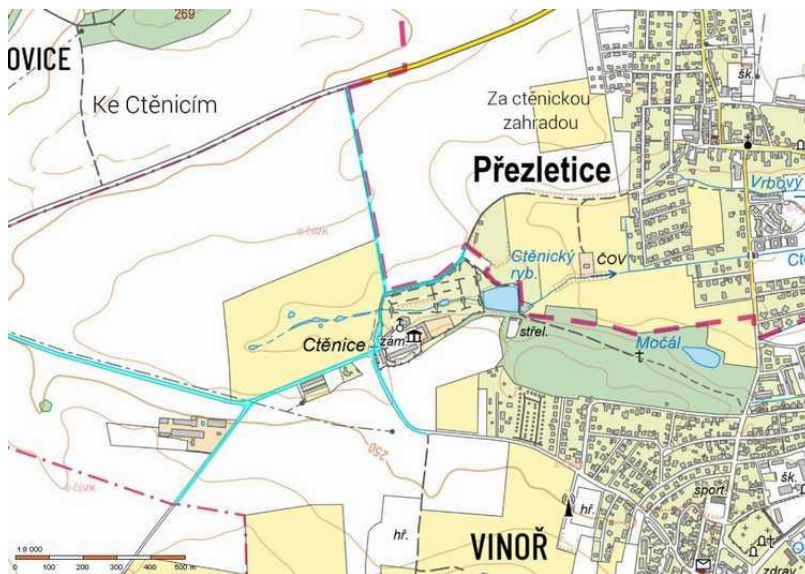


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 022781/2024 - 058

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Nemovité věci tvoří - pozemky parc.č.404/28, parc.č. 404/29, parc.č. 404/31, parc.č. 683, parc.č. 684, parc.č. 689, parc.č. 692, parc.č. 953/12, parc.č. 1351/15, parc.č. 1578/28, parc.č. 1579/4, parc.č. 1579/5 a parc.č. 1584/1, zapsaných na listu vlastnictví č.872 pro katastrální území Vinoř, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalec:	Ing. Petra Jechová
Adresa:	Vondroušova 1209, 163 00 Praha 6
IČ: 61455768	telefon: +420602357697 e-mail: p.jechova@volny.cz
DIČ: 6760130498	
Číslo posudku v evidenci znalce:	8637/058/24

Zadavatel:	Obec Přezletice, IČ: 00240656
Adresa:	Veleňská 48 250 73 Přezletice

TRŽNÍ HODNOTA

18 860 000 Kč

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 2.3.2024

Vyhotoveno: V Praze 9.3.2024



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je dle znění objednávky zjištění ceny pozemků zapsaných na listu vlastnictví č.872 pro katastrální území Vinoř a obec Praha podle cenového předpisu platného ke dni provedení místního šetření a současně navrhnout tržní hodnotu těchto pozemků ke stejnému datu.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny nemovitých věcí podle platného cenového předpisu a návrh (odhad) jejich tržní hodnoty pro účely koupě.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která by mohla mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 2.3.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č.872 pro katastrální území Vinoř a obec Praha ze dne 9.3.2024
- kopie katastrální mapy k.ú. Vinoř
- územní plán Hlavního města Prahy
- údaje z cenové mapy stavebních pozemků Hlavního města Prahy pro rok 2024
- mapa zátopových území systému POVIS
- údaje z katastru nemovitostí
- údaje z vlastní databáze

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Věrohodnost jednotlivých informací a zjištěných skutečností považuji za dobrou a ověřitelnou.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele - „zjištění ceny nemovitých věcí (pozemků) zapsaných na listu vlastnictví č.872 pro katastrální území Vinoř a obec Praha a odhad jejich tržní hodnoty“. Veškerá data byla analyzována a vybrána byla data srovnatelná a vhodná ve vztahu k odborné otázce. Sebrána a tvořena byla data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, bylo provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z katastru nemovitostí, vlastní databáze a z kupních smluv.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vinoř

Adresa nemovité věci: Vinoř, 190 17 Praha 9 - Vinoř

Vlastnické a evidenční údaje

Obec Přezletice, IČ: 00240656, Veleňská 48, 250 73 Přezletice, podíl 1 / 1

Pozemkové parcely č.404/28, 404/29, 404/31, 683, 684, 689, 692, 953/12, 1351/15, 1578/28, 1579/4, 1579/5 a 1584/1 k.ú. Vinoř jsou ke dni ocenění zapsány na listu vlastnictví č.872 pro k.ú. Vinoř a obec Praha jako výhradní vlastnictví obce Přezletice (IČO 00240656) se sídlem Veleňská 48, 250 73 Přezletice. V části „C“ výpisu z katastru nemovitostí je zaznamenáno omezení vlastnického práva k části oceňovaných pozemků věcnými břemeny. Specifikace druhu břemen a oprávněných osob je uvedena v rámci popisu jednotlivých parcel v kapitole „Zjištěná cena“.

