena Potůčková potraviny (360 m)
- Škola: ZŠ a MŠ Praha-Vinoř, Prachovická (615 m)

Kontaktovat:



Trnka Václav

Mobil: Zobrazit telefon

Email: Zobrazit email



ARCHER reality Praha

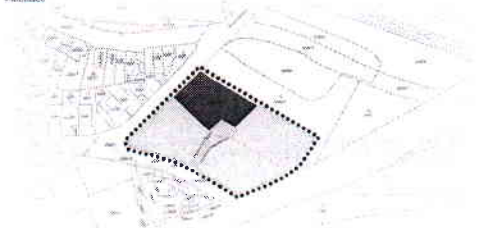
ulice Sladkovského náměstí 525/1, 13000 Praha - část obce Žižkov

<http://www.archer-reality.cz>

Více o společnosti »

SREALITY.CZ

Panoráma



Prodej stavebního pozemku 1 002 m² ulice Pod Krocínkou, Praha 9 - část obce Vysočany Panorama 15 025 200 Kč (14 995 Kč za m²)

Jedinečná příležitost koupě pozemku v Praze. Klidná lokalita ve vilové rezidenční čtvrti, v blízkosti nejrychleji se rozvíjející městské čtvrti. Úchvatný výhled na celou Prahu. Příznivé územně plánovací podmínky pro smíšenou a/nebo rezidenční výstavbu. Kapacitní inženýrské sítě na hranici pozemku. Přímé napojení na veřejnou komunikaci. Rostlá zeleň po obvodu celého pozemku.

Celková cena: 15 025 200 Kč za nemovitost
Cena za m²: 14 995 Kč
ID zakázky: 122947

Aktualizace: 26.02.2019
Plocha pozemku: 1002 m²

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Metro: Kolbenova (585 m)
Tram: Poštovská (417 m)
Bus MHD: Ke Klíčovu (93 m)
Vlak: Praha-Vysočany (898 m)
Bankomat: Bankomat České spořitelny (510 m)
Pošta: Pošta Praha 93 - Česká pošta, s.p. (824 m)
Lékárna: Lékárna Fénix (767 m)
Sportoviště: CREVISTON, a.s. (973 m)
Restaurace: Restaurace Školička (413 m)
Obchod: Nákupní Centrum Fénix Vysočanská (734 m)
Škola: Výchovný ústav, středisko výchovné péče Klíčov, základní škola a střední škola, Praha 9, Čakovická (527 m)

Kontaktovat:



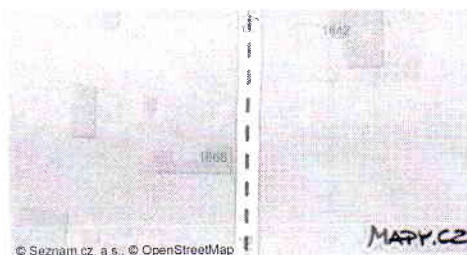
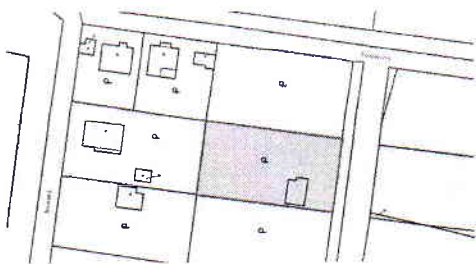
Alžběta Krejčíková

Tel.: Zobrazit telefon
Mobil: Zobrazit telefon
Email: Zobrazit email

LEXXUS
-NORTON

Lexus Norton

ulice Na Poříčí 2090/2, 11000 Praha - část obce Nové Město
<http://www.lexxusnorton.cz>
Více o společnosti »

SREALITY.CZ

Prodej stavebního pozemku 1 317 m² ulice Pýrová, Praha - část obce Kyje 12 511 500 Kč (9 500 Kč za m²)

Nabízíme Vám ke koupi stavební parcelu na stavbu rodinného domu o výměře 1.317m² na klidném místě v ul. Pýrová v Praze - Kyjích. Podle územního plánu hl. města Prahy pozemek leží v čistě obytném území OB – A určeném k zástavbě rodinnými domy. Nabízená parcela zahrnuje zastavěnou plochu (úředně již odstraněné chaty) o výměře 67m² a zahradu o výměře 1.250m². Až na pozemek je dovedena elektřina 3x 220/380V. Kanalizace a vodovod v přilehlé komunikaci zatím končí před sousedem cca 25 m od nabízeného pozemku. Dostavba inženýrských sítí v ulici je plánována. Tvar i umístění pozemku na klidném místě na konci stávající zástavby je optimální pro samostatně stojící rodinný dům s velkou zahradou. Lokalita Na Hutích v severní části k. ú. Kyje je na území MČ Praha 14 v blízkosti stanice metra Rajska zahrada a nedaleko od OC Černý Most. Tento pozemek je nabízen výhradně naší kanceláří.

