

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 090277/2024

Zadavatel znaleckého posudku: JUDr. Ing. Aneta Babincová
insolvenční správce dlužníka
Zárybnický Karel
Husovo náměstí 13
253 01 Hostivice

Číslo jednací: /

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Sobín, Praha, okres Hlavní město Praha

Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: 29.11.2024

Zpracováno ke dni: 29.11.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.12.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu id. 1/12 pozemku parc. č. 185/4, 186/8, 186/10, 195/20 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Sobín na listu vlastnictví č. 426.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 185/4, 186/8, 186/10, 195/20
Adresa předmětu ocenění:	Sobín, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	
Katastrální území:	Sobín
Počet obyvatel:	1 357 326

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 29.11.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Bratovská. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Jedná se o volně přístupný pozemek.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Alaswad Riad Ing., Hábova 1563/6, Stodůlky, 15500 Praha 5	1/12
Cvek Jiří, Vinohradská 39, 25301 Hostivice	1/4
Houžvička Roman Ing., Hennerova 227/7, Motol, 15000 Praha 5	1/12
Zárybnický Karel, Husovo náměstí 13, 25301 Hostivice	1/12
Obhospodařování majetku v podílovém fondu	
RSJ Investments investiční společnost a.s., Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1	1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 185/4, 186/8, 186/10, 195/20 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Sobín na listu vlastnictví č. 426.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 185/4, 186/8, 186/10, 195/20 o celkové výměře 9 107 m².

Oceňovaný pozemek je užívaný jako zemědělská plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny, ZMK - ZMK - zeleň městská a krajinná. Dle KN je pozemek evidován jako trvalý travní porost a orná půda.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - náletové křoviny a dřeviny bez hodnoty.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno.

Pozemek leží v západní části Prahy v městské části Sobín, charakter okolí odpovídá řídké obydlené oblasti.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Lokalita je bez spojení - zastávka ve větší vzdálenosti a parkovací možnosti jsou ve vzdálenějším okolí objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 185/4, 186/8, 186/10, 195/20
	Celková výměra	9107 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny, ZMK - ZMK - zeleň městská a krajinná
	Trvalé porosty	náletové křoviny a dřeviny bez hodnoty
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
	Stavby na pozemku	

Širší vztahy	Popis okolí	řídce obydlená oblast
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	bez spojení - zastávka větší vzdálenosti; parkovací možnosti ve vzdálenějším okolí objektu
Věcná práva, jiné	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 29.11.2024 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. 2:

„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 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky parc. č. 185/4, 186/8, 186/10, 195/20

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - vlastní území:	560,00%
Celková úprava ceny:	560,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	185/4	20100	44	17,22	560,00	113,65	5 000,60
trvalý travní porost	185/4	20300	3 405	17,91	560,00	118,21	402 505,05
orná půda	186/8	20100	5 323	17,22	560,00	113,65	604 958,95
orná půda	186/10	20100	192	17,22	560,00	113,65	21 820,80
orná půda	186/10	20300	99	17,91	560,00	118,21	11 702,79
orná půda	195/20	20300	44	17,91	560,00	118,21	5 201,24

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 9 107 m² 1 051 189,43

Pozemky parc. č. 185/4, 186/8, 186/10, 195/20 - výchozí cena pro = **1 051 189,43 Kč**

výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 12

Pozemky parc. č. 185/4, 186/8, 186/10, 195/20 - cena zjištěná celkem = **87 599,12 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky parc. č. 185/4, 186/8, 186/10, 195/20 87 599,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **87 599,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **87 600,- Kč**

slovy: Osmdesát sedm tisíc šest set Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 185/4, 186/8, 186/10, 195/20 v katastrálním území Sobín

Sobín, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Sobín, Praha, okres Hlavní město Praha	9107 m ²	zemědělský pozemek, užití dle ÚP - OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny, ZMK - zeleň městská krajinná - minoritně	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace	převažuje vysoce a velmi produkční půda
1	Kunratice, Praha, okres Hlavní město Praha	4140 m ²	zemědělský pozemek, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace, navazuje na obchodní zonu	produkční půda
2	Horní Počernice, Praha, okres Hlavní město Praha	11242 m ²	zemědělský pozemek, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná, NL - louky, pastviny	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace	méně produkční a produkčně málo významná půda
3	Kolovraty, Praha, okres Hlavní město Praha	4775 m ²	zemědělský pozemek, užití dle ÚP - OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace	produkční půda

