

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 10061-2525/2019

**Objednatel znaleckého posudku:** Advokátní kancelář Kučera a Truschinger s.r.o.,  
Bašty 413/2, 602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení č. KSPH 67 INS  
15312/2019-A-6

**Adresa předmětu ocenění:** Pozemky leží v k.ú. Braník, Praha, okres Hlavní  
město Praha

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 02.12.2019

**Zpracováno ke dni:** 02.12.2019

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o., Martin Málek CEO, Jiří Sommer  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 04.12.2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 643/80139 na pozemcích parc. č. 910/1, 917/2, 936, 951/6, 918/4, 920, 921, 922, 923, 934, 935 nacházejících se v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Braník pro potřeby insolvenčního řízení č. KSPH 67 INS 15312/2019-A-6.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Spoluvlastnický podíl ve výši 643/80139 na pozemcích parc. č. 910/1, 917/2, 936, 951/6, 918/4, 920, 921, 922, 923, 934, 935, katastrální území Braník
Adresa předmětu ocenění:	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Braník

### **3. Prohlídka nemovitostí**

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 02.12.2019.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

Šikutová Ivana, Říčanská 321, 25242 Jesenice

#### Nemovitosti:

Spoluvlastnický podíl ve výši 643/80139 na pozemcích parc. č. 910/1, 917/2, 936, 951/6, 918/4, 920, 921, 922, 923, 934, 935 nacházejících se v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Braník.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění jsou 2 soubory pozemků.

První soubor tvoří pozemky zapsané na LV č. 2177, které jsou v územním plánu regulovány jako plochy čistě obytné. Jedná se o pozemky obklopující bytové domy č.p. 1524 - 1534 v ul. Nad Šálkovnou. Z jižní strany bytových domů mají oceňované pozemky charakter zpevněných živičných ploch, které slouží jako příjezdové komunikace k bytovým domům a garážím a volně navazují na obecní komunikaci. Ze severní strany mají pozemky převážně charakter svažitých ploch s okrasnými dřevinami.

Druhý soubor tvoří pozemky zapsané na LV č. 2233, které jsou v územním plánu regulovány jako lesní pozemky, což je v souladu se skutečností. Jedná se o souvislý celek svažitého lesního porostu, který se nachází západním směrem od výše uvedených bytových domů.

LV	Parc.č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Územní plán
2177	910/1	10 965	čistě obytné
	917/2	1 304	čistě obytné
	936	1 203	čistě obytné
	951/6	658	čistě obytné
<b>14 130</b>			
2233	918/4	1 177	lesní porosty
	920	774	lesní porosty
	921	1 140	lesní porosty
	922	1 332	lesní porosty
	923	1 608	lesní porosty
	934	1 058	lesní porosty
	935	1 347	lesní porosty
<b>8 436</b>			

K oběma souborům pozemků je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Pozemky jsou umístěny v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemků je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě je pobočka České pošty.

Pozemky se nacházejí v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů, jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti.

V okolí pozemků není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 02.12.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### B1. Pozemky zapsané na LV č. 2177

#### I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Pozemky parc. č. 910/1, 917/2, 936, 951/6, katastrální území Braník

Pozemky v katastrálním území Braník, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - územní plán	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňované pozemky	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 14130 m <sup>2</sup>	čistě obytné	x	horší využitelnost pozemků (stmý svah při severní straně)
1	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1196 m <sup>2</sup>	čistě obytné	x	svažitá pozemky
2	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 2354 m <sup>2</sup>	všeobecně smíšené	x	rovinatý pozemek
3	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 25820 m <sup>2</sup>	všeobecně smíšené	x	rovinatá pozemky

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	4.849,50 Kč	Nepoužit	4.849,50 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	4.849,50 Kč
2	3.900,00 Kč	Nepoužit	3.900,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.1000	3.545,45 Kč
3	5.154,92 Kč	Nepoužit	5.154,92 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.1000	4.686,29 Kč
<b>Celkem průměr</b>											4.360,41 Kč
<b>Minimum</b>											3.545,45 Kč
<b>Maximum</b>											4.849,50 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											710,48 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											3.649,93 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											5.070,89 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti											
K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné pozemky. Lokality jsou též srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

4.360,41 Kč/m<sup>2</sup>

\*

14.130 m<sup>2</sup>

= 61.612.652 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

61.613.000,-- Kč

## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemky v katastrálním území Braník, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 – územní plán	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňované pozemky</b>	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 14130 m <sup>2</sup>	čistě obytné	x	horší využitelnost pozemků (strmý svah při severní straně)
1	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1196 m <sup>2</sup>	čistě obytné	x	svažitě pozemky
2	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 2354 m <sup>2</sup>	všeobecně smíšené	x	rovinatý pozemek
3	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 25820 m <sup>2</sup>	všeobecně smíšené	x	rovinaté pozemky

### Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	4.849,50	-	4.849,50
2	3.900,00	-	3.900,00
3	5.154,92	-	5.154,92
	Maximální hodnota	5.154,92	(případ č.3)
	Minimální hodnota	3.900,00	(případ č.2)
	Relace min vs. max hodnoty	1,3218	OK
	Aritmetický průměr	4.634,81	

### II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemky v katastrálním území Braník, obec Praha						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 – územní plán	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňované pozemky</b>	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 14130 m <sup>2</sup>	čistě obytné	x	horší využitelnost pozemků (strmý svah při severní straně)	X
1	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1196 m <sup>2</sup>	čistě obytné	x	svažitě pozemky	3
2	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 2354 m <sup>2</sup>	všeobecně smíšené	x	rovinatý pozemek	3
3	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 25820 m <sup>2</sup>	všeobecně smíšené	x	rovinaté pozemky	3

## Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	4.849,50	-	4.849,50	3	14.548,50
2	3.900,00	-	3.900,00	2	7.800,00
3	5.154,92	-	5.154,92	2	10.309,84
Mezisoučet				7	32.658,34
<b>Celkem</b>					<b>4.665,48</b>

**Základní cena: 4.665,48 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$4.665,48 * 1,0000 = 4.665,48 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

**4.665,48 Kč/m<sup>2</sup>**

**\* 14.130 m<sup>2</sup>**

**= 65.923.232,40 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**65.900.000,-- Kč**

## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

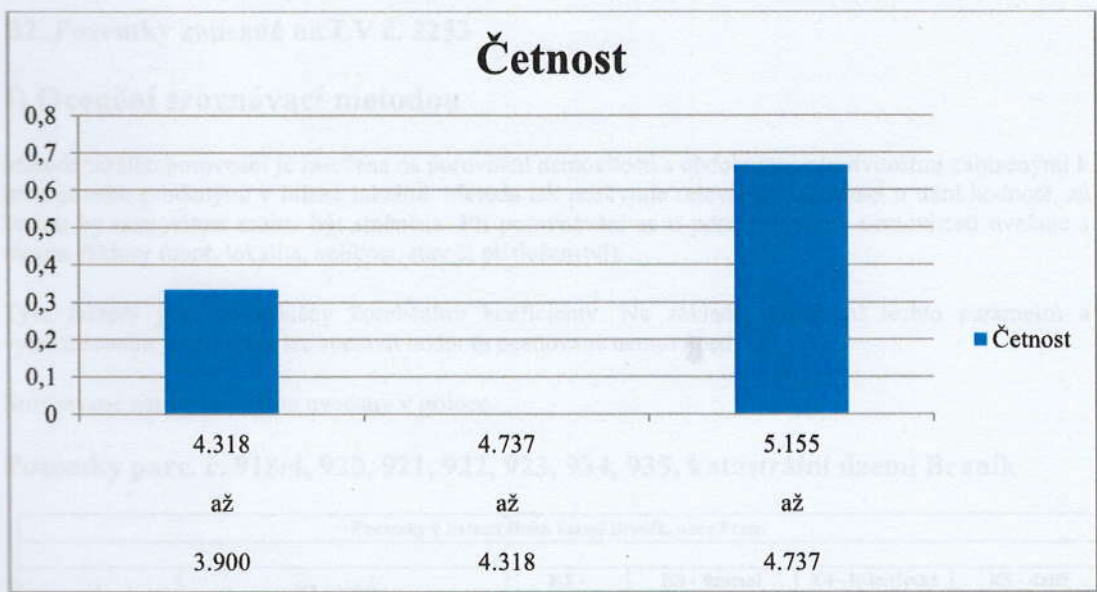
### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	4.850	-	4.849,50
2	3.900	-	3.900,00
3	5.155	-	5.154,92
Sřední hodnota			4.634,81
Medián			4.849,50
Rozdíl max-min			1.254,92
Minimum			3.900,00
Maximum			5.154,92

### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
3.900	až	4.318	1	0.333333333333333
4.318	až	4.737	0	0
4.737	až	5.155	2	0.666666666666667





Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **4.736,61 Kč/m<sup>2</sup>** do **5.154,92 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 14.130 m<sup>2</sup>

od **66.928.299,30 Kč** do **72.839.019,60 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **66.900.000,-- Kč** do **72.800.000,-- Kč**

## B2. Pozemky zapsané na LV č. 2233

### D) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Pozemky parc. č. 918/4, 920, 921, 922, 923, 934, 935, katastrální území Braník

Pozemky v katastrálním území Braník, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - územní plán	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňované pozemky	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 8436 m <sup>2</sup>	lesní porosty	x	x
1	Na dlouhé mezi, Kamýk, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 2702 m <sup>2</sup>	zeleň městská a krajinná	x	x
2	Lahovice, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 6219 m <sup>2</sup>	přírodní rekreační plochy	x	x
3	Pod Habrovou, Hlubočepy, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1739 m <sup>2</sup>	lesní porosty	x	x

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	740,19 Kč	Nepoužit	740,19 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	740,19 Kč
2	578,87 Kč	Nepoužit	578,87 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	578,87 Kč
3	800,00 Kč	1	800,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	800,00 Kč
<b>Celkem průměr</b>											706,35 Kč
<b>Minimum</b>											578,87 Kč
<b>Maximum</b>											800,00 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											114,38 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											591,97 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											820,73 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti											
K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí průměrně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné pozemky. Lokality jsou též srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

706,35 Kč/m<sup>2</sup>

\*

8.436 m<sup>2</sup>

= 5.958.807 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5.959.000,-- Kč

## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemky v katastrálním území Braník, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - územní plán	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňované pozemky</b>	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 8436 m <sup>2</sup>	lesní porosty	x	x
1	Na dlouhé mezi, Kamýk, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 2702 m <sup>2</sup>	zeleň městská a krajinná	x	x
2	Lahovice, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 6219 m <sup>2</sup>	přírodní rekreační plochy	x	x
3	Pod Habrovou, Hlubočepy, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1739 m <sup>2</sup>	lesní porosty	x	x

### Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	740,19	-	740,19
2	578,87	-	578,87
3	800,00	1,00	800,00
	Maximální hodnota	800,00	(případ č.3)
	Minimální hodnota	578,87	(případ č.2)
	Relace min vs. max hodnoty	1,3820	OK
	Aritmetický průměr	706,35	

### II a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemky v katastrálním území Braník, obec Praha						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - územní plán	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňované pozemky</b>	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 8436 m <sup>2</sup>	lesní porosty	x	x	X
1	Na dlouhé mezi, Kamýk, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 2702 m <sup>2</sup>	zeleň městská a krajinná	x	x	3
2	Lahovice, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 6219 m <sup>2</sup>	přírodní rekreační plochy	x	x	3
3	Pod Habrovou, Hlubočepy, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1739 m <sup>2</sup>	lesní porosty	x	x	3

## Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	740,19	-	740,19	3	2.220,57
2	578,87	-	578,87	3	1.736,61
3	800,00	1,00	800,00	3	2.400,00
Mezisoučet				9	6.357,18
<b>Celkem</b>					<b>706,35</b>

**Základní cena: 706,35 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$706,35 * 1,0000 = 706,35 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

**706,35 Kč/m<sup>2</sup>**

**\* 8.436 m<sup>2</sup>**

**= 5.958.768,60 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**5.960.000,-- Kč**

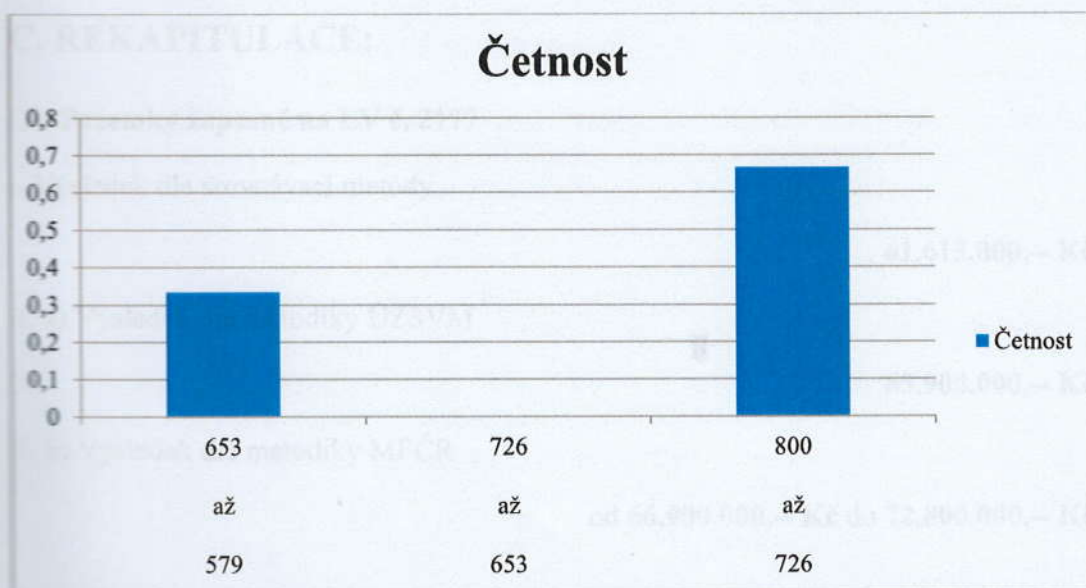
## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	740	-	740,19
2	579	-	578,87
3	800	1,00	800,00
Střední hodnota			706,35
Medián			740,19
Kvantil max-min			221,13
Minimum			578,87
Maximum			800,00

### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
579	až	653	1	0.333333333333333
653	až	726	0	0
726	až	800	2	0.666666666666667



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 726,29 Kč/m<sup>2</sup> do 800,00 Kč/m<sup>2</sup>

\* 8.436 m<sup>2</sup>

od 6.126.982,44 Kč do 6.748.800,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 6.130.000,-- Kč do 6.750.000,-- Kč

## C. REKAPITULACE:

### C1. Pozemky zapsané na LV č. 2177

#### I Výsledek dle srovnávací metody

61.613.000,-- Kč

#### II a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

65.900.000,-- Kč

#### II b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 66.900.000,-- Kč do 72.800.000,-- Kč

### C2. Pozemky zapsané na LV č. 2233

#### I Výsledek dle srovnávací metody

5.959.000,-- Kč

#### II a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

5.960.000,-- Kč

#### II b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 6.130.000,-- Kč do 6.750.000,-- Kč

## ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných pozemků zapsaných na LV č. 2177 a 2233 v k.ú. Braník v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

**67 572 000 Kč**

Slovy: šedesátšedmmilionůpětsetšedesátdvatisíc korun

Spoluvlastnický podíl ve výši id. 643/80139 na oceňovaných nemovitostech odpovídá částce 542.168 Kč. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a horší prodejnosti ideálních podílů je tato cena upravena o srážku ve výši 20 % a obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 643/80139 na oceňovaných nemovitostech je stanovena po zaokrouhlení na

**434.000 Kč**

Slovy: čtyřistatřicetčtyřitisíc korun

### Vypracoval:

XP invest, s. r. o., Martin Málek CEO, Jiří Sommer  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 04.12.2019



### D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního odřizku seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 10061-2525/2019 znaleckého deníku.



