

Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha
tel.: 222 522 501
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek
odhad obvyklé ceny nemovité věci

č. 3493/035-2019

Předmět ocenění:	Pouze pozemky p.č. 796/2, 795/8, 760/169 a pozemek dle GP 527/28, k.ú. Letňany, obec Praha
Objednavatel:	Městská část Praha 18 Odbor správy majetku objednávka O-2019/95/0026 Bechyňská 639 199 00 Praha 9 - Letňany
Účel posudku:	Stanovení ceny obvyklé (podklad pro směnu pozemků)
Oceněno ke dni:	1.4.2019
Vypracoval:	Ing. Zdeněk Mašek Bečvářova 174/6 100 00 Praha 10 tel.: 222 522 501, 777 225 666

Posudek obsahuje včetně titulního listu 9 stran textu a 9 stran příloh, je vyhotoven ve 2 výtiscích.

V Praze dne 4.4.2019

Výtisk č. 2

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovité věci - pouze pozemků p.č. 796/2, 795/8, 760/169 a dle GP 527/28 v k.ú. Letňany, obec Praha k datu ocenění. Ocenění provést dle současného stavu a faktického využití pozemku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č. 796/2, 795/8, 760/169 a pozemek dle GP 527/28, k.ú. Letňany, obec Praha

Adresa předmětu ocenění: ul. Kadečková (p.č. 760/169), Veselská a Miroslava Hajna (796/2, 795/8 a dle GP 527/28)

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Letňany

Počet obyvatel: 1 294 513

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 1.4.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- informace z ISKN z LV č. 9598 pro k.ú. Letňany ze dne 27.3.2019
- informace z ISKN z LV č. 8770 pro k.ú. Letňany ze dne 27.3.2019
- informace z ISKN z LV č. 7737 pro k.ú. Letňany ze dne 1.4.2019 a 27.3.2019
- kopie mapy katastrální předmětného území z ISKN
- objednávka O-2019/95/0026 vyhotovená MČ Prahy 18 – Odbor správy majetku dne 29.3.2019
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- cenová mapa Prahy 2019
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele
- skutečnosti zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

V informaci z ISKN z LV č. 9598 je jako vlastník pozemku p.č. 795/8 v k.ú. Letňany, obec Praha zapsán: CENTRAL GROUP 23. investiční a. s., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4; identifikátor 63999102

V informaci z ISKN z LV č. 7737 je jako vlastník pozemku p.č. 796/2 a pozemku p.č. 527/1, ze kterého bude oddělen p.č. 527/28, vše v k.ú. Letňany, obec Praha zapsán: CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4; identifikátor 28460120

V informaci z ISKN z LV č. 8770 je jako vlastník pozemku p.č. 760/169 v k.ú. Letňany, obec Praha zapsán:

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4; identifikátor 01769511

6. Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti částečně (viz celkový popis), GP nezapsán v KN a nezanesen v KM

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je:

7.1 Pozemek p.č. 796/2 o výměře 360 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha. V rámci územního plánu je pozemek stabilizován částečně jako OB-C (151 m²) a částečně jako IZ (209 m²). Dle skutečnosti část pozemku slouží jako plocha charakteru doprovodného komunikačního pozemku a část je zemědělsky užívána. Vzhledem ke stabilizaci je možné uvažovat se zastavěním části pozemku v OB-C a to v souladu s limity dané stabilizace. Nicméně s ohledem na výměru dané části pozemku, její tvar a s tím související využitelnost jsou možnosti budoucí zástavby (bez zapojení okolních pozemků) velmi výrazně omezené.

7.2 Pozemek p.č. 795/8 o výměře 281 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Jedná se o veřejně přístupný pozemek mezi stávající zástavbou, část pozemku o výměře 105 m² je zastavěna zpevněnou komunikací. V rámci územního plánu je pozemek stabilizován jako OB-C, OB-D a OB-F. Zastavěná část pozemku je oceněna jako plocha pod komunikací, u zbývajících částí je možné uvažovat se zastavěním v souladu s limity dané stabilizace. Nicméně s ohledem na výměru dané části pozemku, její tvar a s tím související využitelnost jsou možnosti budoucí zástavby (bez zapojení okolních pozemků) velmi výrazně omezené.

7.3 Pozemek p.č. 760/169 o výměře 347 m², v KN je zapsán jako orná půda. Jedná se o veřejně přístupný pozemek mezi stávající novou výstavbou bytových domů. Část pozemku o výměře 72 m² je zastavěna pěší komunikací (chodníkem) ze zámkové dlažby, zbývajících částí je volnou zelenou plochou. Pozemek se nachází v území stabilizovaném jako ZMK. Zastavěná část pozemku je uvažována jako plocha pod komunikací, zbývajících částí je pak v rámci ocenění uvažována jako zeleň v území dotvářející charakter městské plochy přírodní zelení.

7.4 Pozemek p.č. 527/28 o výměře 701 m² vzniklý oddělením z pozemku p.č. 527/1 a to na základě GP č. 1696-16/2019 pro rozdělení pozemků uvedeného v podkladech a příloze. Pozemek p.č. 527/28 je v GP veden v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha. Jedná se o veřejně přístupný pozemek na okraji stávající nové zástavby, část pozemku o výměře 408 m² je zastavěna zpevněnou komunikací. V rámci územního plánu je pozemek stabilizován částečně jako OB-C (343 m²) a částečně jako IZ (358 m²). Zastavěná část pozemku je oceněna jako plocha pod komunikací, u zbývajících částí v IZ se jedná o pozemek charakteru doprovodného komunikačního pozemku a v OB-C je možné uvažovat se zastavěním v souladu s limity dané stabilizace. Nicméně s ohledem na výměru dané části pozemku, její tvar a s tím související využitelnost jsou možnosti budoucí zástavby (bez zapojení okolních pozemků) velmi výrazně omezené.

Umístění pozemků je na okraji zastavěné části Letňan v místě novostaveb bytového developerského projektu spol. Central Group. V rámci platného územního plánu obce se oceňované pozemky nachází v řešeném území obce, stabilizovaném jako IZ, ZMK a OB-C, OB-D a OB-F. Jedná se část území, ve kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

8. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemků

- pozemky p.č. 796/2, 795/8, 760/169 a pozemek dle GP p.č. 527/28, k.ú. Letňany, obec Praha

B. POSUDEK

Hodnota pozemku vychází z právního stavu, zainvestovanosti a využitelnosti a ze zhodnocení místního trhu, případně z realizovaných prodejů. Pro objektivní stanovení obvyklé ceny pozemku byly využity mj. i podklady a informace spolupracujících odhadců a realitních kanceláří.

Obvyklá cena (ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění) je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav těsně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určuje se porovnáním.

Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro ocenění. Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti a z hlediska jejich přesnosti a úplnosti nebyly ověřovány. Dále nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, účelem, velikostí, lokalitou. Odhad obvyklé hodnoty oceňované nemovité věci v daném místě a čase pak vychází z těchto porovnatelných nebo nabízených prodejů obdobných nemovitých věcí. Porovnání u nemovitých věcí zohledňuje zejména druh nemovité věci, místo, velikost, vybavenost, rozdílnost stavu, umístění, zhodnocení, zda se jedná o nabídku či již realizovanou kupní cenu, polohu, možnosti využití apod. Váha jednotlivých případů je pak zhodnocena hodnotícími koeficienty vyjadřující předpokládaný vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší je koef. větší než 1, jeví-li se horší, je koef. menší než 1.

Srovnatelné případy prodeje obdobných pozemků ani nabídky prodejů v dané lokalitě v širším měřítku nejsou běžné, nicméně částečně obdobné byly zjištěny. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky zastavěné stavbami komunikací, pozemky stavební, pozemky sloužící jako komunikační zeleň a ostatní pozemky sloužící jako nekoncepční zeleň. Trh pozemků pod komunikacemi a doprovodných komunikačních pozemků, ev. sloužících jako ostatní zeleň bez spojení s dalším projektem nebo obtížným samostatným využitím vzhledem k tvaru a výměře je minimální, u stavebních pozemků je počet dohledatelných srovnatelných nebo částečně srovnatelných pozemků vyšší. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky určené k využití nebo již využitě porovnatelným způsobem. Pro účely tohoto ocenění rovněž lze pro srovnání použít i prodeje starší, vzhledem k zachování cen nebo i růstu cen srovnatelných pozemků v Praze ev. upravené odhadnutou inflací dle druhu nemovité věci v rámci koeficientu časovosti cen pozemků. Obecně prodeje pozemků pro veřejné vybavení, nekomerční využití, pod komunikacemi, zelení či cizími stavbami, jsou v rámci běžného trhu minimální a realizují se převážně jenom tehdy, když je součástí projekt na využití i dalších souvisejících pozemků nebo jsou realizovány mezi předem určenými stranami v rámci prodeje a směn, nebo dochází ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Prakticky se v těchto případech jedná o výkupy pozemků veřejných prostranství, pozemků zastavěných komunikacemi s ev. doprovodnými pozemky nebo jinými stavbami obcí, nebo prodeje z důvodu scelení nebo lepšího využití se sousedními nemovitými věcmi, nebo k sjednocení vlastnictví staveb a pozemků. Vzhledem k výše uvedenému, lze uváděné realizované a nabídkové ceny považovat za vhodné k porovnání.

