

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 8.097-82/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé pozemku p. č. 1766/9 v katastrálním území Říčany u Prahy, obec Říčany, kraj Středočeský, skupina katastrálních území Praha - východ

Znalec:



Zadavatel:

Římskokatolická farnost u kostela Všech svatých Praha- Uhříněves
náměstí Bratří Judasů 21/2
104 00 Praha 10-Uhříněves

Počet stran: 11

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.10.2021

Vyhotoveno: V Hradištku 28.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny obvyklé pozemku v k. ú. Říčany u Prahy jako podklad k jednání o prodejní ceně

1.2. Účel znaleckého posudku

Převod vlastnictví

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.10.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výchozím podkladem pro stanovení ceny obvyklé je cena zjištěná s použitím cenových předpisů platných ke dni ocenění. Tato cena je dále porovnávána s nabídkovými cenami prodeje a realizovanými prodejními cenami získanými dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ, LV č. 7038 pro k. ú. Říčany u Prahy
- kopie mapy katastrální v měř. 1 : 2000 a 1 : 5000
- nabídky prodejních cen komerčních pozemků v lokalitě Říčany a nejbližším okolí publikované na internetovém serveru Sreality
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí evidované Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ, získané dálkovým přístupem
- skutečnosti zjištěné na místě

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Nabídky prodejních cen publikované na internetovém serveru Sreality bývají ve většině vyšší než konečně realizované, porovnatelné jen v užitné ploše a umístění. Je nutné použít váhových koeficientů (polohy, velikosti a další) ke korekci ceny. Podmínkou je rovněž dostatečný počet cenových vzorků a to nejméně tři. V lokalitě a okolí byly ke dni ocenění k dispozici jen čtyři porovnatelné cenové vzorky.

Údaje o skutečně realizovaných cenách v lokalitě dávají ucelenou představu o cenové výši nemovitých věcí, jejich cenu je rovněž třeba ve vztahu k oceňovanému pozemku korigovat váhovými koeficienty ve vztahu k jejich velikosti, umístění, existenci veřejných sítí, případně další, pokud se dají zjistit..


2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3. NÁLEZ


3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek
Adresa předmětu ocenění: Říčany
251 01 Říčany
LV: 7038
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Říčany
Katastrální území: Říčany u Prahy
Počet obyvatel: 15 908

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 

Koeficienty obce

Název koeficientu

- | Název koeficientu | č. | P _i |
|--|---|----------------|
| O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel |  | |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D | | |
| O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem | | |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | | |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka | | |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | | |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ 

Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 7038 pro k. ú. Říčany u Prahy je pozemek ve vlastnictví
Římskokatolická farnost u kostela Všetech svatých Praha - Uhříněves

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek je situován při severozápadním okraji obce jako součást zaniklého výrobního areálu v místě zvaném K Řičanům v ulici Kolovratská. Původní areál je s nedokončeným ohrazením betonovými prefabrikáty a několika rozptýlenými stavbami, u oceňovaného pozemku bez tohoto ohrazení a bez staveb.

3.2. Obsah

1. Pozemek p. č. 1766/9

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Porovnání nabídkami prodeje

Na internetovém serveru Sreality byly získány níže uvedené nabídky prodeje komerčních pozemků v místě a okolí (příloha č. 1-4)

lokality	velikost m ²	cena Kč	cena Kč/m ²	poznámka
1. Říčany				jedná se o 1/4

Nabízený prodej podílu o velikosti 1/4 k pozemkům o celkové výměře

Úprava ceny za prodej podílu

2. Říčany

Dle územního plánu určený k výstavbě čističky odpadních vod

Úprava ceny za omezené využití

3. Říčany

Dle územního plánu možnost kombinace využití k zástavbě občanského vybavení pro administrativu, komerční využití, obchod, služby, plocha s míšená obytná venkovská.

Aktuálně je v oblasti plánována výstavba základní a mateřské školy.

Veškeré inženýrské sítě jsou na okraji pozemku.

Úprava ceny pro vyšší výměru

4. Všestary



Pozemek je součástí komerčního areálu na okraji obce, územním plánem určeno ke komerčnímu využití. Na pozemku je objekt pro ubytování se zast. pl. 34 m².

Úprava ceny pro méně atraktivní lokalitu

Vážený průměr ceny z uvedených vzorků (nejvyšší a nejnižší se neuvažuje):

Porovnání s realizovanými cenami

Dálkovým přístupem do katastru nemovitostí byl nalezeny níže uvedené cenové vzorky (příloha č. 5)

č. řízení	LV	pozemky p. č.	výměra m ²	cena celkem Kč	cena Kč/m ²
1. V-8783/2021	4638	1803/7 1826/9	4 638 1 864		

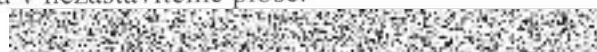
Jedná se o pozemky k zemědělskému využití. Cena se neuvažuje.