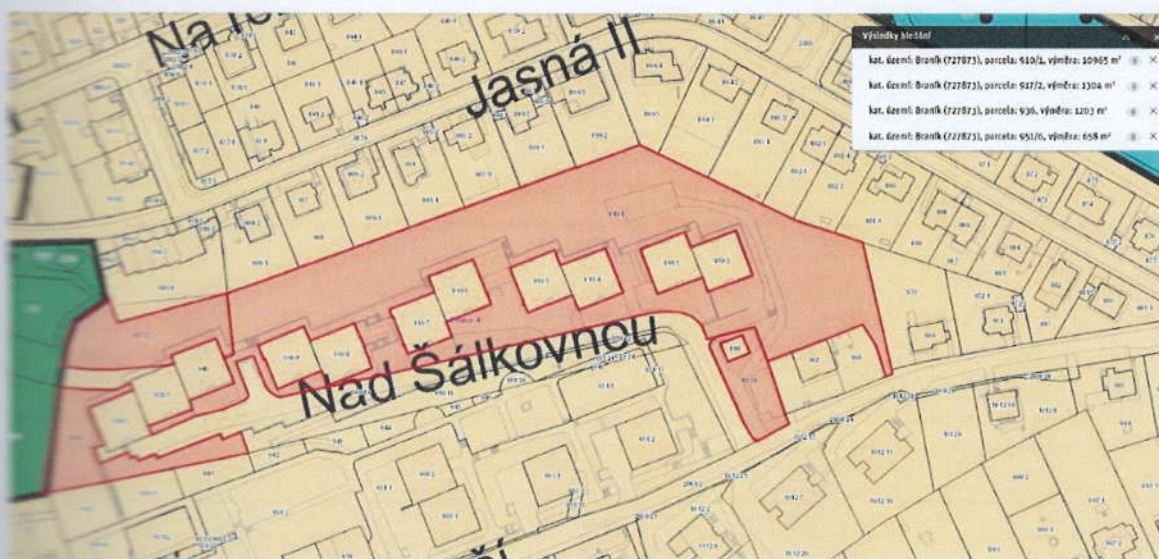
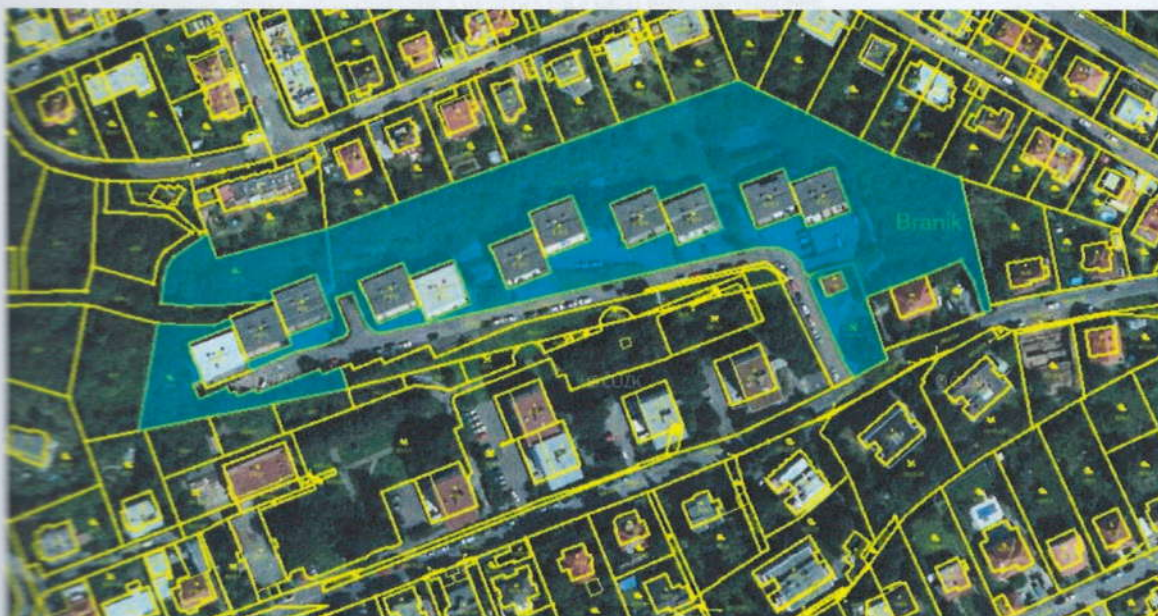
## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí, vyobrazení v katastrální mapě, územní plán

#### Pozemky zapsané na LV č. 2177

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
910/1	10965	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
917/2	1304	zahrada		památkově chráněné území, zemědělský půdní fond
936	1203	zahrada		památkově chráněné území, zemědělský půdní fond
951/6	658	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území



## NÁVRHOVÝ HORIZONT

Výčet funkčních ploch s kódem míry využití území  
OB

### **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 líniová 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>) 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.

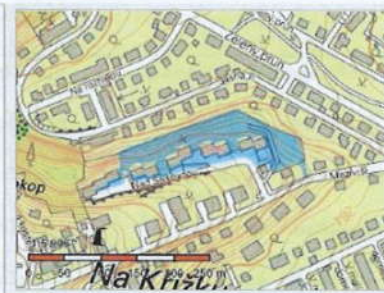
**Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## Parc.č. 910/1

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">910/1</a>
Obec:	<a href="#">Praha (554782)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Braník (727873)</a>
Číslo LV:	2177
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	10965
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Parc.č. 917/2

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">917/2</a>
Obec:	<a href="#">Praha (554782)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Braník (727873)</a>
Číslo LV:	2177
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1304
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



## Parc.č. 936

### Informace o pozemku

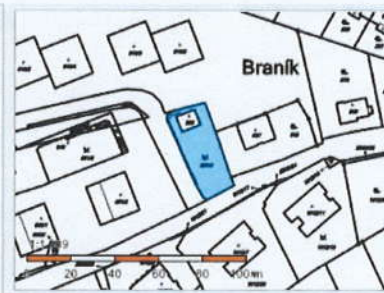
Parcelní číslo:	<a href="#">936</a>
Obec:	<a href="#">Praha (554782)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Braník (727873)</a>
Číslo LV:	2177
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1203
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



## Parc.č. 951/6

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">951/6</a>
Obec:	<a href="#">Praha (554782)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Braník (727873)</a>
Číslo LV:	2177
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	658
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha

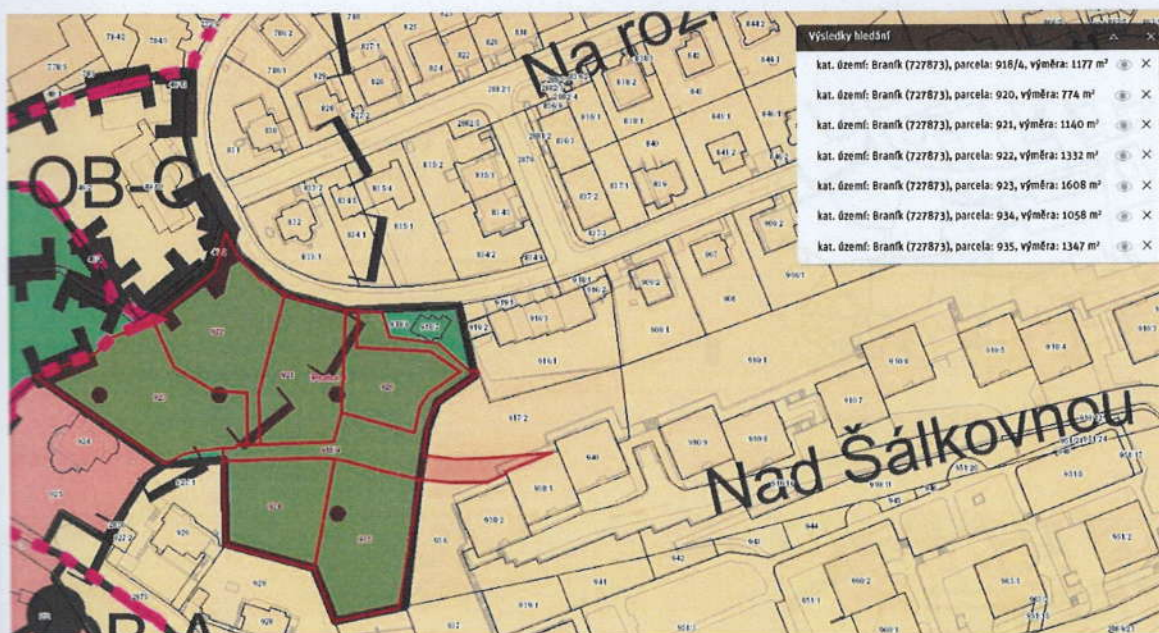


## Pozemky zapsané na LV č. 2233

B Nemovitosti

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
918/4	1177	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
920	774	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
921	1140	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
922	1332	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
923	1608	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
934	1058	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
935	1347	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území





## NÁVRHOVÝ HORIZONT

Výčet funkčních ploch s kódem míry využití území  
LR, OB

### LR - lesní porosty

#### Hlavní využití:

Lesy určené k rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa<sup>7</sup>.

#### Přípustné využití:

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

#### Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu. Dále lze umístit: stavby sloužící péči o les, zejména k plnění funkcí lesa, jeho ochraně a revitalizaci, provozu a údržbě. Komunikace vozidlové při hranici plochy, za podmínky prokázání proč a jakým způsobem zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Liniová vedení technické infrastruktury při hranici plochy určené k plnění funkcí lesa nebo ve stávajících komunikacích. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

#### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## Parc.č. 918/4

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">918/4</a>
Obec:	<a href="#">Praha (554782)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Braník (727873)</a>
Číslo LV:	2233
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1177
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Parc.č. 920

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">920</a>
Obec:	<a href="#">Praha (554782)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Braník (727873)</a>
Číslo LV:	2233
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	774
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Parc.č. 921

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">921</a>
Obec:	<a href="#">Praha (554782)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Braník (727873)</a>
Číslo LV:	2233
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1140
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Parc.č. 922

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">922</a>
Obec:	<a href="#">Praha (554782)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Braník (727873)</a>
Číslo LV:	2233
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1332
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Parc.č. 923

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">923</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Braník [727873]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2233</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1608
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Parc.č. 934

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">934</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Braník [727873]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2233</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1058
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Parc.č. 935

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">935</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Braník [727873]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2233</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1347
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Pořízená fotodokumentace



Pozemek parc.č. 951/6 (obklopující trafostanici) - jihovýchodní část souboru pozemků



Pozemek parc.č. 951/6 - cesta s živičným povrchem vedoucí k severní straně přilehlých bytových domů



Pozemek parc.č. 910/1 - zpevněné (živičné) plochy před vjezdy do garáží



Pozemek parc.č. 910/1 - cesta s živičným povrchem při severní straně přilehlých bytových domů



Pozemek parc.č. 910/1 - zpevněná plocha (hřiště)



Pozemek parc.č. 910/1 - zpevněné (živičné) plochy před vjezdy do garáží





Pozemek parc.č. 910/1 - zpevněné  
(živičné) plochy před vjezdy do garáží



Pozemek parc.č. 910/1 - zpevněné  
(živičné) plochy před vjezdy do garáží



Soubor lesních pozemků - LV č. 2233



Soubor lesních pozemků - LV č. 2233



Soubor lesních pozemků - LV č. 2233



Soubor lesních pozemků - LV č. 2233

# Srovnávané nemovitosti – pro pozemky zapsané na LV č. 2177

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

### 1. Identifikace

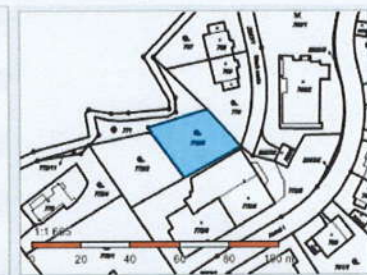
#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">772/2</a>
Obec:	<a href="#">Praha (554782)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Braník (727873)</a>
Číslo LV:	865
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	637
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">772/3</a>
Obec:	<a href="#">Praha (554782)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Braník (727873)</a>
Číslo LV:	865
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	559
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