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění jsou pozemky bez staveb a venkovních úprav. Dokumentace je omezena na údaje katastru nemovitostí a územní plán obce.

Místopis

Katastrální území Vinoř je územím původně samostatné obce, nalézá se na severovýchodním okraji hlavního města. Obec Vinoř byla v roce 1974 začleněna do hlavního města a od roku 1990 je samostatnou městskou částí Praha 19, tvořící část městské části Praha 9. Městská část Vinoř (včetně osady Ctěnice) má aktuálně asi 4.000 trvale žijících obyvatel. Vinoř je nevýchodnějším katastrálním územím města Prahy, dále k severu a východu na její hranice navazují obce Přezletice a Radonice, směrem jižním a západním na Vinoř navazují městské části Prahy Satalice, Kbely a Čakovice. Vinoři prochází páteřní komunikace - Mladoboleslavská ulice, která je spojnici mezi dálnicemi D8 a D10. Na území Vinoře je několik historických památek (Ctěnický zámek s muzeem, barokní kostel, Zámek Vinoř) i přírodních zajímavostí (Vinořský park, několik rybníků, archeologické naleziště Vinořský rondel, pravěké sídliště V Obůrkách a j.). Vinoři protéká několik menších

vodotečí - Ctěnický potok, Vinořský potok - které napájejí místní rybníky. Na území Vinoře je veškerá potřebná infrastruktura - kompletní inženýrské sítě, široká síť obchodů a služeb včetně služeb bankovních a poštovních, mateřská i základní škola, úřad městské části. Dopravní obslužnost zajišťují autobusy Pražské integrované dopravy (linky místního významu i linky dálkové), železniční stanice je na území městské části Kbely, těsně za hranicí Vinoře, zastávka metra (Letňany) je vzdálena asi 3 km, autobusové spojení s trasou metra je velmi dobré.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
 Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 veř. / vl. / elektro telefon
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba
 Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí na území městské části Vinoř, kde jsou značně diverzifikovány, jejich poloha a způsob užívání je blíže popsána v kapitole „Zjištěná cena“ tohoto znaleckého posudku. Pozemky nejsou oceněny v aktuálně platné cenové mapě stavebních pozemků Hlavního města Prahy, ocenění je provedeno podle §4, odst.3) oceňovací vyhlášky.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č.404/28
2. Pozemek parc.č.404/29
3. Pozemek parc.č.404/31
4. Pozemek parc.č.683
5. Pozemek parc.č.684
6. Pozemek parc.č.689
7. Pozemek parc.č.692
8. Pozemek parc.č.953/12
9. Pozemek parc.č.1351/15
10. Pozemek parc.č.1578/28
11. Pozemek parc.č.1579/4
12. Pozemek parc.č.1579/5
13. Pozemek parc.č.1584/1

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita cena zjištěná a porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným pozemkům bylo zvoleno porovnání za 1 m² pozemku. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Vinoř 190 17 Praha 9 - Vinoř
LV:	872
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vinoř
Počet obyvatel:	1 357 326
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	13 356,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc.č.404/28

Pozemková parcela č.404/28 je v katastru nemovitostí zapsána jako ostatní plocha (ostatní komunikace) o výměře 2.548 m². Parcela tvoří část místní komunikace - ulice Bohdanečské - charakteru silnice III.třídy v úseku od zahrádkářské osady směrem k severozápadu, k zámku Ctěnice. Komunikace je zpevněná, dostatečně kapacitní.

Vlastnické právo k parcele č.404/28 k.ú. Vinoř je omezeno věcnými břemeny takto:

1. Právo umístění stavby plynárenského zařízení - oprávněná osoba Pražská plynárenská distribuce, a.s. (IČO 27403505) se sídlem U plynárny 500/44, 140 00 Praha
2. Věcné břemeno zřizování a provozování vodovodního řadu, oprávněnou osobou je Hlavní město Praha (IČO 00064581) se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha
3. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení tlakové kanalizace, oprávněnou osobou je Hlavní město Praha (IČO 00064581) se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha

Věcná břemena spočívají v právu uložení inženýrských sítí a právu přístupu a příjezdu k těmto sítím za účelem jejich kontrol, oprav nebo změn. S ohledem na účel užívání pozemku - pozemní

komunikace - břemena fakticky jeho uživatele neomezují a promítala by se pouze do výpočtu ceny administrativní, na tržní hodnotu pozemku nemají vyčíslitelný vliv.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,150}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	13 356,-	0,150	1,000	2 003,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	404/28	2 548	2 003,40	5 104 663,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			2 548		5 104 663,20
Pozemek parc.č.404/28 - zjištěná cena celkem				=	5 104 663,20 Kč

2. Pozemek parc.č.404/29

Pozemková parcela č.404/29 je v katastru nemovitostí zapsána jako ostatní plocha (ostatní komunikace) o výměře 522 m². Parcela navazuje na Bohdanečskou ulici (pozemek parc.č.404/28) na severním okraji, před vjezdem na parkoviště u Ctěnického zámku.