2. V-1590/2019



Z uvedených pozemků jsou podle územního plánu zastavitelné jen pozemky p. č. 816/2 , 832/18, 1678/32, 1763/1, 1763/3 v ploše SV - plochy smíšené, obytné. Zbylé pozemky jsou v nezastavitelné ploše.

Plocha zastavitelná celkem



Cena v přepočtu na 1 m² :



3. V-3739/2016

7120



Přepočet ceny k roku 2021 vzorek č. 2:

Cena byla realizována v počátku roku 2019. Podle indexu cen stavebních pozemků (tabulka 5-6a - příloha č. 6) stoupaly ceny stavebních pozemků v okresech Praha - východ a Praha - západ i na území sousedního území hlavního města Prahy v průměru lineárně o 5-10 %. Pro další období roku 2020 a 2021 nejsou údaje k dispozici, lze ale předpokládat lineární vývoj

úprava ceny



Přepočet ceny vzorku č. 3

Cena byla realizována v počátku roku 2016

úprava ceny



Vážený průměr nelze provést, neboť se jedná jen o dva vzorky, je proto proveden aritmetický průměr ceny :



Rekapitulace porovnávaných cen

Průměrná cena nabídková

Průměrná cena realizovaná



4.2. Ocenění cenou zjištěnou

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. a č. 488/2020 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		
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality		
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)		
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		

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

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

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

Index trhu
$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku

- | | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | | |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty | | |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | | |
| 4. Dopravní dostupnost: Přijezd po zpevněné komunikaci | | |
| 5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti | | |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití | | |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - 0 | | |

Index polohy
$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i)$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P =$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P =$

1. Pozemek p. č. 1766/9

Z hlediska konfigurace terénu se jedná o pozemek téměř rovinný tvořící parcelu nepravidelného tvaru jako součást rozlehlejší plochy. Jeho hranice nejsou v terénu patrné ani vyznačené. Pozemek je volný bez staveb, s náletem křovin a plevelných rostlin, přístupný jen po cyklistické stezce vedoucí podél Řičanského potoka. Podél této stezky je uloženo podzemní vedení veřejného vodovodu neznámého průřezu. Kanalizační stoka je v linii za Řičanským potokem. Plyn v dosahu není. Ochranným pásmem pozemek dotčen není.

V platném územním plánu města Říčany je pozemek součástí plochy VD - výroba a skladování, drobná řemeslná výroba.

V katastru nemovitostí je pozemek veden v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha.

Podle zjištění není pozemek součástí regulačního plánu, nebylo k němu vydáno rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu, stavební povolení, společné povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo uzavřena veřejnoprávní smlouva.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T =$

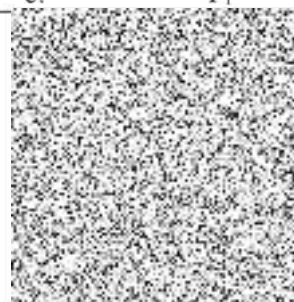
Index polohy pozemku $I_P =$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

č. P_i



Index omezujících vlivů

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

Celkový index



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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	1766/9	2 322		
Stavební pozemek - celkem			2 322		

Pozemek p. č.



4.3. Výsledky analýzy dat

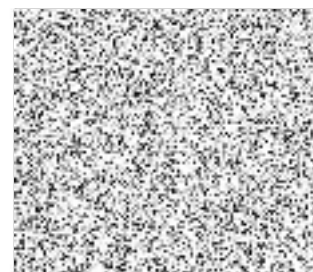
1. Pozemek p. č. 1766/9

Výsledná cena - celkem:

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

slovy: Dvěšestdvacetosmtisícsetdvacet Kč

Vypočtená cena je cena zjištěná s použitím cenových předpisů platných ke dni ocenění. Cena obvyklá může být jakkoli odlišná od takto zjištěné ceny.



Komentář ke stanovení výsledné ceny

Za výslednou cenu obvyklou pozemku považuji cenu stanovenou z průměru realizovaných cen s ohledem ke skutečnosti, že konečné smluvní (realizované) ceny oproti cenám nabídkovým bývají nižší.