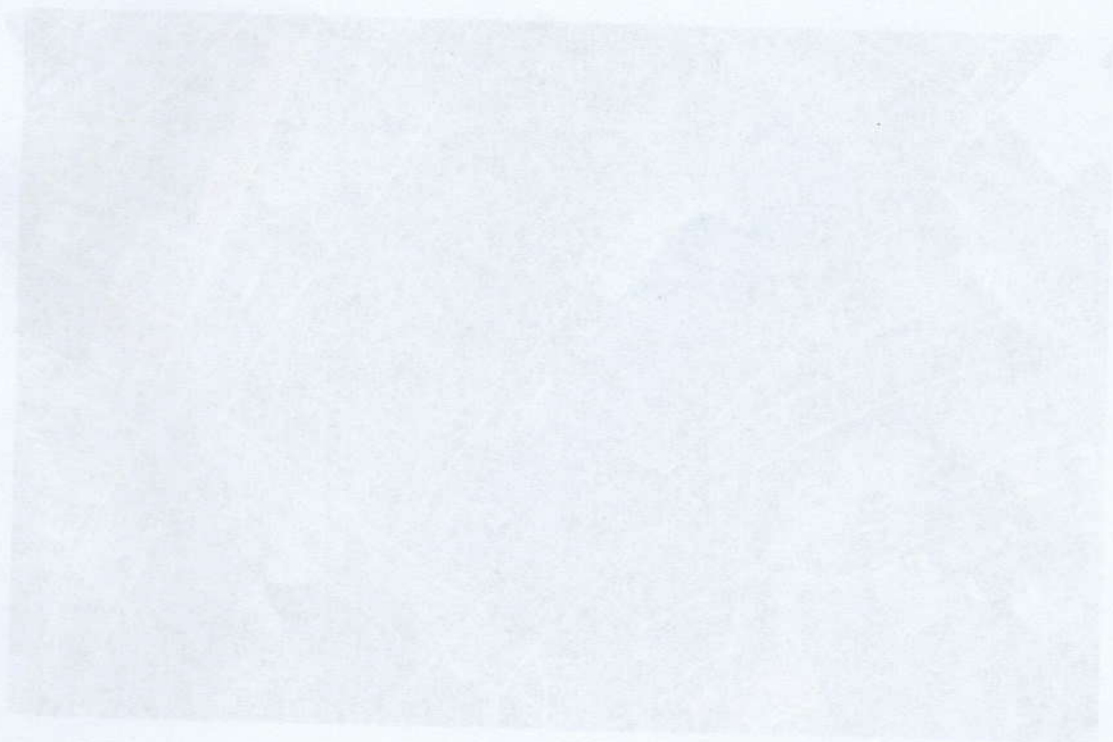


### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha	Plocha pozemku (m2)	1 196
Cena dle kupní smlouvy	5 800 000 Kč	Číslo řízení	V-41508/2018
Kupní smlouva podepsaná dne	12.04.2018		



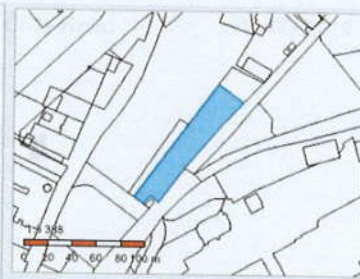
2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení s realitní inzercí)

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">3102/19</a>
Obec:	<a href="#">Praha (554782)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Braník (727873)</a>
Číslo LV:	<a href="#">9157</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2354
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	dráha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

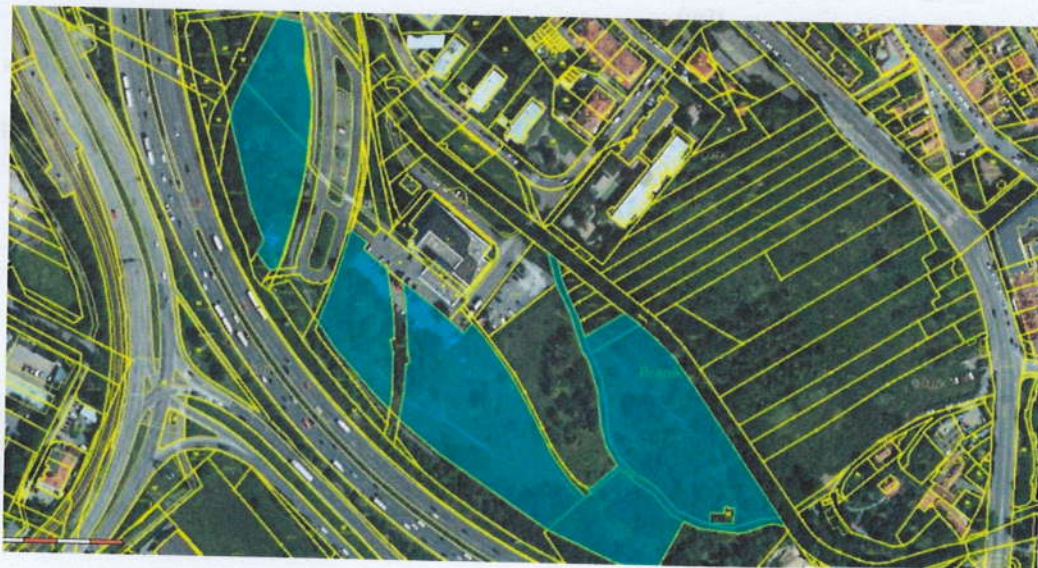


### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha	Poznámka k ceně	
Cena dle kupní smlouvy	9 180 600 Kč	Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	2 354
Kupní smlouva podepsaná dne	19.11.2018	Číslo řízení	V-483/2019

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

#### 1. Identifikace



##### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 5336

Katastrální území: Braník (727873)