4	Lipence, Praha, okres Hlavní město Praha	10433 m ²	zemědělský pozemek, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná, SO1 - přírodní rekreační plochy, SO2 - golfová hřiště	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace	středně produkční půda
---	--	----------------------	--	--------------	--	------------------------

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	193,24 Kč	1	193,24 Kč	1	1.08	1.03	1	1.05	1	1.16802	165,44 Kč
2	179,68 Kč	1	179,68 Kč	1	0.96	1.03	1	1	0.95	0.93936	191,28 Kč
3	150,00 Kč	1	150,00 Kč	1	1.08	1	1	1	1	1.08	138,89 Kč
4	170,13 Kč	1	170,13 Kč	1	1	1.1	1	1	0.98	1.078	157,82 Kč
Celkem průměr									163,36 Kč		
Minimum									138,89 Kč		
Maximum									191,28 Kč		
Směrodatná odchylka - s									21,71 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									141,65 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									185,06 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita vzorků hodnocena jako shodná (nacházejí se v okrajových částech na území Prahy). K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na možnosti jejich využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 vyjadřuje přístup k inženýrským sítím. K5 zohledňuje způsob přístupu na jednotlivé pozemky a skutečnost, že vzorek č. 1 se nachází v blízkosti obchodní zony. K6 zohledňuje ostatní vlivy – hodnotí úroveň produktivity půdy u jednotlivých vzorků.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

163,36 Kč/m²

* 9107 m²

= 1 487 698 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 488 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Sobín, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
	Sobín, Praha, okres Hlavní město Praha	9107 m ²	zemědělský pozemek, užití dle ÚP - OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny, ZMK - zeleň městská krajinná - minoritně	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace	převažuje vysoce a velmi produkční půda
1	Kunratice, Praha, okres Hlavní město Praha	4140 m ²	zemědělský pozemek, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace, navazuje na obchodní zonu	produkční půda
2	Horní Počernice, Praha, okres Hlavní město Praha	11242 m ²	zemědělský pozemek, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná, NL - louky, pastviny	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace	méně produkční a produkčně málo významná půda
3	Kolovraty, Praha, okres Hlavní město Praha	4775 m ²	zemědělský pozemek, užití dle ÚP - OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace	produkční půda
4	Lipence, Praha, okres Hlavní město Praha	10433 m ²	zemědělský pozemek, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná, SO1 - přírodní rekreační plochy, SO2 - golfová hřiště	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace	středně produkční půda

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	193,24 Kč	1	193,24 Kč
2	179,68 Kč	1	179,68 Kč
3	150,00 Kč	1	150,00 Kč
4	170,13 Kč	1	170,13 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	150,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	193,24 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1,29
Střední hodnota			173,26 Kč
Medián			174,91 Kč
Rozdíl max-min			43,24 Kč

Základní cena: 173,26 Kč/m²

Úprava ceny: 173,26 Kč * 0,9500 = 164,60 Kč/m²

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

164,60 Kč/m²

* 9107 m²

= 1 499 012 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 499 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Sobín, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Sobín, Praha, okres Hlavní město Praha	9107 m ²	zemědělský pozemek, užití dle ÚP - OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny, ZMK - zeleň městská krajinná - minoritně	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace	převažuje vysoce a velmi produkční půda
1	Kunratice, Praha, okres Hlavní město Praha	4140 m ²	zemědělský pozemek, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace, navazuje na obchodní zonu	produkční půda
2	Horní Počernice, Praha, okres Hlavní město Praha	11242 m ²	zemědělský pozemek, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná, NL - louky, pastviny	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace	méně produkční a produkčně málo významná půda
3	Kolovraty, Praha, okres Hlavní město Praha	4775 m ²	zemědělský pozemek, užití dle ÚP - OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace	produkční půda
4	Lipence, Praha, okres Hlavní město Praha	10433 m ²	zemědělský pozemek, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná, SO1 - přírodní rekreační plochy, SO2 - golfová hřiště	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace	středně produkční půda

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu – podíl id. 1/12

87 600 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 488 000 Kč

Cena podílu id. 1/12

124 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 499 000 Kč

Cena podílu id. 1/12

125 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 629 000 Kč do 1 760 000 Kč

