

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 4-3-2025



Odhad tržní ceny nemovitosti je vyhotoven pro informování o skutečné ceně nemovitosti. Ocenění není možné využít k soudním, bankovním ani jiným účelům než je uvedeno.

Obvyklou cenou se 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zhotovitel: Ing. Petr Ťoupal
Opařany 216
391 61 Opařany

Zadavatel: Ing Marian Hnidka

OBVYKLÁ CENA	21 900 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 10

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 04.03.2025

Vyhotoveno: V Opařanech 04.03.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem je stanovit obvyklou cenu pozemků parc. č. 4210/300, 4210/301, 4210/302, 4210/303, 4210/303, 4210/304 a 4210/305 v katastrálním území (dále jen „k.ú.“) Horní Počernice, obec Praha. Posudek si vyžádal pan Ing. Marian Hnidka, za účelem zjištění obvyklé ceny uvedených nemovitostí pro jejich zamýšlený prodej. Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni zhotovení odhadu tržní ceny.

Základní pojmy a metody ocenění

Zjištění ceny obvyklé se v praxi děje především analýzou trhu. K dispozici byly nabídky k prodeji podobných nemovitostí v okolí předmětné lokality v takovém množství, že toto mohlo posloužit pro porovnání předmětné nemovitosti.

NÁLEZ

Místopis

Oceňované pozemky jsou situovány při jihovýchodním okraji skladového areálu Big Box Horní Počernice s.r.o. a přístup k nim je areálovými komunikacemi se zpevněným asfaltovým a panelovým povrchem. Areál samotný je situován mezi dálnicí na Hradec Králové a výpadovkou Českobrodská a má vjezd při své západní straně z ulice Ve žlábku objektem vrátnice, dopravní dostupnost je automobilem nebo autobusem MHD, vzdálenost od centra obce je do 20 km.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Horní Počernice
Adresa nemovité věci: Ve Žlábku 1800/77, 110 00 Horní Počernice

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Hnidka Marian , Ing. a Hnidková Romana, Pražská 704, 273 43 Buštěhrad, LV: 5610, podíl 1 / 1

Podle předaných podkladů a opatřených údajů je u Katastrálního úřadu na LV 5610 v k.ú. Horní Počernice, obec Praha zapsán s právem vlastnictví:

- SJ Hnidka Marian Ing. a Hnidková Romana, Pražská 704, 27343 Buštěhrad
pro nemovitosti, pozemky:

parcelu 4210/300 o výměře 539 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,

parcelu 4210/301 o výměře 34 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace,

parcelu 4210/302 o výměře 222 m², druh pozemku ostatní plocha, jiná plocha

parcelu 4210/303 o výměře 215 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití stavba bez čp/če, jiná stavba,

parcelu 4210/304 o výměře 140 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití stavba bez čp/če, jiná stavba,

- parcelu 4210/305 o výměře 2684 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití stavba bez čp/če, jiná stavba.

Podklady

- Kopie znaleckého posudku č. 695_32/2012 ze dne 27.4.2012 o ceně nemovitosti - ceně pozemků parc.č. 4210/300 a 4210/301 vše ostatní plocha, parc.č. 4210/302, 4210/303, 4210/303, 4210/304 a 4210/305 - vše zastavěná plocha a nádvoří, bez příslušenství, v katastrálním území Horní Počernice, v Městské části Praha-Horní Počernice, v obci hlavní město Praha.

- Kopie výpisu z katastru nemovitostí (dále jen „KN“) Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Katastrální úřad“) ze dne 4.3.2025 pro LV 5610 v k.ú. Horní Počernice, obec Praha.

- Podrobné informace o pozemcích od zadavatele.

- Publikace Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání z r. 2009 autora prof. Ing. Alberta Bradáče, Dr.Sc. a kol.,

- Nabídky na prodej podobných nemovitostí v této a blízkých lokalitách, uveřejněné na internetových portálech realitních kanceláří.

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 - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

4210/311 Big Box Horní Počernice s.r.o., Malé náměstí 144/1, Staré Město, 11000
Praha 1

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Nemovitost není pronajata. Z hlediska zajištění přístupu bez omezení a možnosti užívání nemovitosti je třeba právně zajistit přístup z veřejné komunikace přes pozemky jiného vlastníka. .