Vlastnické právo k parcele č.404/29 k.ú. Vinoř je omezeno věcnými břemeny takto:

- Právo umístění stavby plynárenského zařízení - oprávněná osoba Pražská plynárenská distribuce, a.s. (IČO 27403505) se sídlem U plynárny 500/44, 140 00 Praha
- Věcné břemeno zřizování a provozování vodovodního řádu, oprávněnou osobou je Hlavní město Praha (IČO 00064581) se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha

3. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení tlakové kanalizace, oprávněnou osobou je Hlavní město Praha (IČO 00064581) se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha

Věcná břemena spočívají v právu uložení inženýrských sítí a právu přístupu a příjezdu k těmto sítím za účelem jejich kontrol, oprav nebo změn. S ohledem na účel užívání pozemku - pozemní komunikace - břemena fakticky jeho uživatele neomezují a promítala by se pouze do výpočtu ceny administrativní, na tržní hodnotu pozemku nemají vyčísitelný vliv.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,150}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství § 4 odst. 3	13 356,-	0,150 1,000	2 003,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	404/29	522	2 003,40	1 045 774,80
Ostatní stavební pozemek - celkem			522		1 045 774,80

Pozemek parc.č.404/29 - zjištěná cena celkem

= 1 045 774,80 Kč

3. Pozemek parc.č.404/31

Pozemková parcela č.404/31 je v katastru nemovitostí zapsána jako ostatní plocha (ostatní komunikace) o výměře 16.203 m². Parcela tvoří část místní komunikace ulice Bohdanečské, vede od areálu Ctěnického zámku směrem jihozápadním ke křižovatce s ulicí Jilemnickou. Komunikace je zpevněná, dostatečně kapacitní.

Vlastnické právo k parcele č.404/31 k.ú. Vinoř je omezeno věcnými břemeny takto:

1. Právo umístění stavby plynárenského zařízení - oprávněná osoba Pražská plynárenská distribuce, a.s. (IČO 27403505) se sídlem U plynárny 500/44, 140 00 Praha
2. Věcné břemeno zřizování a provozování vodovodního řadu, oprávněnou osobou je Hlavní město Praha (IČO 00064581) se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha

Věcná břemena spočívají v právu uložení inženýrských sítí a právu přístupu a příjezdu k těmto sítím za účelem jejich kontrol, oprav nebo změn. S ohledem na účel užívání pozemku - pozemní komunikace - břemena fakticky jeho uživatele neomezují a promítala by se pouze do výpočtu ceny administrativní, na tržní hodnotu pozemku nemají vyčíslitelný vliv.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,150}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koefficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	13 356,-	0,150	1,000	2 003,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	404/31	16 203	2 003,40	32 461 090,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			16 203		32 461 090,20

Pozemek parc.č.404/31 - zjištěná cena celkem

= 32 461 090,20 Kč

4. Pozemek parc.č.683

Pozemková parcela č.683 je v katastru nemovitostí zapsána jako ostatní plocha (ostatní komunikace) o výměře 6.908 m². Podle zjištění na místě samém se jedná o účelovou komunikaci odbočující z Bohdanečské ulice na severní hranici areálu Ctěnického zámku k severu. Komunikace odděluje dvě velké zemědělsky obhospodařované plochy, je zpevněná, oboustranně lemovaná stromovou alejí.

Vlastnické právo k parcele č.683 k.ú. Vinoř je omezeno věcnými břemeny takto:

1. Právo umístění podzemního vedení komunikační sítě - oprávněná osoba vlastník pozemkové parcely č.2581/2 k.ú. Záběhlice
2. Věcné břemeno práva umístění stavby plynárenského zařízení - oprávněnou osobou je Pražská plynárenská distribuce (IČO 27403505) se sídlem U plynárny 500/44, 140 00 Praha
3. Věcné břemeno zřizování a provozování vodovodního řádu, oprávněnou osobou je Hlavní město Praha (IČO 00064581) se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha

Věcná břemena spočívají v právu uložení inženýrských sítí a právu přístupu a příjezdu k těmto sítím za účelem jejich kontrol, oprav nebo změn. S ohledem na účel užívání pozemku - pozemní komunikace - břemena fakticky jeho uživatele neomezují a promítala by se pouze do výpočtu ceny administrativní, na tržní hodnotu pozemku nemají vyčíslitelný vliv.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,135}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	13 356,-	0,135 1,000	1 803,06
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než ZC * 0,15.			2 003,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	683	6 908	2 003,40	13 839 487,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			6 908		13 839 487,20
Pozemek parc.č.683 - zjištěná cena celkem					= 13 839 487,20 Kč

5. Pozemek parc.č.684

Pozemková parcela č.684 je v katastru nemovitostí zapsána jako ostatní plocha (manipulační plocha) o výměře 624 m². Parcela navazuje na trasu Bohdanečské ulice, tvoří část parkoviště před areálem Ctěnického zámku, povrch je zpevněný, parkoviště je veřejnosti přístupné.