Celková cena:	12 511 500 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m ² :	9 500 Kč
ID zakázky:	7108
Aktualizace:	27.02.2019
Umístění objektu:	Klidná část obce

Plocha pozemku:	1317 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Komunikace:	Neupravená

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



J. Říha

Mobil: Zobrazit telefon

Email: Zobrazit email



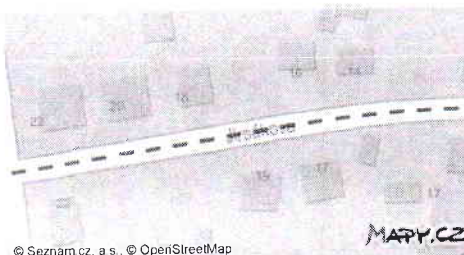
AGENS reality

ulice Lidická 842/4, 15000 Praha - část obce Smíchov

<http://www.agensreality.cz>

Více o společnosti »

SREALITY.CZ



Prodej stavebního pozemku 1 050 m² ulice Jirsákova, Praha - část obce Třeboradice 10 925 000 Kč (10 405 Kč za m²)

Ve výhradním zastoupení klienta vám nabízíme k prodeji stavební parcelu 1050 m² v Třeboradicích, Praha Čakovice. Pozemek je rovinatý, jihovýchodně orientovaný v původní zástavbě rodinných domů. Je zde velmi dobrá infrastruktura a občanská vybavenost. V okolí je mnoho příležitostí ke kulturnímu vyžití, relaxaci a volnočasovým aktivitám.

Lokalita je klidná, postupně v obci dochází k obnově veřejných prostranství a výstavbě nových domů k bydlení.

Pozemek je ideální pro stavbu rodinného domu.

Celková cena:	10 925 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)
Cena za m ² :	10 405 Kč
ID zakázky:	7320
Aktualizace:	22.02.2019
Plocha pozemku:	1050 m ²

Voda:	Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	MHD, Autobus

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Ing. Markéta Dobiáš Rohanová

Mobil: Zobrazit telefon

Email: Zobrazit email



REALITNÍ AGENTURA PRORADOST
Lidická 3461/9b, 69002 Břeclav
<http://www.reality-proradost.cz>
Více o společnosti »

SREALITY.CZ

Prodej stavebního pozemku 410 m² ulice Klešická, Praha - část obce Újezd nad Lesy 3 900 000 Kč (9 512 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemek vhodný k výstavbě rodinného domu. V současnosti se na pozemku nachází rekreační chata. V prvním nadzemním podlaží je obývací pokoj, kuchyň a WC. Ve druhém nadzemním podlaží jsou dvě ložnice. Na pozemku o velikosti 410 m² se nachází studna a inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Zastavitelnost pozemku je 30%. Dobré dopravní spojení MHD. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost (škola, škola, obchody, zdravotní středisko). Financování vám pomůžeme zajistit prostřednictvím i tzv. pohotovostního hypotečního úvěru, který vám může přinést tyto výhody:

- 12 měsíců na hledání nemovitosti
- garantované podmínky a úroková sazba nyní 2,89% s fixací na 5 let
- klient působí na trhu jako klient s hotovostí a může podepsat rezervační smlouvu

Celková cena:	3 900 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	9 512 Kč
Aktualizace:	Včera
ID:	2874121820
Plocha pozemku:	410 m²

Voda:	Místní zdroj
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Elektrina:	230V
Doprava:	MHD

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



ASreality praha

Mobil: [Zobrazit telefon](#)

Email: [Zobrazit email](#)

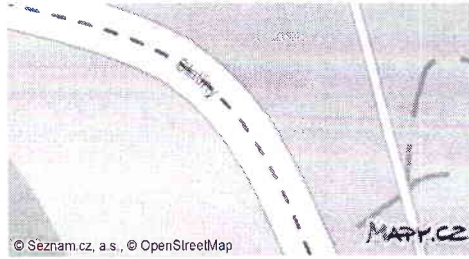


ASreality praha

ulice Janského 2367/97, 15500 Praha - část obce Stodůlky

[Více o společnosti »](#)

SREALITY.CZ



Prodej zahrady 872 m² ulice Slatiny, Praha - část obce Dubeč 1 980 000 Kč (2 271 Kč za m²)

Prodej pozemek, 872 m², Praha 10 - Dubeč Prodej pozemku o výměře 872 m² v lokalitě Praha 10 - Dubeč.

Pozemek p.č. 1705/5 není stavební, jedná se o zahrádkářskou oblast. Možnost změny územního plánu.

Na pozemek je vjezd vraty, studna se spotřební vodou, na vedlejším pozemku je přívod elektřiny, nutno na PRE požádat o připojení. Na pozemku se nachází malá rozpadlá kůlna.

Jedná se o klidnou lokalitu, v místě je veškerá infrastruktura. V blízkosti cyklostezka a rybník Slatina.

Spojení MHD metro A Skalka, metro B Černý Most cca 15 minut

Výhodná investice, doporučujeme prohlídku.