Zobrazení v mapě

##### Vlastníci, jiní oprávnění

###### Vlastnické právo

EKOSPOL a.s., Dukelských hrdinů 747/19, Holešovice, 17000 Praha 7

Podíl

##### Pozemky

###### Parcelní číslo

1726/1

1732/2

2007/5

2017

2018/1

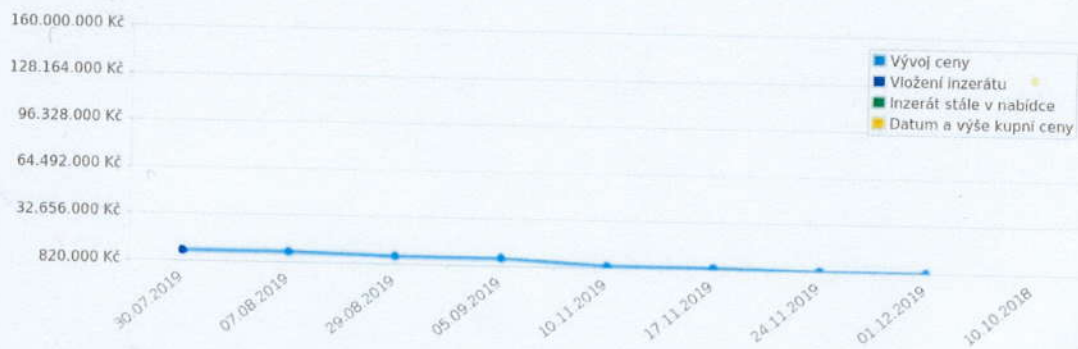
2038

2039/6

2055/1

2086/5

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Braník, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Plocha pozemku (m2)</b>	25 820
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	133 100 000 Kč	<b>Číslo řízení</b>	V-417/2019
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	10.10.2018		

Prodej, Pozemek, 25820 m<sup>2</sup>, Na úbočí  
msti, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 133 100 000 Kč

Adresa: Na úbočí msti, Praha, okres  
Hlavní město Praha

### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	133 100 000 Kč	<b>Plocha pozemku (m2)</b>	25 820
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	10.10.2018	<b>Číslo řízení</b>	V-417/2019

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemek na katastrálním území úbočí msti v katastrálním území Praha - Braník.

## Srovnávané nemovitosti – pro lesní pozemky zapsané na LV č. 2233

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

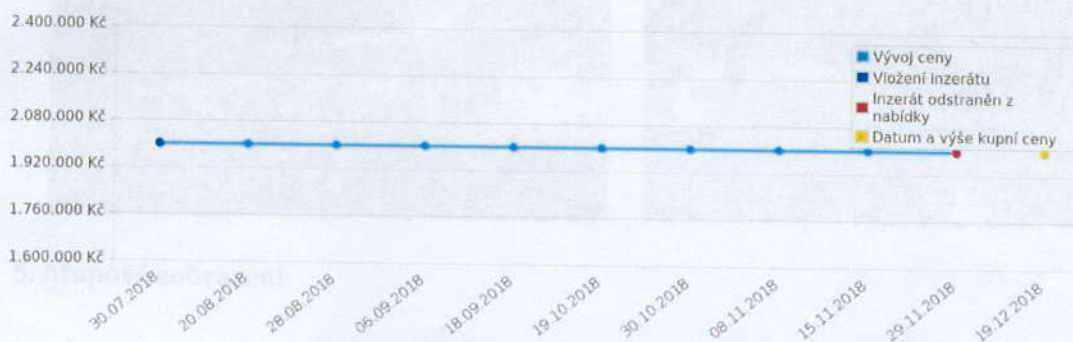


**Prodej, Pozemek, 2702 m<sup>2</sup>, Na dlouhé mezi, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena: 2.000.000 Kč**

**Adresa: Na dlouhé mezi, Praha, okres Hlavní město Praha**

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	2 000 000 Kč	Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	2 702
Kupní smlouva podepsaná dne	19.12.2018	Současné využití	les
Číslo řízení	V-10/2019		

#### Slovní popis

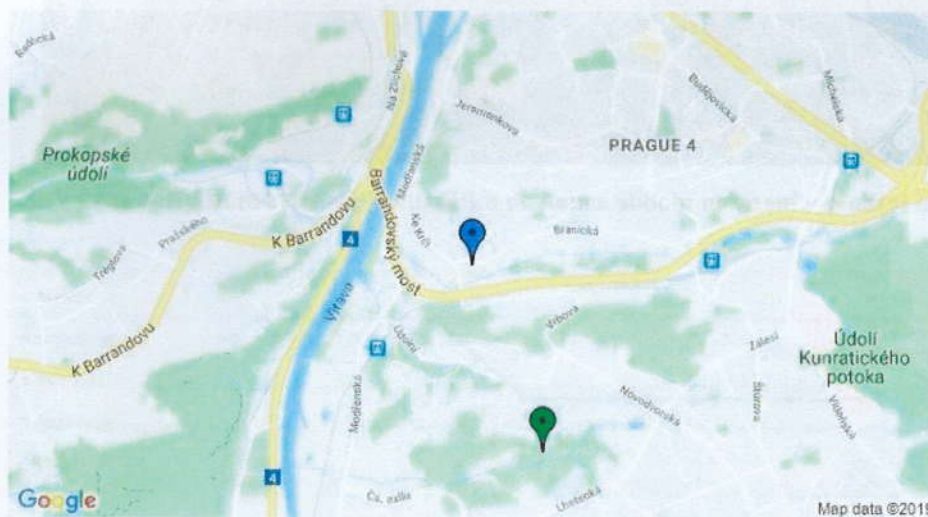
Nabízíme lesní pozemek na lukrativním místě hned naproti vily Lalotta v Hodkovičkách



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



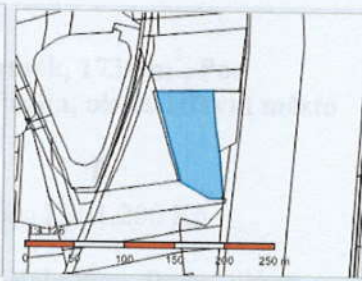
Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