B.1 Ocenění

Porovnávací metoda

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$)

Km - koeficient místa (lokalita, umístění vzhledem k centru obce, u komunikací jejich důležitost, atd.)

Kv - koeficient vybavení (zejména vybavení - sítě, možnosti využití, možnost rozšíření)

K1 - koeficient velikosti pozemku

K2 - koeficient úvahy znalce

B.1.1 Pozemek p.č. 795/8 (část), 796/2 (část) a dle GP p.č. 527/1 (část), k.ú. Letňany (OB)

Popis porovnávaných pozemků

Jednotka: výměra v m²

Množství jednotek oceňovaných pozemků: 465

1. Pozemky v k.ú. Záběhlice, Praha

Prodej stavebního pozemku v Záběhlicích, ul. Nad Chaloupkami, území OB - B, pozemek o celkové výměře 1 941 m², veškeré sítě na hranici pozemku, zastavěné území novými domy, kupní cena 18 997 100,- Kč, realizace.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - výrazně lepší

2. Pozemky v k.ú. Horní Počernice, Praha

Prodej pozemku p.č. 4244/1 o celkové výměře 3 832 m², stabilizace ZMK 722 m², VV 3 110 m², část VV nezatížena žádným břemenem, nabídková cena obce 13 412 000,- Kč, nabídka 2018.

Porovnání:

Kc - nabídka, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - lepší

3. Pozemky v k.ú. Vršovice, Praha

Prodej volných pozemků p.č. 2096/1, 2096/3, 2096/14, 2096/15 o celkové výměře 2 702 m², stabilizace VV, k.ú. Vršovice, kupní cena 14 969 080,- Kč, realizace 2017.

Porovnání:

Kc - realizace 2017, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - omezený rozvoj - pouze VV

4. Pozemky v k.ú. Strašnice, Praha

Prodej pozemku pro výstavbu většího domu ev. sídla firmy, stabilizace OV, blízkost tratě a Jižní spojky, o celkové výměře 865 m², ul. Dolínecká a Přetlucká, veškeré IS v ulici, kupní cena 5 500 000,- Kč, realizace 2018.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - výrazně lepší

5. Pozemky v k.ú. Modřany, Praha

Prodej pozemku p.č. 1652/1, stabilizace VV, k.ú. Modřany, o celkové výměře 1 455 m², kupní cena 6 693 000,- Kč, realizace 2018.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - výrazně lepší

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Množství (jedn)	Jedn.cena (Kč/jedn.)
1. Pozemky - Záběhlíce	18 997 100,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,35	1 941,00	2 911,71
2. Pozemky - Horní Počernice	13 412 000,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,80	3 832,00	2 744,00
3. Pozemky - Vršovice	14 969 080,00	1,02	0,85	1,00	1,00	0,45	2 702,00	2 161,43
4. Pozemky - Strašnice	5 500 000,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,40	865,00	2 161,85
5. Pozemky - Modřany	6 693 000,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,50	1 455,00	2 185,00

Součet 12 163,99 Kč/jedn.
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 432,80 Kč/jedn.

Minimální jednotková cena: 2 161,43 Kč/jedn.

Maximální jednotková cena: 2 911,71 Kč/jedn.

Základní cena: 2 432,80 Kč
465 m² á 2 432,80 Kč/m² = 1 131 252,00 Kč

Pozemky oceněné porovnávací metodou 1 131 252,00 Kč

B.1.2 Pozemky p.č. 760/169 (část), 527/1 (část) a 795/8 (část), k.ú. Letňany (ost. zpev. kom.)

Popis porovnávaných pozemků

Jednotka: výměra v m²

Množství jednotek oceňovaných pozemků: 585

1. Pozemky v k.ú. Řeporyje, Praha

Prodej pozemku p.č. 1641/11 v k.ú. Řeporyje zastavěného komunikací, zastavěné území obce, ul. K Velké Ohradě, pozemek o celkové výměře 258 m², kupní cena 566 000,- Kč, realizace 2018.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Radlice, Praha

Prodej pozemku p.č. 437/16 v k.ú. Radlice zastavěného komunikací, zastavěné území obce, ul. Nad Konvářkou, pozemek o celkové výměře 307 m², kupní cena 683 000,- Kč, realizace 2018.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Ruzyně, Praha

Prodej pozemku p.č. 2178/16 v k.ú. Ruzyně zastavěného komunikací, zastavěné území obce, ul. Drnovská, pozemek o celkové výměře 185 m², kupní cena 410 000,- Kč, realizace 2018.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Slivenec, Praha

Prodej pozemku p.č. 1676/2 zastavěného komunikací v k.ú. Slivenec, zastavěné území obce, ul. Opálová, pozemek o celkové výměře 1 117 m², kupní cena 2 430 000,- Kč, realizace r. 2018.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Hlubočepy, Praha

Prodej pozemku p.č. 1791/8 v k.ú. Hlubočepy zastavěného komunikací a doprovodnou kom. zelení, zastavěné území obce, ul. U Náhonu, o výměře 252 m² za kupní cenu 410 000,- Kč, z toho zpev. kom. 106 m² za cenu 233 000,- Kč, doprov. kom. zeleň 146 m² za cenu 177 000,- Kč, realizace 2018.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Množství (jedm)	Jedn.cena (Kč/jedm.)
1. Pozemky - Řeporyje	566 000,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	258,00	2 149,92
2. Pozemky - Radlice	683 000,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	307,00	2 180,26
3. Pozemky - Ruzyně	410 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	185,00	2 216,22
4. Pozemky - Slivenec	2 430 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 117,00	2 175,47
5. Pozemky - Hlubočepy	233 000,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	106,00	2 154,15

Součet 10 876,02 Kč/jedm.
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 175,20 Kč/jedm.

Minimální jednotková cena: 2 149,92 Kč/jedm.

Maximální jednotková cena: 2 216,22 Kč/jedm.

Základní cena: 2 175,20 Kč
585 m² á 2 175,20 Kč/m² = 1 272 492,00 Kč

Pozemky oceněné porovnávací metodou 1 272 492,00 Kč

B.1.3 Pozemky p.č. 796/2 (část) a dle GP p.č. 527/1 (část), k.ú. Letňany (IZ)

Popis porovnávaných pozemků

Jednotka: výměra v m²

Množství jednotek oceňovaných pozemků: 364

1. Pozemky v k.ú. Hlubočepy, Praha

Prodej pozemku p.č. 1791/8 v k.ú. Hlubočepy zastavěného komunikací a doprovodnou kom. zelení, zastavěné území obce, ul. U Náhonu, o výměře 252 m² za kupní cenu 410 000,- Kč, z toho zpev. kom. 106 m² za cenu 233 000,- Kč, doprov. kom. zeleň 146 m² za cenu 177 000,- Kč, realizace 2018.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Horní Počernice, Praha

Prodej pozemku p.č. 4534/3 zastavěného komunikací 1 932 m² a doprovodnou kom. zelení 1 480 m², zastavěné území obce, ul. Novopacká, doprovodná kom. zeleň o celkové výměře 1 480 m², kupní cena této části 1 802 300,- Kč, celková kupní cena vč. kom. 6 410 000,- Kč, realizace r. 2019.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Radotín, Praha

Prodej pozemku p.č. 1118/2 v k.ú. Radotín zastavěného komunikací, zastavěné území obce, ul. Týřovická, pozemek o celkové výměře 1 529 m² za kupní cenu 2 650 000,- Kč, z toho komunikace s parkovací plochou a vjezdy 815 m² za cenu 1 800 000,- Kč, pomocný pozemek se zelení 714 m² za cenu 850 000,- Kč, realizace 2018.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Hloubětín, Praha

Prodej id. 1/2 pozemků p.č. 22, 2726/5, 2727/2, 2727/5 v k.ú. Hloubětín zastavěných komunikací a pomocným pozemkem se zelení, zastavěné území obce, ul. Průmyslová, pozemky o celkové výměře 520 m² oceněných cenou 1 220 000,- Kč, z toho komunikace 496 m² cenou 1 190 000,- Kč, pomocný pozemek se zelení 24 m² cenou 30 000,- Kč. Realizován prodej id. 1/2 celku za 1/2 celkové ceny, realizace 2018.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Stodůlky, Praha

Prodej pozemku p.č. 2457/3 v k.ú. Stodůlky zastavěného komunikací a pomocným pozemkem se zelení, zastavěné území obce, ul. Mutěňinská, Ke Klubovně, pozemek o celkové výměře 581 m², nabídková cena obce 1 117 000,- Kč, z toho komunikace 415 m² za cenu 916 000,- Kč, pomocný pozemek se zelení 166 m² za cenu 201 000,- Kč, nabídka 2018.

Porovnání:

Kc - nabídka, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Množství (jedn)	Jedn.cena (Kč/jedn.)
1. Pozemky - Hlubočepy	177 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	146,00	1 212,33
2. Pozemky - Horní Počernice	1 802 300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 480,00	1 217,77
3. Pozemky - Radotín	850 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	714,00	1 190,48
4. Pozemky - Hloubětín	30 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	24,00	1 250,00
5. Pozemky - Stodůlky	201 000,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	166,00	1 198,73

Součet 6 069,31 Kč/jedn.
/ 5

Průměrná jednotková cena: 1 213,86 Kč/jedn.

Minimální jednotková cena: 1 190,48 Kč/jedn.

Maximální jednotková cena: 1 250,00 Kč/jedn.

Základní cena: 1 213,86 Kč
364 m² á 1 213,86 Kč/m² = 441 845,04 Kč

Pozemky oceněné porovnávací metodou 441 845,04 Kč

B.1.4 Pozemek p.č. 760/169 (část), k.ú. Letňany (ZMK)

Popis porovnávaných pozemků

Jednotka: výměra v m²

Množství jednotek oceňovaných pozemků: 275

1. Pozemky v k.ú. Krč, Praha

Prodej pozemku p.č. 3042 v k.ú. Krč, zastavěné území obce, plocha o výměře 484 m² jako zeleň veřejného prostranství. Stabilizace jako ZP, neupravené území, výkup obcí, kupní cena 456 000,- Kč. Vklad dosud neproveden, realizace 2019.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - neupravené území

2. Pozemky v k.ú. Troja, Praha

Prodej pozemků p.č. 1595/1, 1595/2, 1595/3, 1595/4 a 1595/5 v k.ú. Troja, okraj zastavěného území obce, zeleň v území určená jako sportoviště a rekreační plocha a pozemek s protipovodňovým valem o celkové výměře 16 564 m². Převážná stabilizace jako ZMK, SO, upravené území, výkup obcí, vykupovány id. spoluvlastnické podíly, celková cena pozemku 18 331 280,- Kč. Zčásti shodné pozemky. Realizace r. 2018.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - větší

3. Pozemky v k.ú. Žižkov, Praha

Prodej pozemků p.č. 2168/18 a 2170/24 v k.ú. Žižkov, zastavěné území obce, park se zpevněnými plochami, část plochy o výměře 20 m² jako chodníky, část o výměře 117 m² jako zeleň, upravený park veřejného prostranství. Stabilizace jako ZMK, výkup obcí, pozemky o celkové výměře 137 m², celková cena 166 000,- Kč, část zeleně v hodnotě 121 000,- Kč. Realizace 2018.

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Čakovice, Praha

Prodej pozemků p.č. 1352/1 a 1352/2 v k.ú. Čakovice, zastavěné území obce, zeleň v území, ostatní plocha, část plochy o výměře 18 m² se stavbou studny, část o výměře 6 883 m² jako ostatní plocha, neupravená zeleň. Stabilizace jako ZMK, výkup obcí, pozemky o celkové výměře 6 901 m², celková nabídková cena 6 690 000,- Kč, část zeleně v hodnotě 6 635 000,- Kč. Nabídka r. 2019.

Porovnání:

Kc - nabídka, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - větší, K2 - neupravené území

5. Pozemky v k.ú. Řepy, Praha

Prodej pozemku p.č. 1241/28 v k.ú. Řepy, při komunikaci Žalanského, zastavěné území obce, upravená městská zeleň v území, navazuje na rozvojové území k výstavbě, stabilizace ZMK, celková výměra 1 510 m², nabídková cena 1 510 000,- Kč, nabídka RK.

Porovnání:

Kc - nabídka, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Množství (jedn)	Jedn.cena (Kč/jedn.)
1. Pozemky - Krč	456 000,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,20	484,00	1 107,97
2. Pozemky - Troja	18 331 280,00	1,00	0,96	1,00	1,10	1,00	16 564,00	1 168,67
3. Pozemky - Žižkov	121 000,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	117,00	972,14
4. Pozemky - Čakovice	6 635 000,00	0,98	1,00	1,00	1,05	1,20	6 883,00	1 190,31
5. Pozemky - Řepy	1 510 000,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1 510,00	950,00

Součet 5 389,09 Kč/jedn.
/ 5

Průměrná jednotková cena: 1 077,82 Kč/jedn.

Minimální jednotková cena: 950,00 Kč/jedn.

Maximální jednotková cena: 1 190,31 Kč/jedn.

Základní cena: 1 077,82 Kč

275 m² á 1 077,82 Kč/m² = 296 400,50 Kč

Pozemek oceněný porovnávací metodou 296 400,50 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

B.1.1 Pozemek p.č. 795/8 (část), 796/2 (část) a dle GP p.č. 527/1 (část), k.ú. 1 131 252,00 Kč

Letňany (OB)

B.1.2 Pozemky p.č. 760/169 (část), 527/1 (část) a 795/8 (část), k.ú. Letňany (ost. zpev. kom.) 1 272 492,00 Kč

B.1.3 Pozemky p.č. 796/2 (část) a dle GP p.č. 527/1 (část), k.ú. Letňany (IZ) 441 845,04 Kč

B.1.4 Pozemek p.č. 760/169 (část), k.ú. Letňany (ZMK) 296 400,50 Kč

Cena pozemku celkem 3 141 989,54 Kč

Pozemky oceněné porovnávací metodou celkem zaokrouhleně 3 142 000,00 Kč

C. ZÁVĚR

Rekapitulace

Obvyklá cena - tržní hodnota věci byla odhadnuta s ohledem na stávající využití pozemků na základě výše uvedeného, za podmínek stanovených ve znaleckém úkolu a s přihlédnutím k výsledku použité porovnávací metody ocenění.

Porovnávací hodnota zaokrouhleně 3 142 000,- Kč

Obvyklá cena

Na základě výše uvedeného zjištění je odhadnuta obvyklá cena - tržní hodnota nemovité věci - pozemků p.č. 796/2, 795/8, 760/169 a pozemek dle GP 527/28 v k.ú. Letňany, obec Praha ve výši:

Obvyklá cena

3 142 000,- Kč

Slovy: Třímilionyjednostočtyřicetdvatisíc Kč

V Praze 4.4.2019




Ing. Zdeněk Mašek

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 29.5.1991, č.j. Spr 1884/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

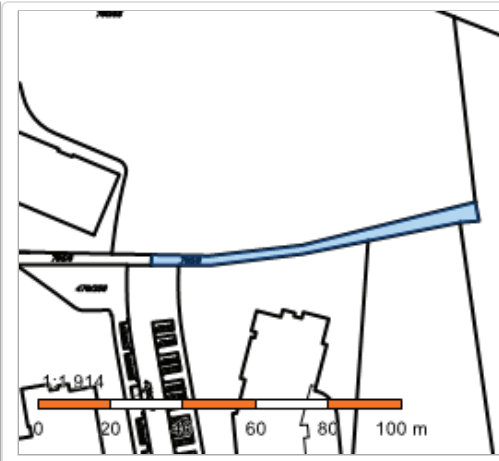
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3493/035-2019 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

- informace z ISKN z LV 9598, 8770 a 7737, k.ú. Letňany
- kopie KM
- kopie GP č. 1696-16/2019
- ortofotomapa a územní plán

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	795/82
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Letňany [731439]
Číslo LV:	9598
Výměra [m ²]:	281
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

CENTRAL GROUP 23. investiční a. s., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

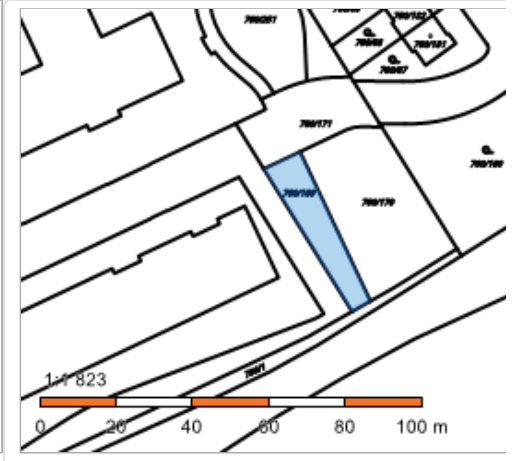
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.03.2019 10:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), [Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8](#)
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.5 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	760/169
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Letňany [731439]
Číslo LV:	8770
Výměra [m ²]:	347
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[20100](#) 347

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

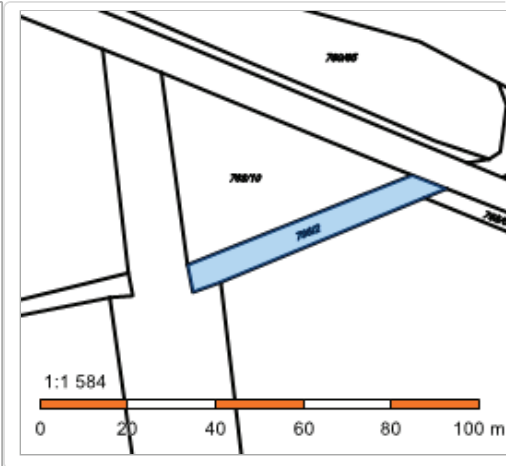
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.03.2019 12:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), [Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8](#)
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.5 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	796/2/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Letňany [731439]
Číslo LV:	7737
Výměra [m ²]:	360
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

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](#)

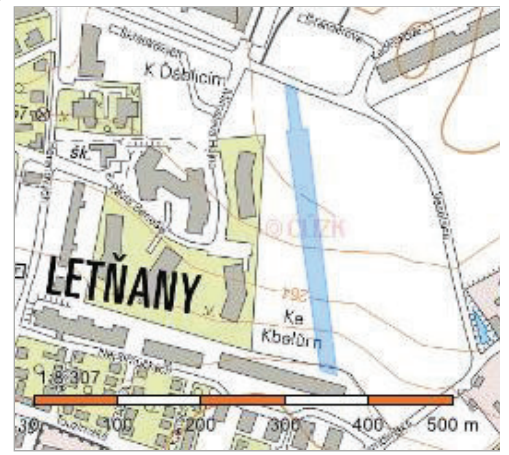
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.03.2019 10:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#)

Verze aplikace: 5.5.5 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	527/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Letňany [731439]
Číslo LV:	7737
Výměra [m ²]:	7156
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

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](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.04.2019 09:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), [Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8](#)
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#)

Verze aplikace: 5.5.5 build 0

60/58

760/65

768/5

768/10

796/2

768/63

795/8

6

470/257
470/258
470/259
470/260
470/261

470/97
470/98
470/99
470/100
470/101
470/102
470/103
470/104
470/105
470/106
470/107

Miroslava Hajna

470/255

470/92

470/90

470/108
470/109
470/110
470/111

470/112
470/113
470/114

470/115
470/116
470/117

470/91

470/127

470/95

470/96

470/93

470/118

470/119

470/120

470/121

470/122

470/123

470/124

470/125

470/126

470/127

470/128

470/129

470/130

470/131

470/132

470/94

470/158

470/157

470/1

527/1

768/11

brady

1:1 000

0 10 20 30 40 50 m



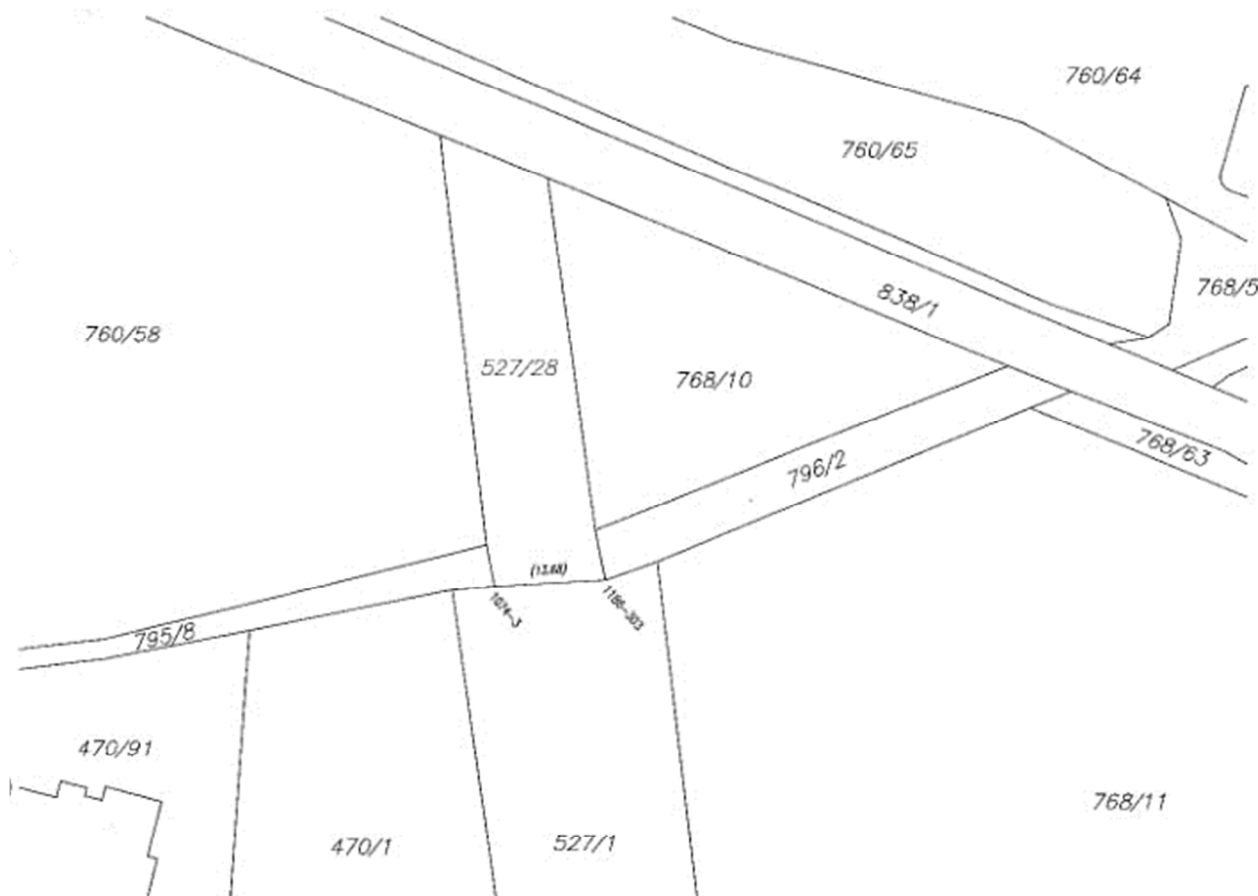
768/62

1:1 000



0 10 20 30 40 50 m

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Způsob využití	Způsob využití	Ode přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
527/1	*1)	71 56	ostatní p. manipulační pl.	527/1	64 56	ostatní p. manipulační pl.			2					
				527/28	7 01	ostatní p. manipulační pl.			2	527/1	7737		7 01	
		71 56			71 57									
*1) Rozdíl vzniklý v důsledku zaskrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.7 odst.b) příl. vyhl.č. 357/2013 v platném znění														



GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Geometrický plán ověřil státní úředník zeměměřičský inženýr		Státní úředník ověřil státní úředník zeměměřičský inženýr	
Vytvořil: geomap s.r.o. Věšnice 11, Praha 10 tel./fax: 274622770 e-mail: info@geomap.cz		Jméno, příjmení: Ing. Petr Košťál		Jméno, příjmení:	
Číslo listu seznamu státních úředníků zeměměřičských inženýrů: 1849/1999		Číslo listu seznamu státních úředníků zeměměřičských inženýrů: 1849/1999		Číslo listu seznamu státních úředníků zeměměřičských inženýrů:	
Dne: 8.2.2019 Číslo: návrh GP		Dne: 8.2.2019 Číslo: návrh GP		Dne: 8.2.2019 Číslo: návrh GP	
Návrh státního úředníka odpovídá právnímu předpisu.		Návrh státního úředníka odpovídá právnímu předpisu.		Návrh státního úředníka odpovídá právnímu předpisu.	
Výkres státního úředníka odpovídá právnímu předpisu.		Výkres státního úředníka odpovídá právnímu předpisu.		Výkres státního úředníka odpovídá právnímu předpisu.	
Číslo plánu: 1696-16/2019		Katastrální úřad ověřil a ořídil právní předpis.		Ověřil státní úředník geometrického plánu v listinné podobě.	
Okres: Hlavní město Praha					
Obec: Praha					
Kat. území: Letňany					
Mapový list: Kralupy nad Vltavou 3-9/11					
Dodatečným vlistovním pozemkem bylo poskytnuto množství stavebního materiálu a příslušenství stavebního materiálu, které byly součástí stavebního pozemku.					
dočasné dle § 91 odst. 6 katastrální vyhlášky					

ortofotomapa a územní plán



