

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 026/655/2019

O tržní ceně nemovité věci - pozemku p.č. 796/2, ostatní plocha, p.č. 795/8, ostatní plocha, p.č. 527/28, ostatní plocha a p.č. 760/169, orná půda v k.ú. Letňany, obec Praha, včetně součástí a příslušenství zapsáno na LV č. 7737, 9598 a 8770.

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 16 stran textu včetně titulního a 5 stran jako přílohu.

Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hradci Králové 20.2.2019

Výtisk č. 1 2 3

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovit tržní cenu nemovité věci.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 796/2, p.č. 795/8, p.č. 527/28 a p.č. 760/169, k.ú.
Letňany, obec Praha
LV: 7737, 9598, 8770
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

Pozemek p.č. 796/2, ostatní plocha; CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4,
Pozemek p.č. 795/8, ostatní plocha; CENTRAL GROUP 23. investiční a. s., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4,
Pozemek p.č. 527/28, ostatní plocha; CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4,
Pozemek p.č. 760/169, ostatní plocha; CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4.

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

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemky:

p.č. 796/2, ostatní plocha - manipulační plocha o výměře 360 m²,
- v Územním plánu Hlavního města Prahy je v regulativu OB 151 m² a v regulativu IZ 209 m²,

p.č. 795/8, ostatní plocha - jiná plocha o výměře 281 m²,
- v Územním plánu Hlavního města Prahy je v regulativu OB 281 m²,

p.č. 527/28, ostatní plocha - manipulační plocha o výměře 701 m² (geometrický plán, příloha str. č. 3),
- v Územním plánu Hlavního města Prahy je v regulativu OB 343 m² a v regulativu IZ 358 m²,

p.č. 760/169, orná půda o výměře 347 m² (předmětem ocenění je pouze část tohoto pozemku o výměře 286 m²),
- v Územním plánu Hlavního města Prahy je v regulativu ZMK 286 m²,

vše v k.ú. Letňany, obec Praha, včetně součástí a příslušenství zapsáno na LV č. 7737, 9598 a 8770.

Výměra CELKEM je 1628 m². Z toho 775 m² v regulativu OB, 567 m² v regulativu IZ a 286 m² v regulativu ZMK.

Pozemky nejsou oceněny v cenové mapě a nejsou předmětem standardního obchodu (prodej/nájem).

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek p.č. 796/2, ostatní plocha, regulativ OB o výměře 151 m²
2. Pozemek p.č. 796/2, ostatní plocha, regulativ IZ o výměře 209 m²
3. Pozemek p.č. 795/8, ostatní plocha, regulativ OB o výměře 281 m²
4. Pozemek p.č. 527/28, ostatní plocha, regulativ OB o výměře 343 m²
5. Pozemek p.č. 527/28, ostatní plocha, regulativ IZ o výměře 358 m²
6. Pozemek p.č. 760/169, orná půda, regulativ ZMK o výměře 286 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.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli | I | 1,20 |
| 8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna | I | 1,15 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,449$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce | III | -0,05 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,000$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,449$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

1. Pozemek p.č. 796/2, ostatní plocha, regulativ OB o výměře 151 m²

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběry surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

OceněníIndex trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 1,000$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|---|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | I | -0,03 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - nevhodný tvar | I | -0,50 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,470$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,470 * 1,000 = 0,470$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí | | | | |
| § 4 odst. 2 - bez sítí | 6 083,- | 0,470 | 0,800 | 2287,21 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---|----------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------|
| § 4 odst. 2 - bez sítí | ostatní plocha | 796/2 | 151 | 2287,21 | |
| Stavební pozemek - celkem | | | | 151 | 345 368,71 |
| Pozemek p.č. 796/2, ostatní plocha, regulativ OB o výměře 151 m ² - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | | | | = | 345 368,71 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | | | | * | 1 / 1 |

Pozemek p.č. 796/2, ostatní plocha, regulativ OB o výměře 151 m² - zjištěná cena celkem = **345 368,71 Kč**

2. Pozemek p.č. 796/2, ostatní plocha, regulativ IZ o výměře 209 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 Krajinná 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 | 796/2 | 209 | 243,32 | | 50 853,88 |
| Jiný pozemek - celkem | | | 209 | | | 50 853,88 |
| Pozemek p.č. 796/2, ostatní plocha, regulativ IZ o výměře 209 m² - | | | | | | = 50 853,88 Kč |
| výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | | | | | | |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | | | | | * | 1 / 1 |

Pozemek p.č. 796/2, ostatní plocha, regulativ IZ o výměře 209 m² = 50 853,88 Kč
- zjištěná cena celkem

3. Pozemek p.č. 795/8, ostatní plocha, regulativ OB o výměře 281 m2

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m2, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m2) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

OceněníIndex trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 1,000$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|---|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | I | -0,03 |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - nevhodný tvar | I | -0,50 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,470$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,670 * 1,000 = 0,470$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvorí oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí | | | | |
| § 4 odst. 2 - bez sítí | 6 083,- | 0,470 | 0,800 | 2287,21 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--|----------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------|
| § 4 odst. 2 - bez sítí | ostatní plocha | 795/8 | 281 | 2287,21 | 642 706,01 |
| Stavební pozemek - celkem | | | | 281 | 642 706,01 |
| Pozemek p.č. 795/8, ostatní plocha, regulativ OB o výměře 281 m ² | | | | = | 642 706,01 Kč |
| - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | | | | | |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | | | | * | 1 / 1 |

Pozemek p.č. 795/8, ostatní plocha, regulativ OB o výměře 281 m² - zjištěná cena celkem = 642 706,01 Kč

4. Pozemek p.č. 527/28, ostatní plocha, regulativ OB o výměře 343 m²
OB - čistě obytné

Hlavní využití:
Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:
Byty v nebytových domech.
Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.
Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:
Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.
Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

OceněníIndex trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 1,000$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|---|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | I | -0,03 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - nevhodný tvar | I | -0,50 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,470$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,470 * 1,000 = 0,470$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí | | | | |
| § 4 odst. 2 - bez sítí | 6 083,- | 0,470 | 0,800 | 2287,21 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--|----------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------|
| § 4 odst. 2 - bez sítí | ostatní plocha | 527/28 | 343 | 2287,21 | 784 513,03 |
| Stavební pozemek - celkem | | | | 343 | 784 513,03 |
| Pozemek p.č. 527/28, ostatní plocha, regulativ OB o výměře 343 m ² - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | | | | = | 784 513,03 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | | | | * | 1 / 1 |
| Pozemek p.č. 527/28, ostatní plocha, regulativ OB o výměře 343 m ² - zjištěná cena celkem | | | | = | 784 513,03 Kč |

5. Pozemek p.č. 527/28, ostatní plocha, regulativ IZ o výměře 358 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 Krajinná 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 | 527/28 | 358 | 243,32 | | 87 108,56 |
| Jiný pozemek - celkem | | | 358 | | | 87 108,56 |
| Pozemek p.č. 527/28, ostatní plocha, regulativ IZ o výměře 358 m ² | | | | | | = |
| - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | | | | | | 87 108,56 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | | | | | | * |
| | | | | | | 1 / 1 |

Pozemek p.č. 527/28, ostatní plocha, regulativ IZ o výměře 358 m² = 87 108,56 Kč
 - zjištěná cena celkem

6. Pozemek p.č. 760/169, orná půda, regulativ ZMK o výměře 286 m²

ZMK - zeleň městská a krajinná

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek 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 | orná půda | 760/169 | 286 | 243,32 | | 69 589,52 |
| Jiný pozemek - celkem | | | 286 | | | 69 589,52 |
| Pozemek p.č. 760/169, orná půda, regulativ ZMK o výměře 286 m ² | | | | = | | 69 589,52 Kč |
| - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | | | | | | |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | | | | | * | 1 / 1 |
| Pozemek p.č. 760/169, orná půda, regulativ ZMK o výměře 286 m ² | | | | = | | 69 589,52 Kč |
| - zjištěná cena celkem | | | | | | |

C. REKAPITULACE

| | |
|--|--------------|
| 1. Pozemek p.č. 796/2, ostatní plocha, regulativ OB o výměře 151 m2 | 345 369,- Kč |
| 2. Pozemek p.č. 796/2, ostatní plocha, regulativ IZ o výměře 209 m2 | 50 854,- Kč |
| 3. Pozemek p.č. 795/8, ostatní plocha, regulativ OB o výměře 281 m2 | 642 706,- Kč |
| 4. Pozemek p.č. 527/28, ostatní plocha, regulativ OB o výměře 343 m2 | 784 513,- Kč |
| 5. Pozemek p.č. 527/28, ostatní plocha, regulativ IZ o výměře 358 m2 | 87 109,- Kč |
| 6. Pozemek p.č. 760/169, orná půda, regulativ ZMK o výměře 286 m2 | 69 590,- Kč |

Výsledná cena - celkem: 1 980 141,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 980 140,- Kč

slovy: jedenmiliondevětsetosmdesáttisícstočtyřicet Kč



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

V Hradci Králové 20.2.2019

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. 026/655/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 026/655/2019.

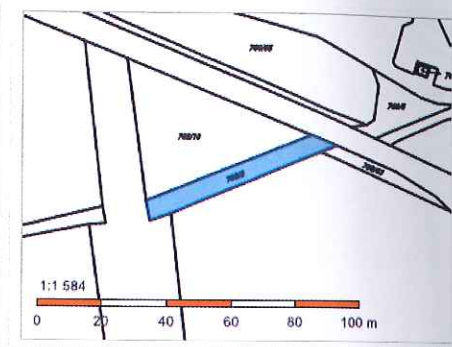
příloha

2. 2019

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

| | |
|--------------------|----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 796/2 |
| Obec: | Praha [554782] |
| Katastrální území: | Letňany [731439] |
| Číslo LV: | 7737 |
| Výměra [m²]: | 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

Nesou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nesou evidována žádná omezení.

Technické zápisy

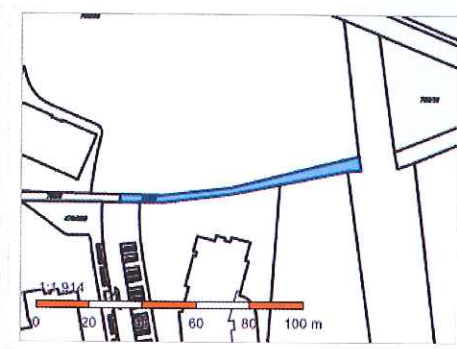
Úp

změna výměr obnovou operátu

https://nahliizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=WSxmy0l0XXLbYFGzRIFhyXG-mamTJxKAV8r3bcR-8TrGEJOI9-Sid9XL265DJhZ_7W0AKy1Dx4jqsBEVI2ISZS4Qvi40BEZTspkFRsQS62_mkKsinnJbDbY... 1/2

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.

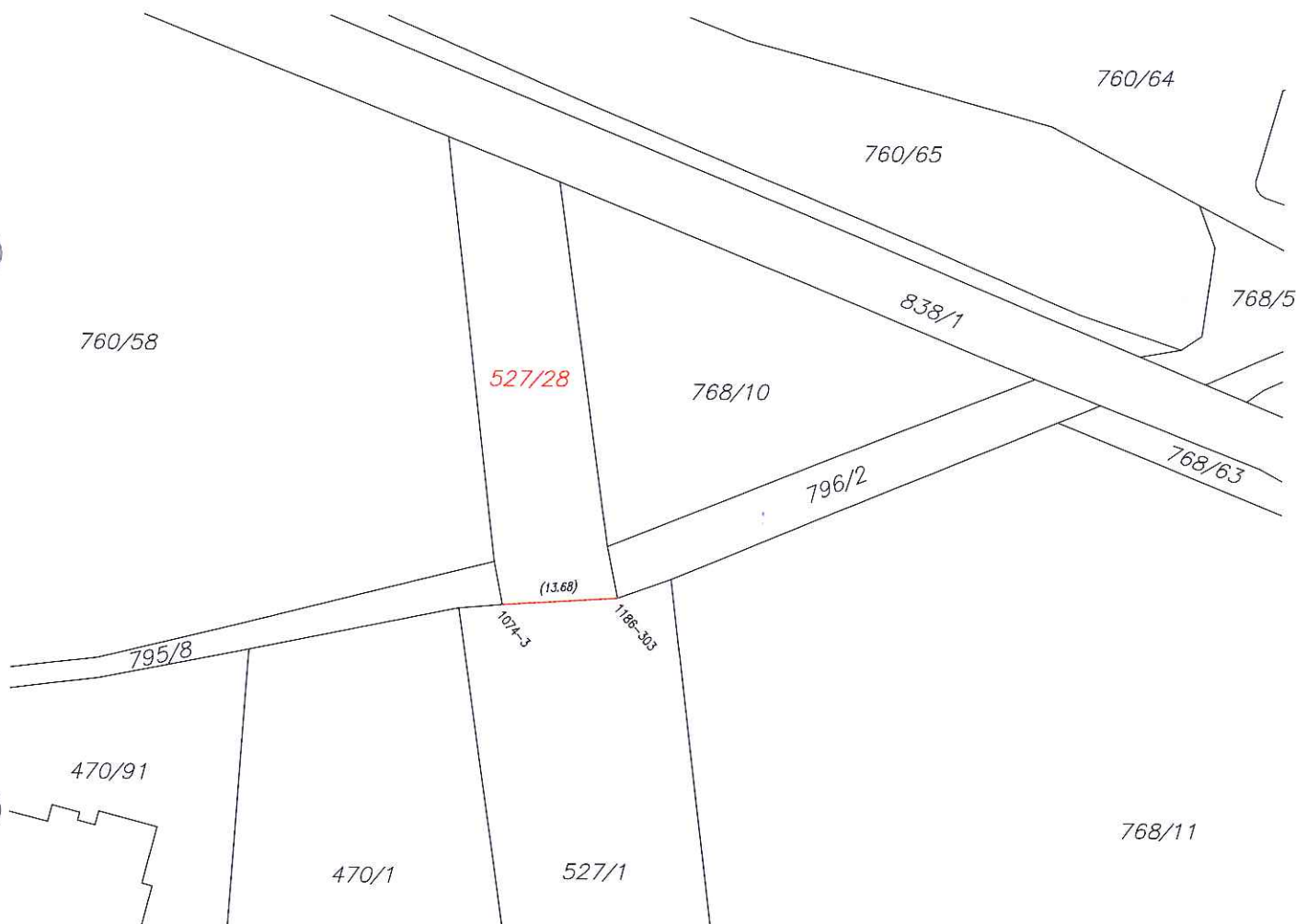
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=Kky568P7RHgoCxS_7sAw6ir58j7Bd8OXuMmP4b797TJgIf6jZ1RWkvf54oMymba5_lbShpzTs5WTKTR2BecIRb_KiSNm21bjvg3DDPmz4WifbYOQYJeSk_0... 1/2

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

| Dosavadní stav | | | | Nový stav | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|---|---------------------------|----------------------------|-------------|----------------|------------------|
| Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku Způsob využití | Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku Způsob využití | Typ stavby Způsob využití | Způsob určení výměr | Porovnání se stavem evidence právních vztahů | | | | | |
| | ha | m ² | | | ha | m ² | | | | Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí | dřívější poz. evidenci | Číslo listu vlastnictví | Výměra dílu | | Označení dílu |
| | | | | | | | | | | | | | ha | m ² | |
| 527/1 | *1) | 71 | 56 | ostat.pl. manipulační pl. | 527/1 | 64 | 56 | ostat.pl. manipulační pl. | | 2 | | | | | |
| | | | | | 527/28 | 7 | 01 | ostat.pl. manipulační pl. | | 2 | 527/1 | | 7737 | 7 | 01 |
| | | 71 | 56 | | | 71 | 57 | | | | | | | | |
| *1) Rozdíl vzniklý v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.7 odst. b) příl. vyhl.č. 357/2013 v platném znění | | | | | | | | | | | | | | | |

*1) Rozdíl vzniklý v důsledku zaokrouhlení 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 úředně oprávněný zeměměřický inženýr: | | Stajnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: | | | |
| | | Jméno, příjmení: Ing. Petr Košťál | | Jméno, příjmení: | | | |
| | | Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1849/1999 | | Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: | | | |
| | | Dne: 8.2.2019 Číslo: návrh GP | | Dne: Číslo: | | | |
| | | Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům. | | Tento stajnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu. | | | |
| Vyhotovitel: geomap s.r.o. GEODETICKÁ KANCELÁŘ Věšňova 11, Praha 10 tel./fax: 274822770 e-mail: info@geomap.cz | | Katastrální úřad souhlasí s označováním parcel. | | Ověření stajnopisu geometrického plánu v listinné podobě. | | | |
| Číslo plánu: 1696-16/2019 | | | | | | | |
| Okres: Hlavní město Praha | | | | | | | |
| Obec: Praha | | | | | | | |
| Kat. území: Letňany | | | | | | | |
| Mapový list: Kralupy nad Vltavou 3-9/11 | | | | | | | |
| Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: dočasně dle § 91 odst. 6 katastrální vyhlášky | | | | | | | |

2. 2019

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [760/169](#)
Obec: [Praha \[554782\]](#)
Katastrální území: [Letňany \[731439\]](#)
Číslo LV: [8770](#)
Výměra [m²]: 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

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

Podíl

Účel ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

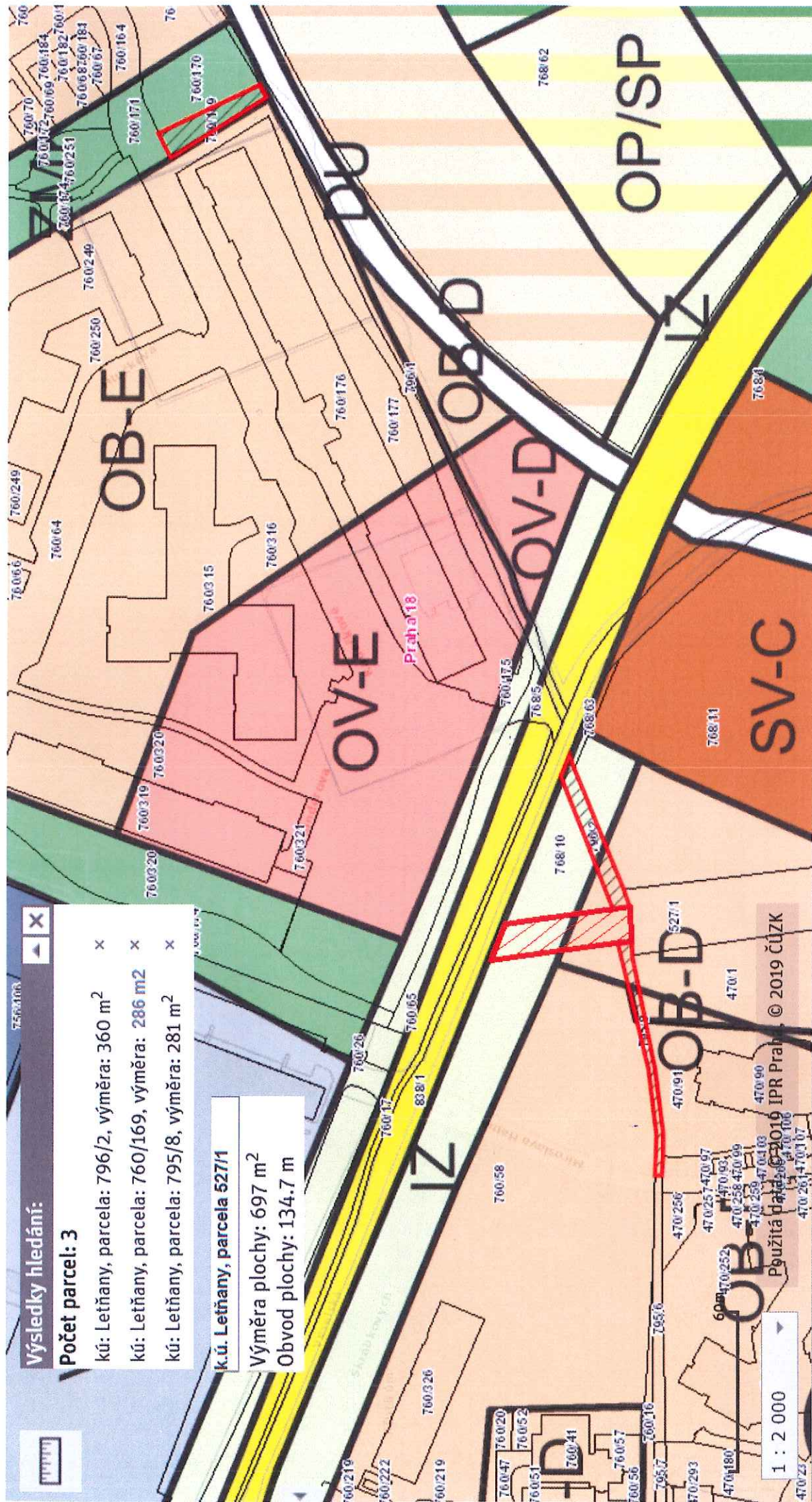
[100](#) 347

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=23NlibggUPu3bLIAPbTGCSKHIhF59CUSw1pp95OoizIS9ykEm9kWdTzWU09hODZcc2vLpVSpOuS7zY_ICjvCvjSnI-OPgISuMOc2RXz8chi2K_Mm8Axyvb... 1/2



Výsledky hledání:

Počet parcel: 3

kú: Letňany, parcela: 796/2, výměra: 360 m² ×

kú: Letňany, parcela: 760/169, výměra: 286 m² ×

kú: Letňany, parcela: 795/8, výměra: 281 m² ×

k.ú. Letňany, parcela 527/1

Výměra plochy: 697 m²

Obvod plochy: 134.7 m

Přehledná mapa katastru nemovitostí v Praze 18

Použitá data: 2019 IPR Praha, © 2019 ČÚZK

1 : 2 000

[Handwritten signature]