Vlastnické právo k parcele č.684 k.ú. Vinoř je omezeno věcnými břemeny takto:

1. Právo umístění stavby podzemního kabelového vedení 1 kV - oprávněná osoba PREDistribuce, a.s. (IČO 27376516) se sídlem Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha
2. Věcné břemeno práva umístění stavby plynárenského zařízení - oprávněná osoba Pražská plynárenská distribuce (IČO 274053505) se sídlem U plynárny 500/44, 140 00 Praha
3. Věcné břemeno zřizování a provozování vodovodního řádu, oprávněnou osobou je Hlavní město Praha (IČO 00064581) se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha
4. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení tlakové kanalizace, oprávněnou osobou je Hlavní město Praha (IČO 00064581) se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha

Věcná břemena spočívají v právu uložení inženýrských sítí a právu přístupu a příjezdu k těmto sítím za účelem jejich kontrol, oprav nebo změn. S ohledem na účel užívání pozemku - pozemní komunikace - břemena fakticky jeho uživatele neomezují a promítala by se pouze do výpočtu ceny administrativní, na tržní hodnotu pozemku nemají vyčíslitelný vliv.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,150}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství § 4 odst. 3	13 356,-	0,150	1,000	2 003,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - manipulační plocha	684	624	2 003,40	1 250 121,60
Ostatní stavební pozemek - celkem			624		1 250 121,60

Pozemek parc.č.684 - zjištěná cena celkem

= 1 250 121,60 Kč

6. Pozemek parc.č.689

Pozemková parcela č.689 je v katastru nemovitostí zapsána jako ostatní plocha (ostatní komunikace) o výměře 474 m². Parcela navazuje na pozemek parc.č.684 severně, tvoří část veřejně přístupného parkoviště u Ctěnického zámku.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,150}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství § 4 odst. 3	13 356,-	0,150	1,000	2 003,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	689	474	2 003,40	949 611,60
Ostatní stavební pozemek - celkem			474		949 611,60
Pozemek parc.č.689 - zjištěná cena celkem					= 949 611,60 Kč

7. Pozemek parc.č.692

Pozemková parcela č.692 je v katastru nemovitostí zapsána jako ostatní plocha (ostatní komunikace) o výměře 3.202 m². Parcela tvoří místní komunikaci vedoucí od parkoviště u Ctěnického zámku směrem východním k Zámeckému zahradnictví a zahrádkářské osadě. Komunikace je zpevněná, dostatečně kapacitní.

Vlastnické právo k parcele č.682 k.ú. Vinoř je omezeno věcným břemenem takto:

Věcné břemeno práva zřízení, provozu a údržby podzemního vedení komunikační sítě, oprávněnou osobou je vlastník parcely č.2581/2 k.ú. Záběhlíce.

Věcné břemeno spočívá v právu uložení inženýrských sítí a právu přístupu a příjezdu k těmto sítím za účelem jejich kontrol, oprav nebo změn. S ohledem na účel užívání pozemku - pozemní komunikace - břemeno fakticky jeho uživatele neomezuje a promítalo by se pouze do výpočtu ceny administrativní, na tržní hodnotu pozemku nemá vyčíslitelný vliv.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,150}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	13 356,-	0,150	1,000	2 003,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	692	3 202	2 003,40	6 414 886,80
Ostatní stavební pozemek - celkem			3 202		6 414 886,80

Pozemek parc.č.692 - zjištěná cena celkem

= 6 414 886,80 Kč

8. Pozemek parc.č.953/12

Parcela č.953/12 je v katastru nemovitostí zapsána jako ostatní plocha (ostatní komunikace) o výměře 308 m². Parcela má charakter veřejného prostranství (zeleně v zástavbě), tvoří úzký zelený pás podél jižního okraje ulice Labětínské, vede od křižovatky s ulicí Klenovskou k východu. Pruh zeleně odděluje místní komunikaci (Labětínskou ulici) a chodník od oplocení rodinných domů. Pozemek má tvar protáhlého obdélníka, jehož šířka se od západu k východu postupně zužuje.

Vlastnické právo k parcele č.953/12 k.ú. Vinoř je omezeno věcným břemenem takto:

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístit přípojku kanalizace, vody a plynu, právo umístit sjezd z pozemní komunikace a právo chůze, vstupu a vjezdu v souvislosti s provozem a údržbou těchto sítí. Oprávněnou osobou je paní Hana Böhmová (536019/186), bytem Labětínská 318, 190 17 Praha.

Věcné břemeno spočívá v právu uložení inženýrských sítí a právu přístupu a příjezdu k těmto sítím za účelem jejich kontrol, oprav nebo změn. S ohledem na účel užívání pozemku - pozemní komunikace - břemeno fakticky jeho uživatele neomezuje a promítalo by se pouze do výpočtu ceny administrativní, na tržní hodnotu pozemku nemá vyčíslitelný vliv.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,255}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	13 356,-	0,255	1,000	3 405,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	953/12	308	3 405,78	1 048 980,24
Ostatní stavební pozemek - celkem			308		1 048 980,24

Pozemek parc.č.953/12 - zjištěná cena celkem

= 1 048 980,24 Kč

9. Pozemek parc.č.1351/15

Pozemková parcela č.1351/15 je v katastru nemovitostí zapsána jako ostatní plocha (jiná plocha) o výměře 18 m². Parcela tvoří část pobřežní zeleně na břehu Ctěnického potoka, v prostoru, kde Rosická ulice opouští katastrální území Vinoř a přechází do katastru obce Přezletice.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,180}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	13 356,-	0,180	1,000	2 404,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	1351/15	18	2 404,08	43 273,44
Ostatní stavební pozemek - celkem			18		43 273,44

Pozemek parc.č.1351/15 - zjištěná cena celkem

= 43 273,44 Kč

10. Pozemek parc.č.1578/28

Pozemková parcela č.1578/28 je v katastru nemovitostí zapsána jako orná půda (zemědělský půdní fond) o výměře 95 m². Parcela tvoří část účelové komunikace - vozové cesty podél severní hranice zemědělsky obhospodařované plochy, kopíruje trasu Bohdanečské ulice (parcely č.404/28). Komunikace je nezpevněná, navazuje na vyježděnou polní cestu mezi velkými zemědělsky obhospodařovanými plochami.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

4

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,126}$$

i = 1

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	13 356,-	0,126 1,000	1 682,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	1578/28	95	1 682,86	159 871,70
Ostatní stavební pozemek - celkem			95		159 871,70

Pozemek parc.č.1578/28 - zjištěná cena celkem

= 159 871,70 Kč

11. Pozemek parc.č.1579/4

Pozemková parcela č.1579/4 je v katastru nemovitostí zapsána jako ostatní plocha (ostatní komunikace) o výměře 7 m². Parcela tvoří část nezpevněné účelové komunikace odbočující z Bohdanečské ulice směrem jižním, mezi zemědělsky obhospodařované plochy.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,126}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství § 4 odst. 3	13 356,-	0,126	1,000	1 682,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1579/4	7	1 682,86	11 780,02
Ostatní stavební pozemek - celkem				7	11 780,02

Pozemek parc.č.1579/4 - zjištěná cena celkem

= 11 780,02 Kč

12. Pozemek parc.č.1579/5

Pozemková parcela č.1579/5 je v katastru nemovitostí zapsána jako ostatní plocha (ostatní komunikace) o výměře 14 m². Parcela tvoří část nezpevněné účelové komunikace odbočující z Bohdanečské ulice směrem jižním, mezi zemědělsky obhospodařované plochy.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,126}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	13 356,-	0,126 1,000	1 682,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1579/5	14	1 682,86	23 560,04
Ostatní stavební pozemek - celkem				14	23 560,04
Pozemek parc.č.1579/5 - zjištěná cena celkem				=	23 560,04 Kč

13. Pozemek parc.č.1584/1

Pozemková parcela č.1584/1 je v katastru nemovití zapsána jako ostatní plocha (silnice) o výměře 4.430 m². Parcela tvoří část Jilemnické ulice, odbočující z ulice Bohdanečské k areálu obchodní společnosti VIN AGRO s.r.o., je zpevněná, veřejnosti jen omezeně přístupná.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25

P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,135}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	13 356,-	0,135 1,000	1 803,06
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než ZC * 0,15.			2 003,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - silnice	1584/1	4 430	2 003,40	8 875 062,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			4 430		8 875 062,-

Pozemek parc.č.1584/1 - zjištěná cena celkem = 8 875 062,- Kč

Ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:


Název:	Pozemek parc.č. 674/12, LV 788			
Lokalita:	Praha 9 - Vinoř			
Popis:	Pozemek v katastrálním území Vinoř vedený jako orná půda. Pozemek tvoří část zpevněné cesty a travnatý pás kolem komunikace.			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - V-42937/2023-101, KS ze dne 12.7.2023			
			1,05	
velikost pozemku - řešeno samostatně			1,00	
poloha pozemku - lepší			0,95	
dopravní dostupnost - dobrá			1,00	
možnost zastavění poz. - nelze zastavit			1,00	
vybavenost pozemku - nehodnoceno			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
490 000	607	807,25	0,90	726,53