Cena pozemku p. č. 1766/9



=



Zaokrouhleno

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení ceny obvyklé pozemku p. č. 1766/9 v k. ú. Říčany u Prahy jako podklad k jednání o prodejní ceně

Výsledná cena obvyklá

8 450 000,- Kč

Odměna nebo náhrada nákladů

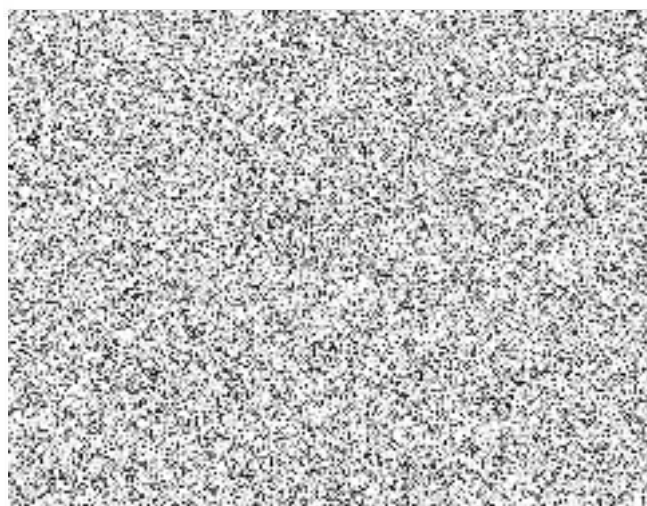
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 8.097-82/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 17.10.1984 č.j.Spr 928 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

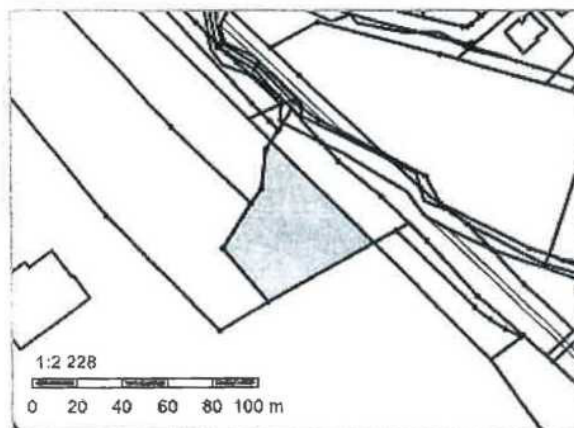
Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 8.097-82/2021 evidence posudků.

V Hradištku 28.10.2021



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1766/9](#)
Katastrální území: [Říčany \[538728\]](#)
Katastrální území: [Říčany u Prahy \[745456\]](#)
Číslo LV: [7038](#)
Plocha [m²]: 2322
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Druh parcely: Jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Římskokatolická farnost u kostela Všech svatých Praha - Uhřetěves, náměstí Bratří Jandusů 21/2, Uhřetěves, 10400 Praha 10

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.