Celková cena:	1 980 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	2 271 Kč
Poznámka k ceně:	+ včetně provize a právního servisu
ID zakázky:	N77096

Aktualizace:	Dnes
Umístění objektu:	Okraj obce
Plocha pozemku:	872 m ²

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Petr Obdržálek

Mobil: [Zobrazit telefon](#)

Email: [Zobrazit email](#)



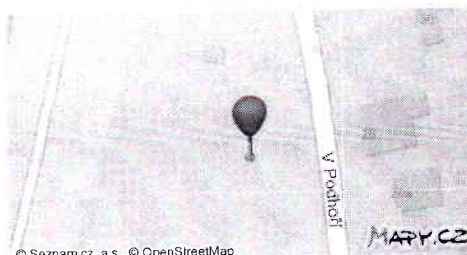
Realitní společnost České spořitelny / Sekce realitních služeb s.r.o.

ulice Na Pankráci 1148/57, 14000 Praha - část obce Nusle

<http://www.srs.rscs.cz>

[Více o společnosti »](#)

SREALITY.CZ



© Seznam.cz, a.s., © OpenStreetMap

MAPY.CZ

Prodej zahrady 4 027 m²

ulice V Podhoří, Praha 7 - část obce Troja Panorama

7 900 000 Kč (1 962 Kč za m²)

Ve výhradním zastoupení nabízím velmi zajímavý pozemek v Troji.

Jedná se o pozemek 3962m² vedený jako zahrada a stavba 65m² bez čísla popisného a evidenčního.

Upozorňuji, že v současné době není pozemek veden jako stavební a je jen na šikovnosti nových majitelů co s tím udělají.

Inženýrské sítě jsou na hranici.

Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti rodinných domů.

Skvělá investice do budoucna.

Okolní pozemky kolem dle cenové mapy Prahy mají hodnotu 4100,-Kč za m².

Pro více informací si zavolejte:

Zlevněno:	7 900 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha pozemku:	4027 m ²
Cena za m ² :	1 962 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
Původní cena:	8 200 000 Kč	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	02.03.2019	Elektrina:	230V
ID:	3508289884	Doprava:	MHD
Umístění objektu:	Klidná část obce	Komunikace:	Asfaltová

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Metro: Dejvická (3065 m)
- Tram: Nádraží Podbaba (1882 m)
- Bus MHD: Roztocká (254 m)
- Vlak: Praha-Sedlec (706 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (654 m)
- Pošta: Pošta Praha 81 - Česká pošta, s.p. (1010 m)
- Lékárna: BENU Lékárna (926 m)
- Sportoviště: Svoboda park (614 m)
- Restaurace: Restaurace Potrefená husa (654 m)
- Obchod: Albert Supermarket (654 m)
- Škola: Riverside School Prague - Primary school (348 m)

Kontaktovat:

**Štěpán Tikovský**

Mobil: Zobrazit telefon

Email: Zobrazit email

Real Agency 360

ulice Nechvílova 1843/5, 14800 Praha - část obce Chodov

<http://www.realagency360.cz>

Více o společnosti »

SREALITY.CZ

Prodej zahrady 1 696 m²

ulice Na dražkách, Praha 5 - část obce Lochkov 👁 Panorama

2 500 000 Kč (1 474 Kč za m²)

Hypocentrum Modré pyramidy Vám výhradně zprostředkuje prodej krásné svažité zahrady s desítkami ovocných stromů a starší chatou vhodnou k rekonstrukci/ stržení. Zastavěná plocha chaty je 24 m² a stojí na vlastním pozemku. Parcelní číslo zahrady je 241, KÚ Lochkov. Do chaty je zavedena elektřina, až k chatě je dotažena obecní i pitná studniční voda (studna je 15 m hluboká). Kanalizace je v příjezdové komunikaci a kanalizační přípojka je přímo na hranici pozemku. Na úpatí zahrady je zkolaudovaná garáž o zastavěné ploše 15 m². Zahrada se nachází v blízkosti Lochkovského mostu viz foto. Doporučuji prohlídku.

Celková cena:	2 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha pozemku:	1696 m ²
Cena za m ² :	1 474 Kč	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Poznámka k ceně:	+ provize RK	Odpad:	Veřejná kanalizace
ID zakázky:	150754	Elektřina:	230V
Aktualizace:	20.02.2019	Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Umístění objektu:	Okraj obce	Komunikace:	Asfaltová

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Tram: Sídliště Barrandov (3736 m)
- Bus MHD: Pod Lochkovem (369 m)
- Vlak: Praha-Radotín (2114 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (2087 m)
- Pošta: Pošta Praha 512 - Česká pošta, s.p. (2087 m)
- Lékárna: Dr.Max (2192 m)
- Sportoviště: Sportovní hala Radotín (2280 m)
- Restaurace: Restaurace na Lochkově (667 m)
- Obchod: Potraviny Cementářská 19 (530 m)
- Škola: Střední odborné učiliště, Praha - Radotín (1725 m)

Kontaktovat:



Lucie Kainová

Tel.: Zobrazit telefon

Mobil: Zobrazit telefon

Email: Zobrazit email



Bidli

ulice Jindřišská 889/17, 11000 Praha - část obce Nové Město

<http://www.bidli.cz>

Více o společnosti »