Název: Prodej pozemku 12 072 m²
Lokalita: Praha 9 - Újezd nad Lesy
Popis: Nabízíme k prodeji pozemky v katastrálním území Újezd nad Lesy, hl. m. Praha o celkové výměře 12.072 m². Jedná se o pozemky ve výlučném vlastnictví s parc. č. 4262/57, 4311/12, 4311/20, 4312/59 a 4312/61 zapsané na LV 897. Újezd nad Lesy (Praha 21) jsou městskou částí města Prahy, u jeho východní hranice. Pozemky jsou dle platného územního plánu převážně zemědělské a nachází se vždy v těsné blízkosti stávající zástavby. Vzhledem k umístění pozemků na hranici zastavitelného území je možné do budoucna předpokládat rozšiřování obytné zástavby tímto směrem. Jedná se o dlouhodobou investici.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - soubor různých vel.poz.	1,00
poloha pozemku - střední	1,00
dopravní dostupnost - horší	1,05
možnost zastavění poz. - nelze zastavit	1,00
vybavenost pozemku - neřešeno	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - soubor pozemků	1,00




Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
9 657 600	12 072	800,00	0,95	760,00

Název: Prodej pozemku 2 592 m²
Lokalita: Praha 9 - Praha 14
Popis: Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Kyje, LV 1361, podíl 1/11 o výměře 2592 m². Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Parcela č. 2668/101 - o výměře 1840m² (Orná půda) Parcela č. 2668/100 - o výměře 3148m² (Orná půda) Parcela č. 2668/99 - o výměře 23532m² (Ostatní plocha) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky města.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - řešeno samostatně	1,00
poloha pozemku - střední	1,00
dopravní dostupnost - dobrá	1,00
možnost zastavění poz. - nelze zastavit	1,00
vybavenost pozemku - neřešeno	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - střední pozemek	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
899 000	2 592	346,84	0,90	312,16

Minimální jednotková porovnávací cena	312,16 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	599,56 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	760,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Byly použity koef. velikosti 0,90 u pozemků 2-4.500 m² , 0,85 u pozemku 4,5 - 7.000 m², 0,80 u pozemku parc.č. 404/31. U pozemku parc.č. 953/12 byla cena zvolena s ohledem na jeho využití na 2.000,-Kč/m² vzhledem k možnému využití pozemku - předzahrádka či zahrada u stávajících předzahrádek. .

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	404/28	2 548	552,00		1 406 496
ostatní plocha	404/29	522	613,00		319 986
ostatní plocha	404/31	16 203	490,40		7 945 951
ostatní plocha	683	6 908	521,00		3 599 068
ostatní plocha	684	624	613,00		382 512
ostatní plocha	689	474	613,00		290 562
ostatní plocha	692	3 202	552,00		1 767 504
ostatní plocha	953/12	308	2 000,00		616 000
ostatní plocha	1351/15	18	613,00		11 034
orná půda	1578/28	95	613,00		58 235
ostatní plocha	1579/4	7	613,00		4 291
ostatní plocha	1579/5	14	613,00		8 582
ostatní plocha	1584/1	4 430	552,00		2 445 360
Celková výměra pozemků		35 353	Hodnota pozemků celkem		18 855 581

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc.č.404/28	5 104 663,20 Kč
2. Pozemek parc.č.404/29	1 045 774,80 Kč
3. Pozemek parc.č.404/31	32 461 090,20 Kč
4. Pozemek parc.č.683	13 839 487,20 Kč
5. Pozemek parc.č.684	1 250 121,60 Kč
6. Pozemek parc.č.689	949 611,60 Kč
7. Pozemek parc.č.692	6 414 886,80 Kč
8. Pozemek parc.č.953/12	1 048 980,20 Kč
9. Pozemek parc.č.1351/15	43 273,40 Kč
10. Pozemek parc.č.1578/28	159 871,70 Kč
11. Pozemek parc.č.1579/4	11 780,- Kč
12. Pozemek parc.č.1579/5	23 560,- Kč
13. Pozemek parc.č.1584/1	8 875 062,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: **71 228 162,70 Kč**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **71 228 160,- Kč**

slovy: Sedmdesátjednamilionůdvěstědvacetosmtisícjednostošedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu **71 228 160 Kč**

slovy: Sedmdesátjednamilionůdvěstědvacetosmtisícjednostošedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 18 855 581,- Kč

Hodnota pozemku **18 855 581 Kč**

Tržní hodnota **18 860 000 Kč**

slovy: Osmnáctmilionůosmsetšedesátisíc Kč

Silné stránky

- pozemky na území hl.m.Prahy
- pozemek parc.č. 953/12 - dle ÚP plochy OB - čistě obytné

Slabé stránky

- soubor pozemků různých velikostí
- pozemky nelze zastavit ani jinak využít (vyjma parc.č. 953/12)
- náklady na údržby komunikací
- omezený segment trhu - nižší obchodovatelnost
- neatraktivita pozemků- ostatní pl., komunikace pro budoucí využití

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota pozemků je navrhována ve výši hodnoty porovnávací. Pro stanovení obvyklé ceny nebyla nalezen dostatečný vzorek podobných již obchodovatelných pozemků v místě a okolí. Z těchto důvodů byla stanovena stržní hodnota.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Pro určení tržní hodnoty byly nalezeny standardy, které byly dostatečně podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění. Následně bylo provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je dle znění objednávky zjištění ceny pozemků zapsaných na listu vlastnictví č.872 pro katastrální území Vnoř a obec Praha podle cenového předpisu platného ke dni provedení místního šetření a současně navrhnout tržní hodnotu těchto pozemků ke stejnému datu.

Tržní hodnota

18 860 000 Kč

slovy: Osmnáctmilionůosmsetšedesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

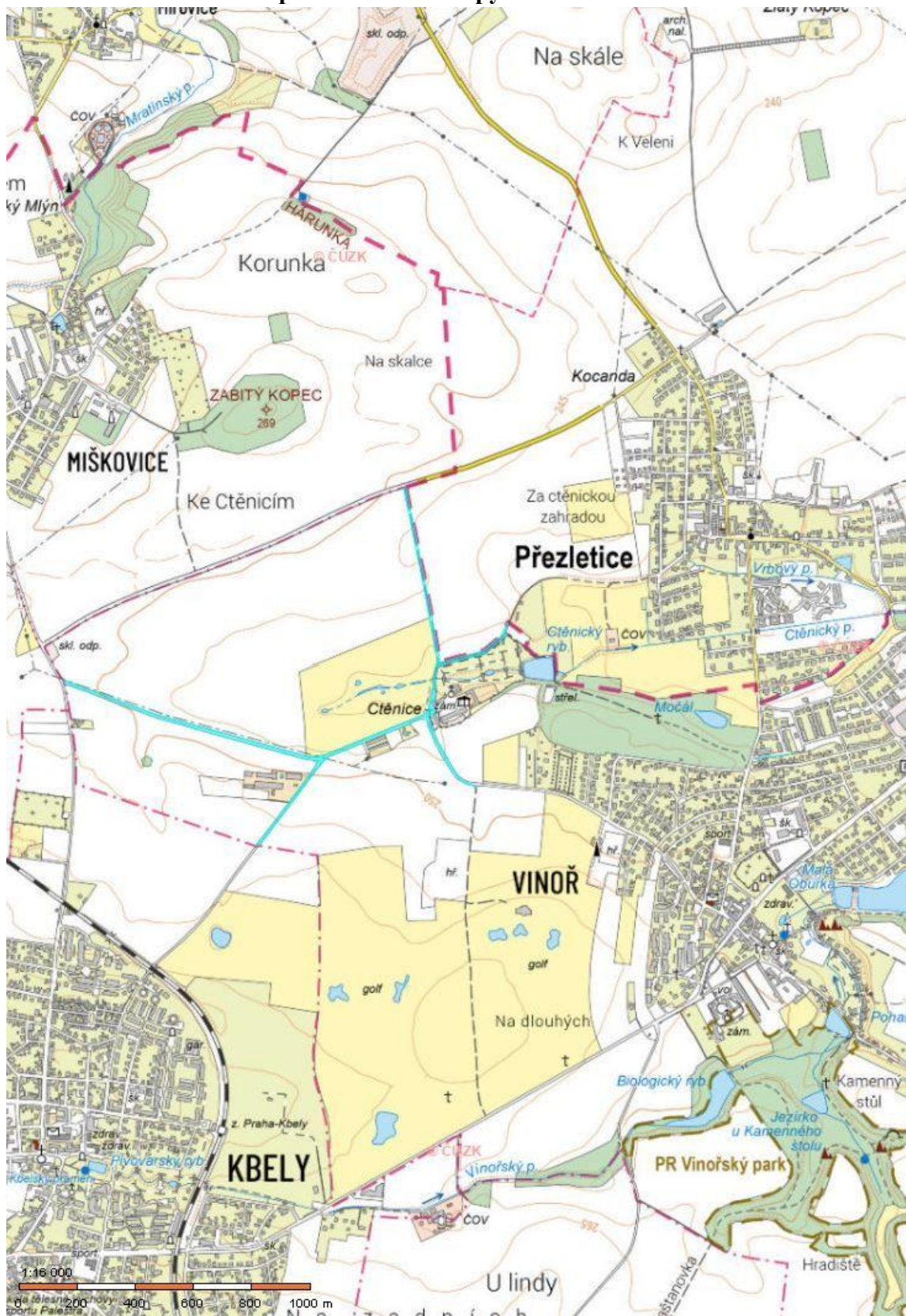
Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