¹ Řízení, v rámci kterých lze k nemovitosti zápis o změně udat

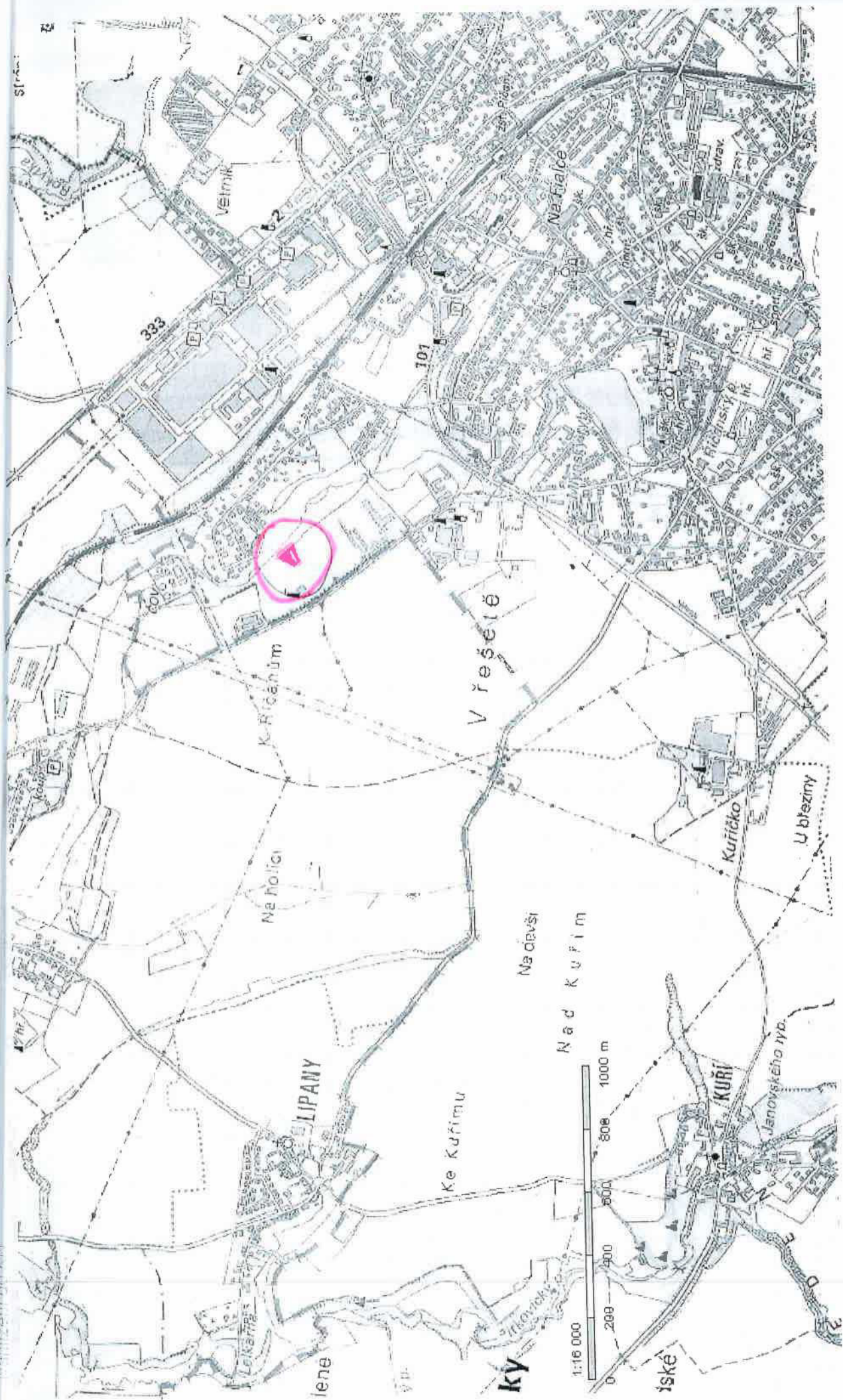
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.10.2021 15:00.

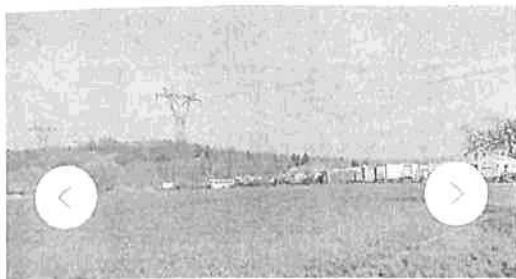


Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [v nápovědě \(PDF\)](#). Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

http://



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [v nápovědě \(PDF\)](#). Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek **NELZE** využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.



k dispozici: mapový podklad.

k dům

Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.Zkus
nebo

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Prodej komerčního pozemku 1 210 m² Říčany, okres Praha-východ 3 440 000 Kč (2 843 Kč za m²)

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Říčany u Prahy, v okrese Praha - východ, LV 4638, podíl 1/4 o výměře 1210 m²

Parcela č. 1803/7 - o výměře 2974 m²

Parcela č. 1826/9 - o výměře 1864 m²

Pozemky jsou územním plánem vedeny jako technická infrastruktura. Investiční příležitost

Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

Celková cena: 3 440 000 Kč za
nemovitost
Cena za m²: 2 843 Kč
Aktualizace: 05.10.2021

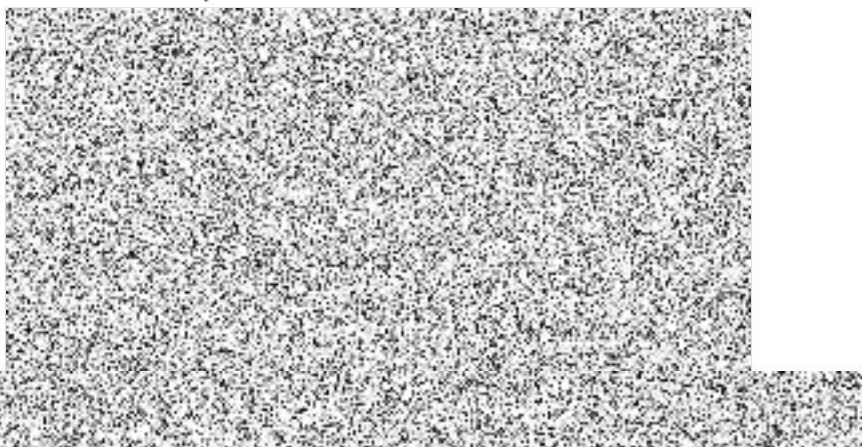
ID: 1993870172
Plocha pozemku: 1210 m²

Dojezdová vzdálenost Říčany

Start:
Říčany, okres Praha-východ

Cíl:
Zadejte adresu cíle

V okolí najdete:



SREALITY.CZ



k dispozici mapový podklad:

k tisk

Že byste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.Zkus
nebo

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Prodej komerčního pozemku 6 340 m² Říčany, okres Praha-východ 28 530 000 Kč (4 500 Kč za m²)

Prodej pozemku o celkové velikosti 6 340 m², v současné době orná půda, dle územního plánu určený k výstavbě čističky odpadních vod pro město Říčany. Aktuálně vhodné jako pozemek pro investici. V případě dotazů kontaktujte makléře.

Celková cena: 28 530 000 Kč za
nemovitost, včetně
provize, včetně právního
servisu

Cena za m²: 4 500 Kč

ID zakázky: 0338

Aktualizace: 09.09.2021

Umístění objektu: Centrum obce

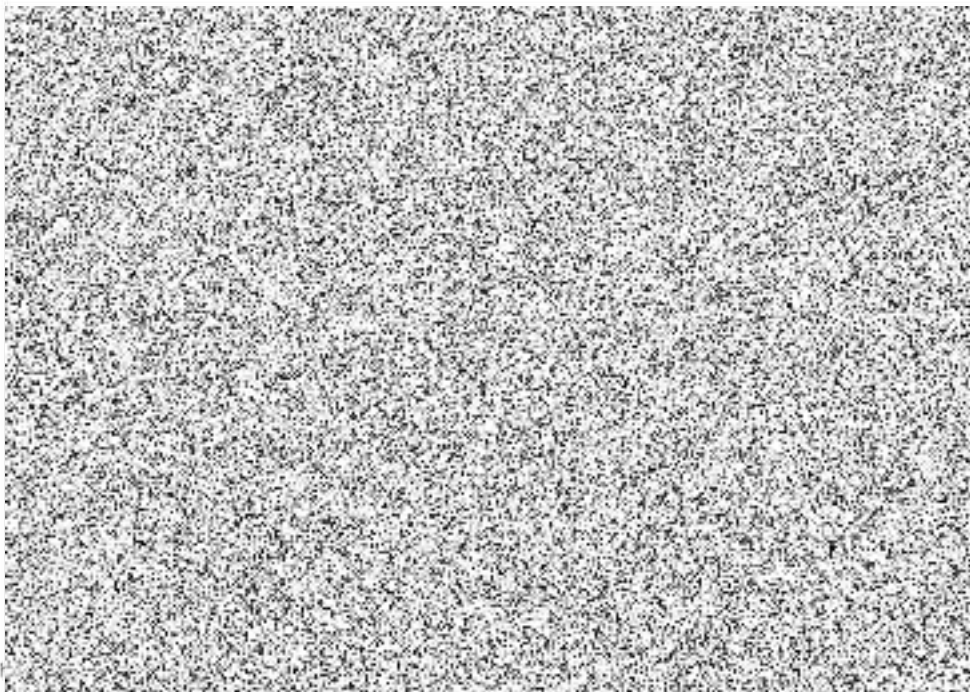
Plocha pozemku: 6340 m²

Dojezdová vzdálenost 5 km

Start:
Říčany, okres Praha-východ

Cíl:
Zadejte adresu cíle

V okolí najdete:





Pro toto přiblížení nemáme k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

Pro toto při k dispozici

Zkuste zvol nebo jiný n

MAPY.CZ

Prodej komerčního pozemku 7 208 m² Říčany, okres Praha-východ 24 800 000 Kč (3 441 Kč za m²)

Prodej pozemku k zástavbě - v územním plánu je kombinace využití občanského vybavení pro administrativu, komerční využití, obchod a služby, plocha smíšená obytná venkovská, aktuálně je v oblasti plánována základní a mateřská škola a komerční využití ve fázi plánu, regulační plán pro oblast není vydán. Veškeré inženýrské sítě jsou na okraji pozemku. Pro bližší informace kontaktujte makléře.

Celková cena:	24 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Umístění objektu:	Centrum obce
Cena za m ² :	3 441 Kč	Plocha pozemku:	7208 m ²
Poznámka k ceně:	Cena u makléře	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
ID zakázky:	0233	Komunikace:	Asfaltová
Aktualizace:	17.08.2021		

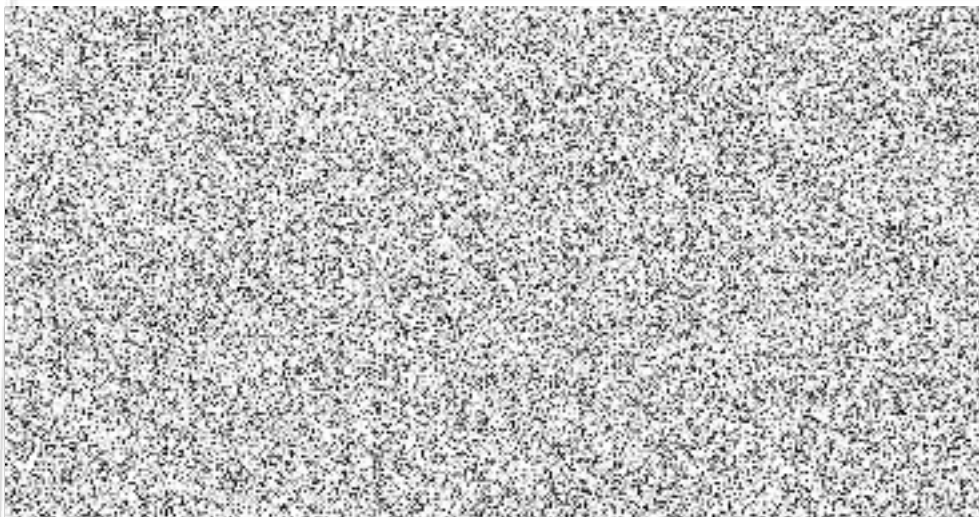
Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Říčany, okres Praha-východ

Cíl:

V okolí najdete:





Pro toto přiblížení nemáme k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

Pro toto přiblížení k dispozici mapový

Zkuste zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový

MAPY.CZ

Prodej komerčního pozemku 2 800 m² Všešary, okres Praha-východ 5 600 000 Kč (2 000 Kč za m²)

Všešary u Říčán - prodej pozemku vhodného k výstavbě např. skladové haly, dílny apod.. Výměra 2.800m². Rozměry: 25m šířka x 110m délka. Pozemek je součástí komerčního areálu na okraji obce. Lokalita územním plánem určena ke komerčnímu využití. Okolní zástavba - sklady, dílny, manipulační plochy, včetně nově vybudovaných komerčních objektů. Přístup po asfaltové komunikaci. Přípojka elektro. Trafostanice ve vzdálenosti 50m (součást areálu). Možnost zřízení plyn.přípojky (cca 80m). Na pozemku původně umístěn montovaný objekt pro živočišnou výrobu u kterého aktuálně probíhá demolic. Na pozemku nově vybudován objekt vhodný k ubytování - zast.pl. cca 34m², užitná plocha cca 40m², materiál ytong, plast.okna, el.přípojka, krbová kamna, klimatizační jednotka, přízemí cca 28m²; vstup, zádveří, wc + koupelna (sprch.kout.), kuch.kout, obytná místnost + dřevěné schodiště > patro na spaní cca 12m². Ideální poloha s výbornou dopravní dostupností. D1 cca 5km.

Celková cena:	5 600 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu	Aktualizace:	12.03.2021
Cena za m ² :	2 000 Kč	Umístění objektu:	Okraj obce
ID zakázky:	1272-1174	Plocha pozemku:	2800 m ²

Dojezdová vzdálenost 4,000

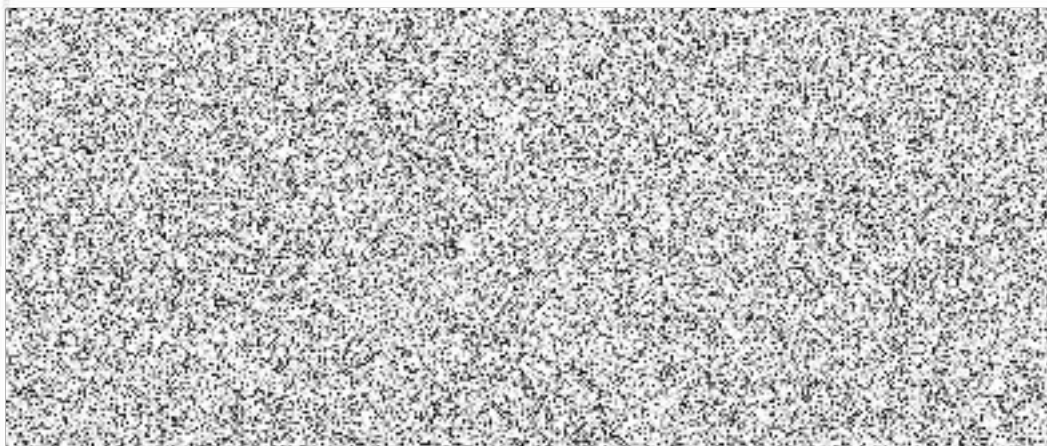
Start:

Všešary, okres Praha-východ

Cíl:

Zadejte adresu cíle

V okolí najdete:



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 28.10.2021 17:15

s: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538728 Říčany

území: 745456 Říčany u Prahy

zemek: 1803/7, LV 4638

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 120.950,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2021 08:30:00. Zápis proveden dne 24.06.2021. V-8783/2021-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1803/7, LV 4638; 1826/9, LV 4638

zemek: 832/18, LV 4175

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 12.503.205,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2019 14:35:04. Zápis proveden dne 26.02.2019. V-1590/2019-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 336/22, LV 164 k.ú. Kuří u Říčan; 337, LV 164 k.ú. Kuří u Říčan; 816/2, LV 4175; 832/18, LV 4175; 1678/32, LV 4175; 1763/1, LV 4175; 1763/3, LV 4175

zemek: 916/6, LV 7120

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 12.525.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2016 12:09:52. Zápis proveden dne 01.04.2016. V-3739/2016-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 890/112, LV 7120; 916/3, LV 7120; 916/6, LV 7120

5-6a. INDEXY CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Price indices of building (p)lots

stejně období předchozího roku = 100

The corresponding period of the previous year = 100

	relat. váha Relative weight	rok 2016 Year 2016					rok 2017 Year 2017					rok 2018 Year 2018				rok 2019 Year 2019					
		čtvrtletí Quarter				průměr roku Annual average	čtvrtletí Quarter				průměr roku Annual average	čtvrtletí Quarter				průměr roku Annual average					
		Q1	Q2	Q3	Q4		Q1	Q2	Q3	Q4		Q1	Q2	Q3	Q4		Q1	Q2	Q3	Q4	
Celkem ČR CR, total	1000,0	101,3	102,3	103,4	103,8	102,7	104,5	104,1	103,1	102,8	103,6	103,5	106,0	109,0	111,4	107,5	111,3	110,7	110,0	109,6	110,4
Celkem ČR mimo hl. m. Prahu a okresy Praha - východ, západ: CR, total excl. hl. m. Praha Region (the Capital City of Prague) and Praha-východ and Praha-západ District	608,8	102,0	103,5	104,6	105,1	103,8	103,0	101,3	100,3	100,3	101,2	104,6	108,3	109,4	110,8	108,3	108,2	108,7	112,0	113,5	110,6
Hlavní město Praha Hl. m. Praha Region (the Capital City of Prague)	363,5	100,2	100,2	100,7	100,5	100,4	106,3	108,9	108,6	107,4	107,8	101,8	102,0	107,6	112,4	106,0	116,8	114,0	106,9	103,4	110,0
Praha 1 / Prague 1	108,9	101,3	100,2	99,2	99,7	100,1	108,6	115,8	119,3	118,6	115,6	110,2	114,2	127,8	133,8	121,9	143,3	128,3	103,6	93,3	114,6
Praha 2, 3, 6 / Prague 2, 3, 6	101,7	99,9	103,7	107,6	108,2	104,9	114,8	111,6	103,3	98,6	106,8	89,5	88,2	95,5	104,2	94,2	110,8	111,3	109,2	107,5	109,6
Praha 4 - 5, 7 - 21 / Prague 4 - 5, 7 - 21	152,9	99,8	98,2	97,5	96,4	98,0	100,7	104,2	107,3	108,3	105,1	106,6	105,2	104,3	105,0	105,3	105,3	106,7	107,9	108,5	107,1
Okresy: Praha - východ, Praha - západ Praha-východ and Praha-západ District	27,7	99,9	101,8	111,2	116,7	107,3	113,8	107,1	100,6	98,5	104,7	102,5	108,0	112,0	113,4	109,0	111,7	110,6	109,0	107,5	109,6
Středočeský kraj mimo okresy P-v a P-z Středočeský Region excl. Praha-východ and Praha-západ District	58,4	103,7	102,8	99,4	98,8	101,2	100,6	100,9	97,7	93,9	98,3	99,3	107,4	112,5	114,0	108,1	107,1	107,3	118,1	128,0	115,3
Jihočeský kraj / Region	37,1	98,0	99,0	99,0	100,6	99,1	97,7	97,4	100,7	103,6	99,8	114,2	122,9	123,0	120,1	120,1	111,8	111,0	117,4	123,1	115,9
Plzeňský kraj / Region	16,8	98,9	98,5	98,0	98,8	98,6	100,4	101,4	101,3	101,2	101,1	102,3	102,7	104,4	107,5	104,2	105,5	107,3	108,8	108,2	107,5
Karlovarský kraj / Region	24,7	101,5	103,3	103,0	100,8	102,2	97,2	97,1	100,5	107,4	100,4	107,8	107,9	104,9	100,9	105,3	97,8	99,0	103,7	108,5	102,2
Ústecký kraj / Region	42,0	93,7	95,3	99,4	100,5	97,2	101,8	102,6	104,8	107,0	104,1	108,2	113,2	115,6	114,5	112,9	109,9	106,0	108,3	112,9	109,3
Liberecký kraj / Region	21,7	94,4	95,7	96,6	99,3	96,5	101,6	104,6	106,4	107,3	105,0	107,8	109,6	111,6	112,6	110,4	112,4	112,8	114,8	116,7	114,2
Královéhradecký kraj / Region	30,3	98,2	98,6	100,8	102,0	99,9	104,7	107,7	109,9	111,9	108,6	107,5	103,5	102,9	106,6	105,1	116,7	126,8	128,5	122,1	123,5
Pardubický kraj / Region	28,7	102,2	104,8	105,6	105,8	104,6	103,4	102,7	104,9	107,2	104,6	115,0	118,5	114,9	110,4	114,6	103,9	101,4	101,5	102,8	102,4
Kraj Vysočina / Region	20,8	98,1	102,3	102,9	104,0	101,8	103,1	102,2	102,5	104,8	103,1	106,2	109,8	112,4	113,4	110,5	108,6	105,5	105,5	107,1	106,7
Jihomoravský kraj / Region	179,5	107,5	110,5	114,1	115,3	111,9	110,0	103,3	96,4	93,5	100,5	98,5	102,1	104,0	107,5	103,0	106,2	107,4	110,4	109,3	108,3
Olomoucký kraj / Region	40,5	98,6	100,7	101,7	100,2	100,3	94,3	91,7	94,4	98,1	94,6	107,0	116,3	122,5	125,3	117,8	121,0	118,2	116,7	117,2	118,2
Zlínský kraj / Region	38,7	105,1	103,8	98,0	93,4	100,0	89,2	90,4	97,0	102,0	94,5	111,2	117,4	116,3	117,1	115,5	113,8	111,7	110,9	108,6	111,2
Moravskoslezský kraj / Region	69,6	98,2	98,9	100,5	102,9	100,1	103,9	106,2	108,3	109,2	106,9	109,7	107,3	104,8	105,5	106,8	103,9	106,7	111,3	113,8	108,9
Celkem ČR mimo hl. m. Prahu a okresy Praha - východ, západ: CR, total excl. Hl. m. Praha Region (the Capital City of Prague) and Praha-východ and Praha-západ District																					
do 1 999 up to 1 999	38,4	101,7	98,3	103,6	103,3	101,7	102,6	101,3	100,0	99,3	100,8	105,6	111,6	114,4	115,1	111,6	108,8	106,6	107,4	109,3	108,0
velikost 2 000 - 9 999	39,1	99,8	102,2	104,3	106,1	103,1	104,9	103,4	102,6	102,5	103,3	106,6	110,4	111,4	111,2	109,9	107,7	107,4	109,4	111,5	109,0
obcí: 10 000 - 49 999	135,2	101,6	101,3	99,9	99,0	100,6	100,6	102,8	103,8	103,6	102,7	107,0	109,3	108,8	108,9	108,5	105,3	107,1	114,2	118,8	111,4
Municipality population size 50 000+	396,1	102,3	104,9	106,4	107,3	105,2	103,7	100,6	98,8	99,1	100,5	103,6	107,4	109,1	111,0	107,8	109,1	109,5	111,9	112,4	110,7
Celkem ČR: CR, total																					
samostatné pozemky / independent (p)lots	201,5	104,6	107,5	109,2	110,1	107,8	107,5	105,4	103,5	103,1	104,8	100,8	100,5	101,5	103,0	101,5	106,4	108,0	107,5	107,1	107,2
jako součást prodeje komplexní nemovitosti as a part of sale of a real estate complex	798,5	100,2	100,6	101,6	101,8	101,0	103,5	103,7	103,0	102,5	103,2	104,4	107,9	111,4	114,4	109,6	113,0	111,4	110,8	110,4	111,4

Příloha č. 6