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc je situována v záplavovém území

ANO Nemovitá věc v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)

Komentář: Zajistit odvoz sutě uložené na části nezastavěných ploch předmětné nemovitosti a legalizovat stavby na pozemcích postavené.

Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Dokumentace a skutečnost

Údaje pro ocenění byly převzaty z výše uvedených podkladů a tyto byly ověřeny zadavatelem. Oproti stavu, který je veden v KN, je parcela č. 4210/300 charakteru převážně ostatní plochy - zeleně, parcela č. 4210/305 je charakteru ostatní plochy - manipulační plochy a pozemky parc.č. 4210/2, 4210/3, 4210/4 a 4210/5 jsou zastavěny neužívanými a neudržovanými budovami bez čp/če, které nemají charakter bydlení; skutečný stav parcely č. 4210/301 souhlasí se stavem v KN. Podle dokumentace územního plánu obce jsou pozemky umístěny převážně v pěstebních plochách PS pro sady, zahrady a vinice a jižní část pozemku parc. č. 4210/300 v plochách ZMK - zeleň městská a krajinná.

Celkový popis nemovité věci

Část oceňovaných pozemků je oplocena, pozemky jsou částečně zastavěny neužívanými budovami a ve své nezastavěné části jsou ve valné míře se zpevněnými povrchy silničními panely a v části s navezenými hromadami suti. V blízkosti oceňovaných pozemků jsou vedeny areálové rozvody elektro vč. veřejného osvětlení, vody a odkanalizování.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

1. Hodnota pozemků

1.1.

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Komerční pozemek				
Lokalita: Praha – Běchovice, ulice Podnikatelská				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - Sreality		0,95		
velikost pozemku - Větší pozemek		0,95		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
62 000 000	9 000	6 888,89	0,90	6 200,00



Název: Komerční pozemek Zápy				
Lokalita: Zápy - okres Praha - východ				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - Sreality		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku - Poloha je horší		1,05		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
12 890 000	2 263	5 695,98	1,00	5 695,98



Název: Komerční pozemek Kobyliisy

Lokalita: Klapkova, Praha - Kobyliisy

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Sreality 0,95

velikost pozemku - Pozemek je menší 0,85

poloha pozemku - 1,00

dopravní dostupnost - 1,00

možnost zastavění poz. - 1,00

intenzita využití poz. - 1,00

vybavenost pozemku - 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 300 000	513	8 382,07	0,81	6 789,48

Minimální jednotková porovnávací cena 5 695,98 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena 6 228,49 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena 6 789,48 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	4210/300	539	6 228,49		3 357 156
ostatní plocha	4210/301	34	6 228,49		211 769
ostatní plocha	4210/302	222	6 228,49		1 382 725
zastavěná plocha a nádvoří	4210/303	215	6 228,49		1 339 125
zastavěná plocha a nádvoří	4210/304	140	6 228,49		871 989
ostatní plocha	4210/305	2 684	6 228,49		16 717 267
Celková výměra pozemků		3 834	Hodnota pozemků celkem		23 880 031

REKAPITULACE

1. Hodnota pozemků

1.1.

23 880 031,- Kč

Hodnota pozemku	23 880 031 Kč
------------------------	----------------------

Obvyklá cena	21 900 000 Kč
slovy: Dvacet jedna milionů devět set tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Z hlediska zajištění přístupu bez omezení a možnosti užívání nemovitosti je třeba právně zajistit přístup z veřejné komunikace přes pozemky jiného vlastníka, zajistit odvoz sutě uložené na části nezastavěných ploch předmětné nemovitosti a legalizovat či, vzhledem k jejich stavu, odstranit stavby na pozemcích postavené. Toto zatížení bylo odhadnuto na částku 2.000.00,-Kč

V Opařanech 04.03.2025

Ing. Petr Ťoupal
Opařany 216
391 61 Opařany

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 4-3-2025

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
List vlastnictví 5610	1



Číslo LV:	5610
Katastrální území:	Horní Počernice [643777]

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Hnidka Marian Ing. a Hnidková Romana, Pražská 704, 27343 Buštěhrad	

Pozemky

Parcelní číslo
4210/300
4210/301
4210/302
4210/303: součástí pozemku je stavba
4210/304: součástí pozemku je stavba
4210/305

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.03.2025 08:00.