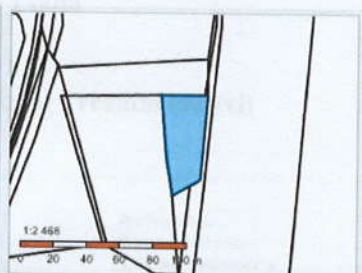
#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	365/8
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Lahovice [729248]
Číslo LV:	349
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4927
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

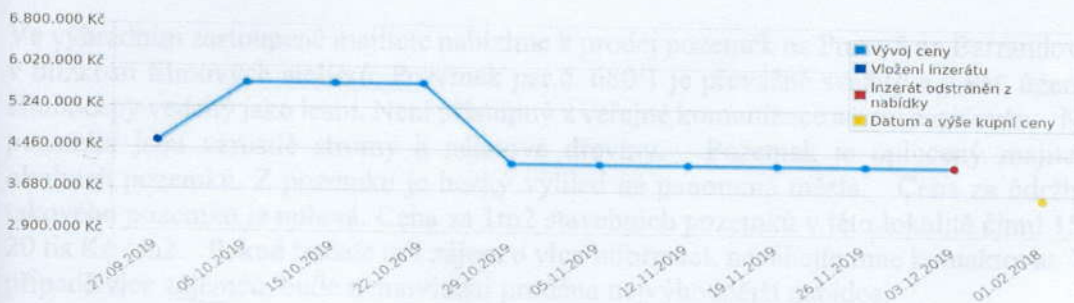


#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	365/9
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Lahovice [729248]
Číslo LV:	349
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1292
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Lahovice, Praha, okres Hlavní město Praha	Číslo řízení	V-37089/2018
Cena dle kupní smlouvy	3 600 000 Kč	Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	6 219
Kupní smlouva podepsaná dne	01.02.2018	Současné využití	Přírodní rekreač. plochy

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

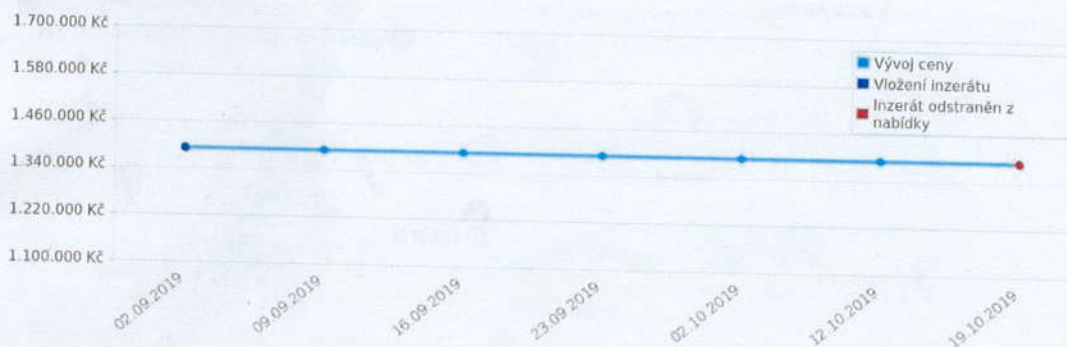


**Prodej, Pozemek, 1739 m<sup>2</sup>, Pod Habrovou, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena: 1.391.200 Kč**

**Adresa: Pod Habrovou, Praha, okres Hlavní město Praha**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



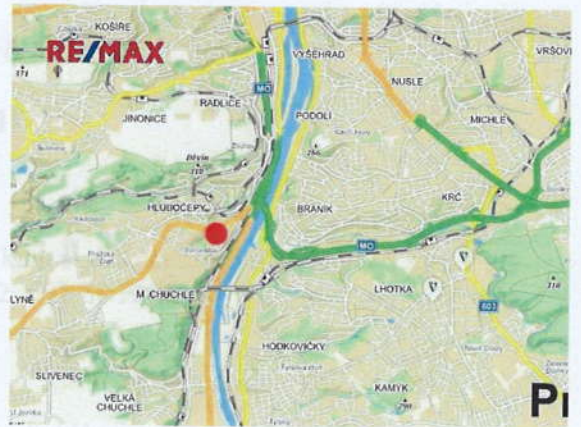
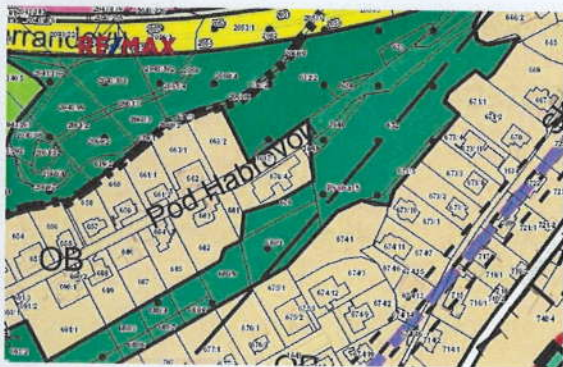
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Hlubočepy, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	1739
<b>Cena</b>	1 391 200 Kč	<b>Současné využití</b>	les

### Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemek na Praze 5 na Barrandově v blízkosti filmových ateliérů. Pozemek par.č. 680/1 je převážně svažité a v kat. území Hlubočepy vedený jako lesní. Není přístupný z veřejné komunikace a není zasítován. Na pozemku jsou vzrostlé stromy a náletové dřeviny. Pozemek je oplocený majiteli okolních pozemků. Z pozemku je hezký výhled na panorama města. Cena za údržbu takového pozemku je nulová. Cena za 1m<sup>2</sup> stavebních pozemků v této lokalitě činí 15-20 tis Kč / m<sup>2</sup>. Pokud budete mít zájem o více informací, neváhejte mne kontaktovat. V případě více zájemců, bude nemovitosti prodána nejvýhodnější nabídce.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost