

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 027/656/2019

O tržní ceně nemovité věci - pozemku p.č. 813/2, ostatní plocha v k.ú. Letňany, obec Praha, včetně součástí a příslušenství zapsáno na LV č. 455.

Objednavatel znaleckého posudku: CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.
IČO: 28460120
pan Ing. Ladislav Váňa
Na Strži 1702/65
14000 Praha

Účel znaleckého posudku:

Stanovit tržní cenu nemovité věci pro účely objednatele.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 16.2.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jiří Šnejdr
Bozděchova 655/5
500 02 Hradec Králové
e-mail: snejdr@tiscali.cz

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního a 1 stranu jako přílohu.

Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hradci Králové 21.2.2019

Výtisk č. 1 2 3

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovit tržní cenu nemovité věci.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 813/2, k.ú. Letňany, obec Praha
LV: 455
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Letňany
Počet obyvatel: 1 294 513

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 6 083,00 Kč/m²

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.2.2019 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- I. oceňovací vyhláška
- II. výpis z katastru nemovitostí
- III. katastrální mapa a územní plán
- IV. archiv znalce
- V. informace z realitních kanceláří a realitních serverů
- VI. geometrický plán

5. Vlastnické a evidenční údaje

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

Na oceňovaných nemovitých věcech nevážnou dle evidence katastru nemovitostí žádná omezení vlastnických práv.

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek:

p.č. 813/2, ostatní plocha o výměře 5517 m²,

- v Územním plánu Hlavního města Prahy je v regulativu LR 2971 m², v regulativu ZP 1616 m² a v regulativu IZ 930 m²,

vše v k.ú. Letňany, obec Praha, včetně součástí a příslušenství zapsáno na LV č. 455.

Pozemek není oceněn v cenové mapě a není předmětem standardního obchodu (prodej/nájem).

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek p.č. 813/2, ostatní plocha, regulativ LR o výměře 2971 m²
2. Pozemek p.č. 813/2, ostatní plocha, regulativ ZP o výměře 1616 m²
3. Pozemek p.č. 813/2, ostatní plocha, regulativ IZ o výměře 930 m²

B. ZNALECKÝ POSUDEK**Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek p.č. 813/2, ostatní plocha, regulativ LR o výměře 2971 m²

LR - lesní porosty

Hlavní využití:

Lesy určené k rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa.

Přípustné využití:

Lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky, sady a zahrady, trvalé travní porosty. Drobné vodní plochy, nekrytá dětská a kondiční hřiště s přírodním povrchem, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.

Dále lze umístit: stavby sloužící péči o les, zejména k plnění funkcí lesa, jeho ochraně a revitalizaci, provozu a údržbě. Komunikace vozidlové při hranici plochy, za podmínky prokázání proč a jakým způsobem zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Liniová vedení technické infrastruktury při hranici plochy určené k plnění funkcí lesa nebo ve stávajících komunikacích. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Ocenění**Jiný pozemek oceněný dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	6 083,-	0,04				243,32
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	813/2	2 971	243,32		722 903,72
Jiný pozemek - celkem			2 971			722 903,72
Pozemek p.č. 813/2, ostatní plocha, regulativ LR o výměře 2971 m² - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	722 903,72 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 1
Pozemek p.č. 813/2, ostatní plocha, regulativ LR o výměře 2971 m² - zjištěná cena celkem					=	722 903,72 Kč

2. Pozemek p.č. 813/2, ostatní plocha, regulativ ZP o výměře 1616 m² ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy

Hlavní využití:

Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci, pohřebiště a pietní místa.

Přípustné využití:

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu. Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky. Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura. Krematoria a obřadní síně. Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů. Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím. Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	6 083,-	0,04				243,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	813/2	1 616	243,32	-	393 205,12
Jiný pozemek - celkem				1 616		393 205,12
Pozemek p.č. 813/2, ostatní plocha, regulativ ZP o výměře 1616 m² - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=		393 205,12 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 1	
Pozemek p.č. 813/2, ostatní plocha, regulativ ZP o výměře 1616 m² - zjištěná cena celkem				=		393 205,12 Kč

3. Pozemek p.č. 813/2, ostatní plocha, regulativ IZ o výměře 930 m²
IZ - izolační zeleň

Hlavní využití:

Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch.

Přípustné využití:

Výsadby dřevin a travní porosty.