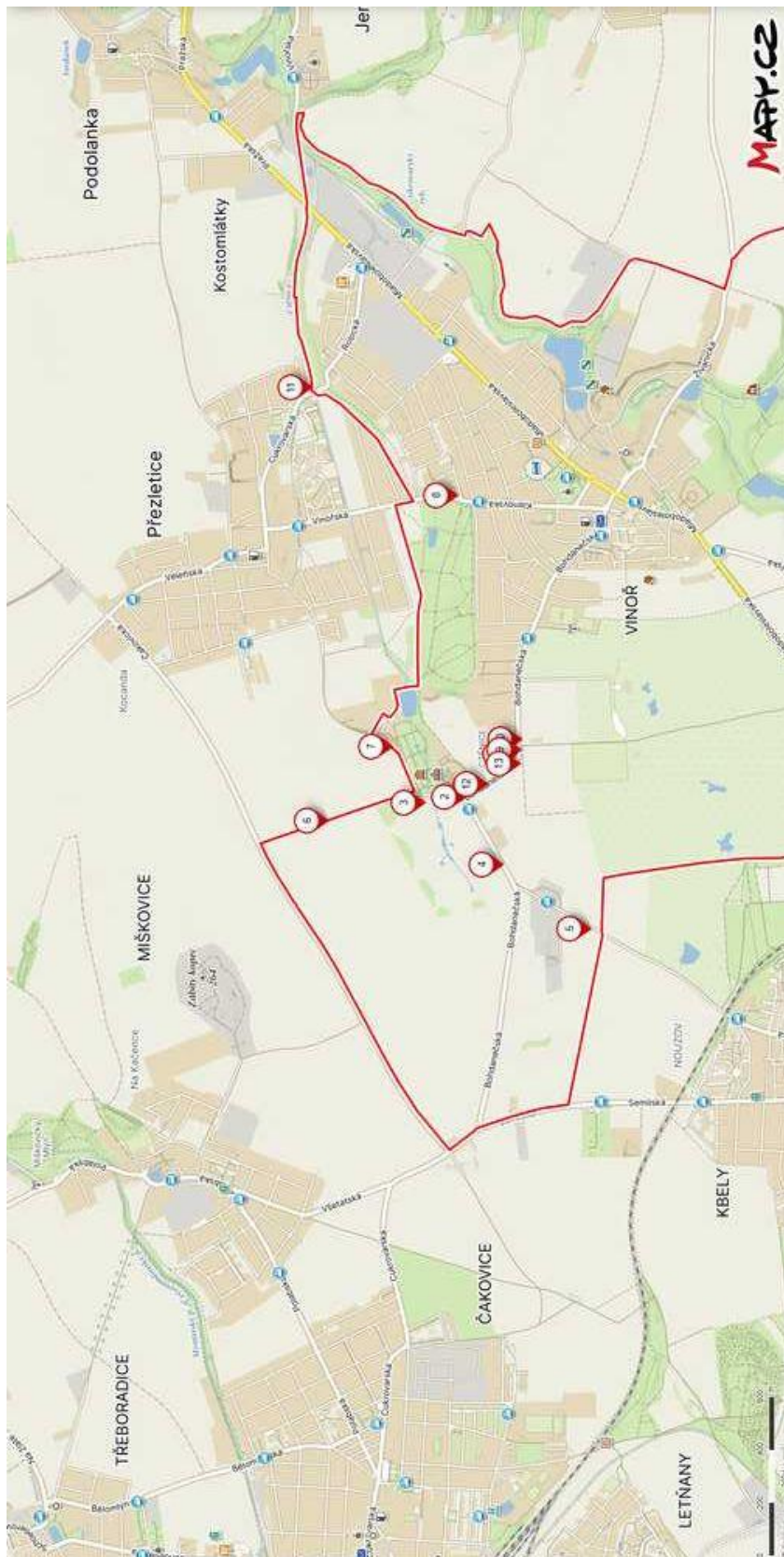
počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	4
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1

Kopie katastrální mapy ze dne 9.3.2024



Pozemky na LV 872 v k.ú. č. 782378



Mapa oblasti

Konzultant a důvod jeho přibrání

Nebyli přizváni žádní konzultanti.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace odhady nemovitostí.

Znalečné a náhradu účtuji dle připojené likvidace.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 022781/2024 - 058.

V Praze 9.3.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petra Jechová
Vondroušova 1209
163 00 Praha 6



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.