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, plošná zařízení technické infrastruktury, při zachování dominantního plošného podílu zeleně. Stavby pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím. Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinna a městská zeleň a Pěstební plochy sady, zahrady a vinice za podmínky, že s nimi posuzovaná plocha bezprostředně sousedí.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Ocenění**Jiný pozemek oceněný dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	6 083,-	0,04				243,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	813/2	930	243,32		226 287,60
Jiný pozemek - celkem			930			226 287,60
Pozemek p.č. 813/2, ostatní plocha, regulativ IZ o výměře 930 m² -						= 226 287,60 Kč
výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu						
Úprava ceny vlastnickým podílem						
				*	1 / 1	

Pozemek p.č. 813/2, ostatní plocha, regulativ IZ o výměře 930 m² -
- zjištěná cena celkem = 226 287,60 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemek p.č. 813/2, ostatní plocha, regulativ LR o výměře 2971 m ²	722 904,- Kč
2. Pozemek p.č. 813/2, ostatní plocha, regulativ ZP o výměře 1616 m ²	393 205,- Kč
3. Pozemek p.č. 813/2, ostatní plocha, regulativ IZ o výměře 930 m ²	226 288,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 342 397,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 342 400,- Kč

slovy: Jedenmiliontřistačtyřicetdvatisícčtyřista Kč



Ing. Jiří Šnejdr
Bozděchova 655/5
500 02 Hradec Králové

V Hradci Králové 21.2.2019

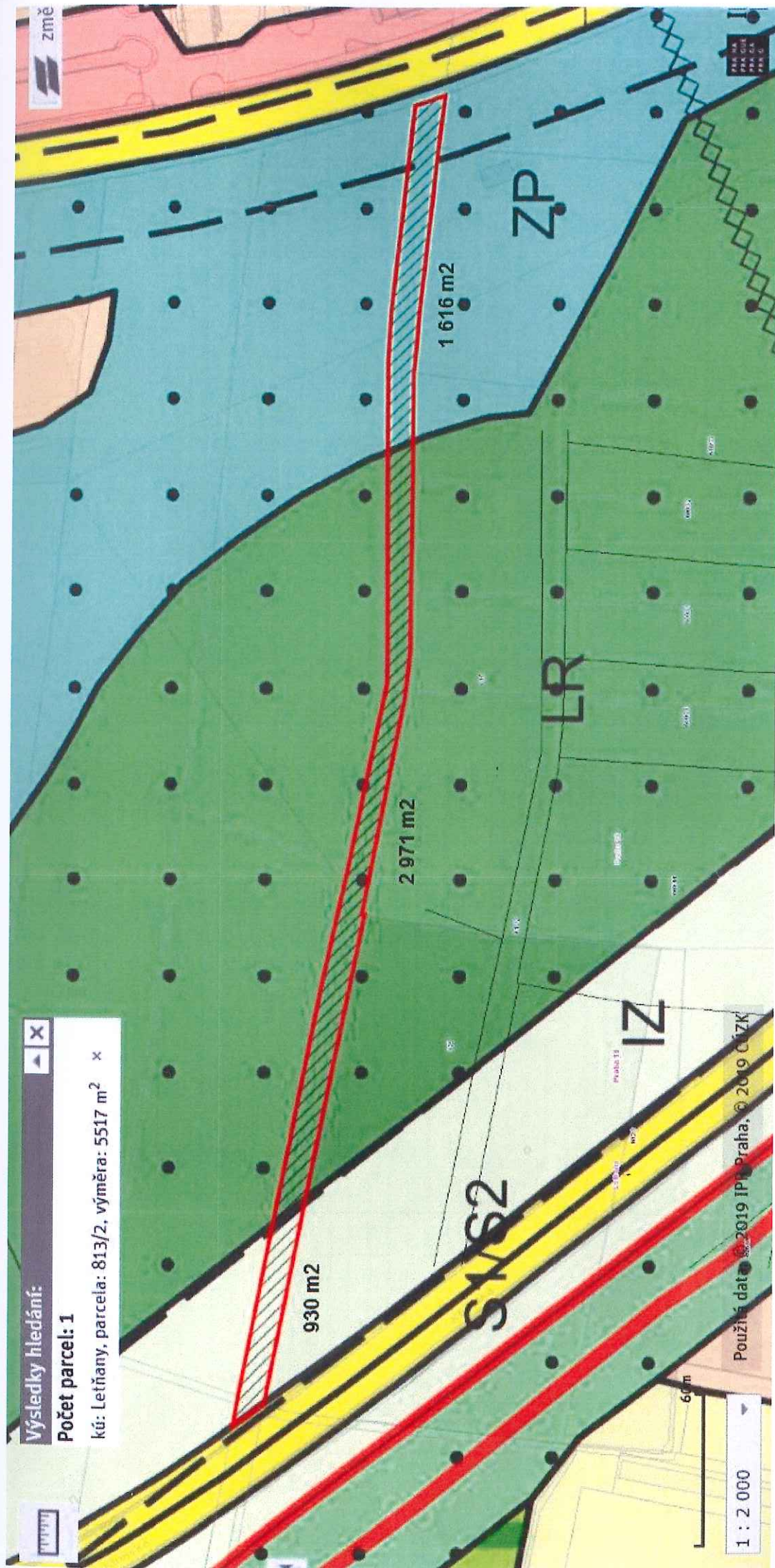
D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.4.1998, č.j.Spr.3540/97 pro základní obor - stavebnictví - stavební odvětví různá se specializací - rozpočtování staveb, kalkulace a ceny s rozšířením z 19.10.1998 č.j.2018/98 pro obor - ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 027/656/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 027/656/2019.

ha



[Handwritten signature in blue ink]