Cena podílu id. 1/12

od 136 000 Kč do 147 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 15 %. Odůvodnění: minoritní podíl je hůře obchodovatelný na realitní trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

105 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

106 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 115 000 Kč do 125 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu id. 1/12 pozemku parc. č. 185/4, 186/8, 186/10, 195/20 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Sobín na listu vlastnictví č. 426.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

100 000,- Kč

Slovy: jedno sto tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti

Ing. Lenka Brutovská, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

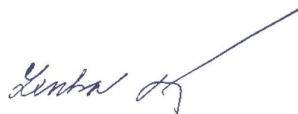
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.12.2024



.....
Ing. Lenka Brutovská



.....
Martin Málek



.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 oddílu 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 090277/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

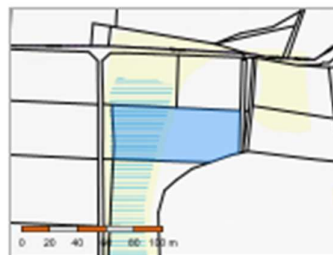
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	185/4 st
Obec:	Praha [554782] st
Katastrální území:	Sobín [799256]
Číslo LV:	426
Výměra [m ²]:	3449
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DICM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo podílníků	Podíl
RSJ Land II uzavřený podílový fond, Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1	1/2
Vlastnické právo	Podíl
Alášvad Rlad Ing., Hábova 1563/6, Stodůlky, 15500 Praha 5	1/12
Cvek Jiří, Vinohradská 39, 25301 Hostivice	1/4
Houžvička Roman Ing., Hennerova 227/7, Motol, 15000 Praha 5	1/12
Zárybnický Karel, Husovo náměstí 13, 25301 Hostivice	1/12
Obhospodařování majetku v podílovém fondu	Podíl
RSJ Investments investiční společnost a.s., Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20100 st	44
20900 st	3405

Omezení vlastnického práva

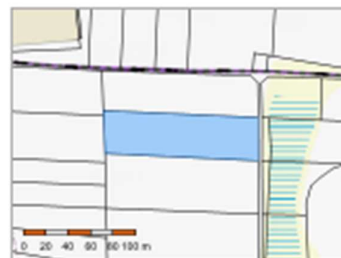
Typ
Všicné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Zárybnický Karel
Rozhodnutí o úpadku (v 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zárybnický Karel
Zahájení exekuce - Zárybnický Karel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	186/8 st
Obec:	Praha [554782] st
Katastrální území:	Sobín [793256]
Číslo LV:	426
Výměra [m ²]:	5323
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	D10M
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo podílníků	Podíl
RSJ Land II uzavřený podílový fond, Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1	1/2
Vlastnické právo	Podíl
Alaswad Riaz Ing., Hábova 1563/6, Stodůlky, 15500 Praha 5	1/12
Cvek Jiří, Vinohradská 39, 25301 Hostivice	1/4
Houžvíčka Roman Ing., Hennerova 227/7, Motol, 15000 Praha 5	1/12
Zárybnický Karel, Husovo náměstí 13, 25301 Hostivice	1/12
Obhospodařovací majetek v podílovém fondu	Podíl
RSJ Investments investiční společnost a.s., Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20100 st	5323

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářzení exekuce - Zárybnický Karel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zárybnický Karel
Zahájení exekuce - Zárybnický Karel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	186/10 ^{tr}
Obec:	Praha [554782] ^{tr}
Katastrální území:	Sobín [793256]
Číslo LV:	426
Výměra [m ²]:	291
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DLOM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnická právo podílníků	Podíl
RSJ Land II uzavřený podílový fond, Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1	1/2
Vlastnická právo	Podíl
Alaswad Riad Ing., Hábova 1563/6, Stodůlky, 15500 Praha 5	1/12
Cvek Jiří, Vinohradská 39, 25301 Hostivice	1/4
Houžvíčka Roman Ing., Hennerova 227/7, Motol, 15000 Praha 5	1/12
Zárybnický Karel, Husovo náměstí 13, 25301 Hostivice	1/12
Obhospodařovací majetku v podílovém fondu	Podíl
RSJ Investments investiční společnost a.s., Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20100 ^{tr}	192
20900 ^{tr}	99

Omezení vlastnického práva

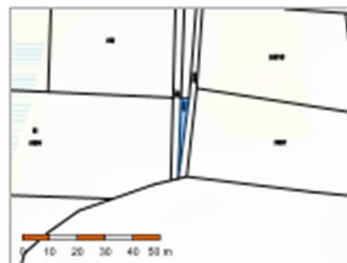
Typ
Wlcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářzení exekuce - Zárybnický Karel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zárybnický Karel
Zahájení exekuce - Zárybnický Karel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	195/20
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Sobín (793256)
Číslo LV:	426
Výměra [m ²]:	44
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo podílník	Podíl
RSJ Land II uzavřený podílový fond, Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1	1/2
Vlastnické právo	Podíl
Alaswad Riad Ing., Hábova 1563/6, Stodůlky, 15500 Praha 5	1/12
Cvek Jiří, Vinohradská 39, 25301 Hostivice	1/4
Houžvíčka Roman Ing., Henerova 227/7, Motol, 15000 Praha 5	1/12
Zárybnický Karel, Husovo náměstí 13, 25301 Hostivice	1/12
Obhospodařovací majetku v podílovém fondu	Podíl
RSJ Investments investiční společnost a.s., Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20900	44

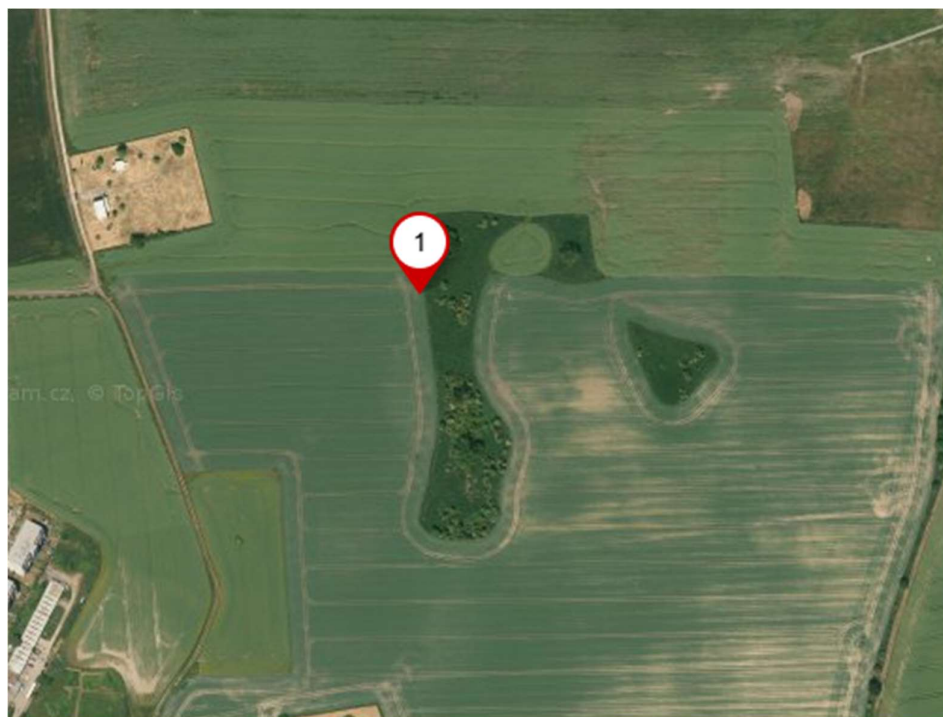
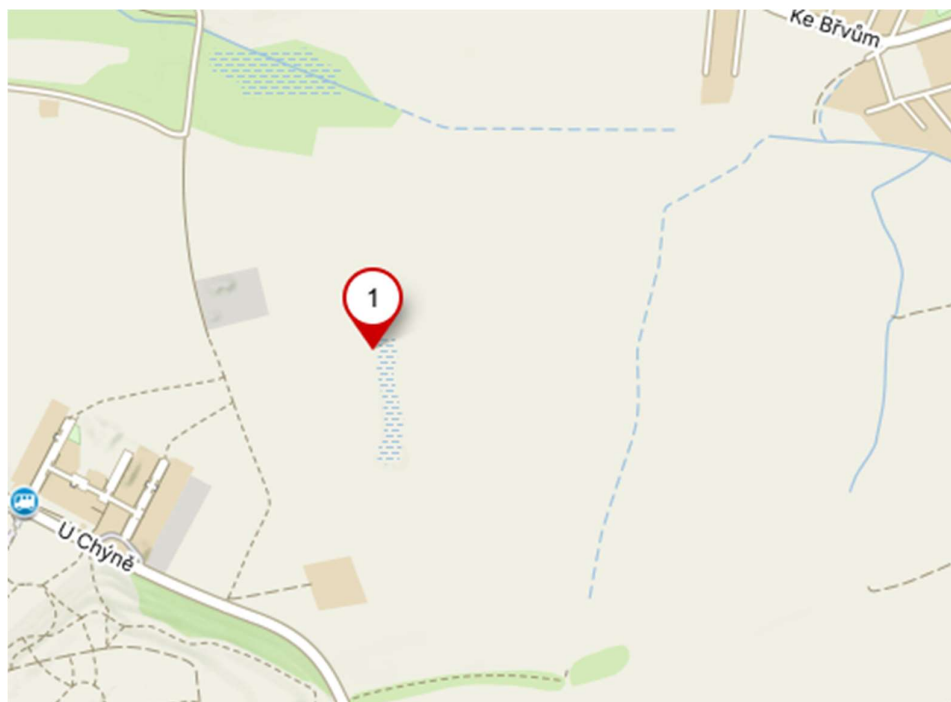
Omezení vlastnického práva

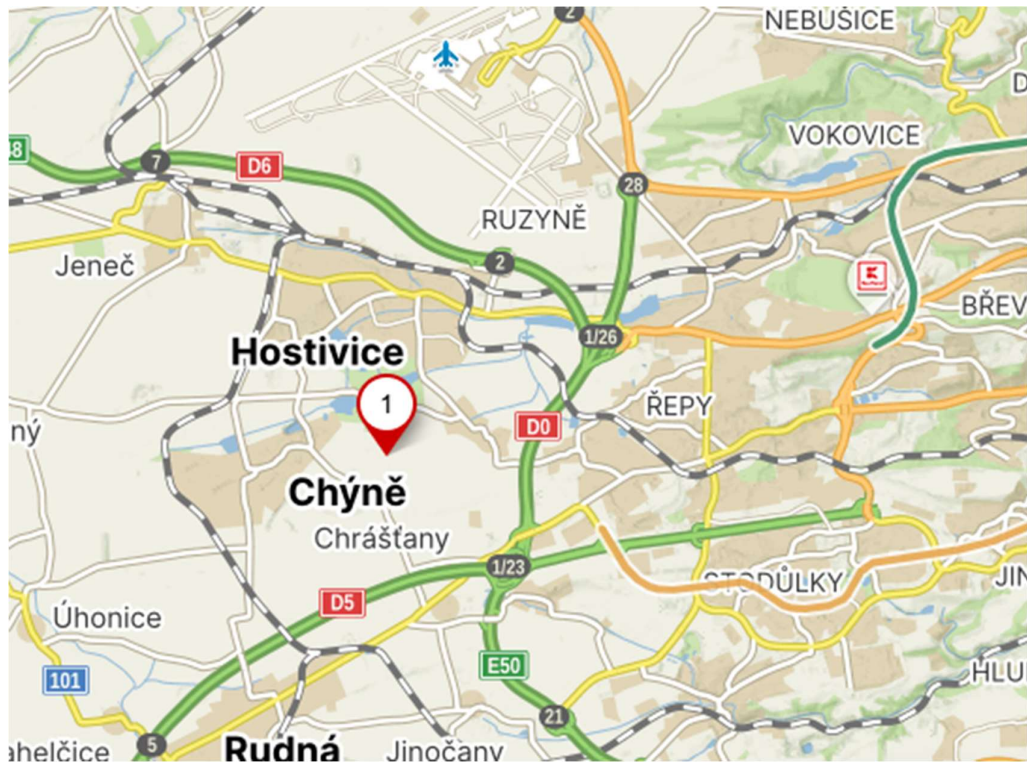
Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

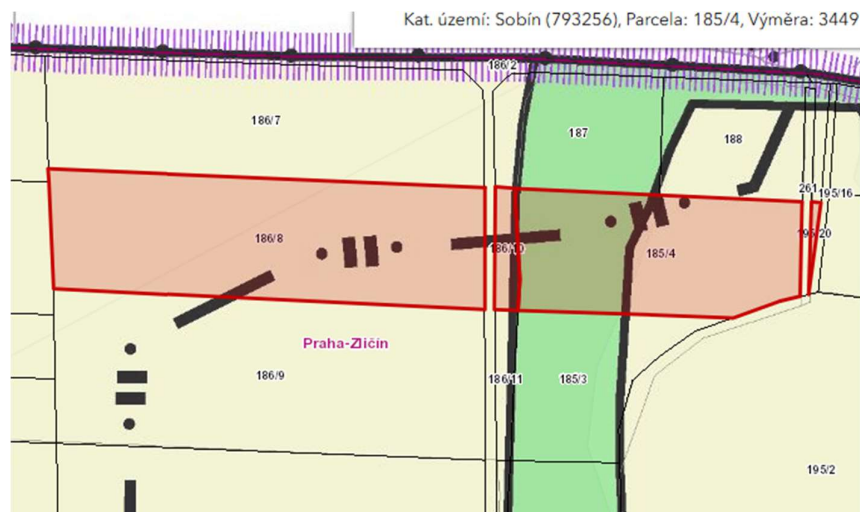
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Zárybnický Karel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zárybnický Karel
Zahájení exekuce - Zárybnický Karel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novým dluh

Ortofoto mapa a situace v mapě





Výřez z územního plánu



Návrhový horizont	Výměra: 30.946 ha
OP	

NÁVRHOVÝ HORIZONT

OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny

Hlavní využití:

Plochy orné půdy pro zemědělské využití.

Přípustné využití:

Plochy pro intenzivní zelinářské a květinářské kultury.

Louky a pastviny.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové. Líniová vedení technická infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Hnojště a silážní jámy, kompostárny, stavby zemědělské prvovýroby¹¹.

Komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technická infrastruktury.

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.

Návrhový horizont	Výměra: 1.2561 ha
ZMK	

NÁVRHOVÝ HORIZONT

ZMK - zeleň městská a krajinná

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

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

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

Podmíněně přípustné využití:

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

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

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

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

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

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

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.

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

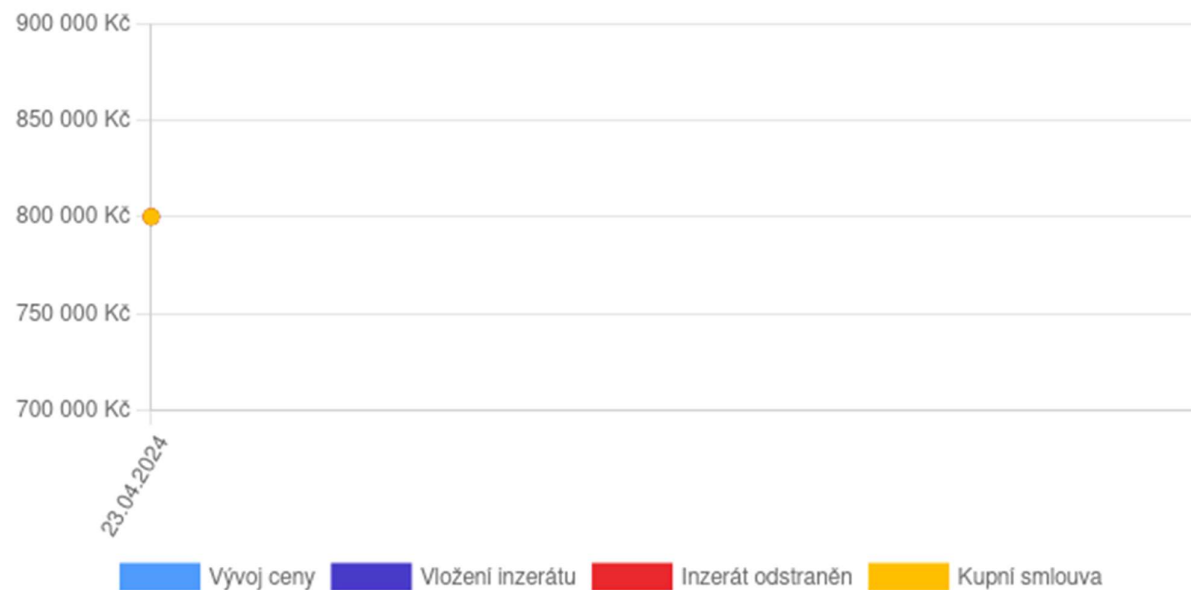
Lokalita	Kunratice, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	800 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.04.2024	Číslo řízení	V-23453/2024-101
Plocha pozemku	4140 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

č. 2373/23 Kunratice

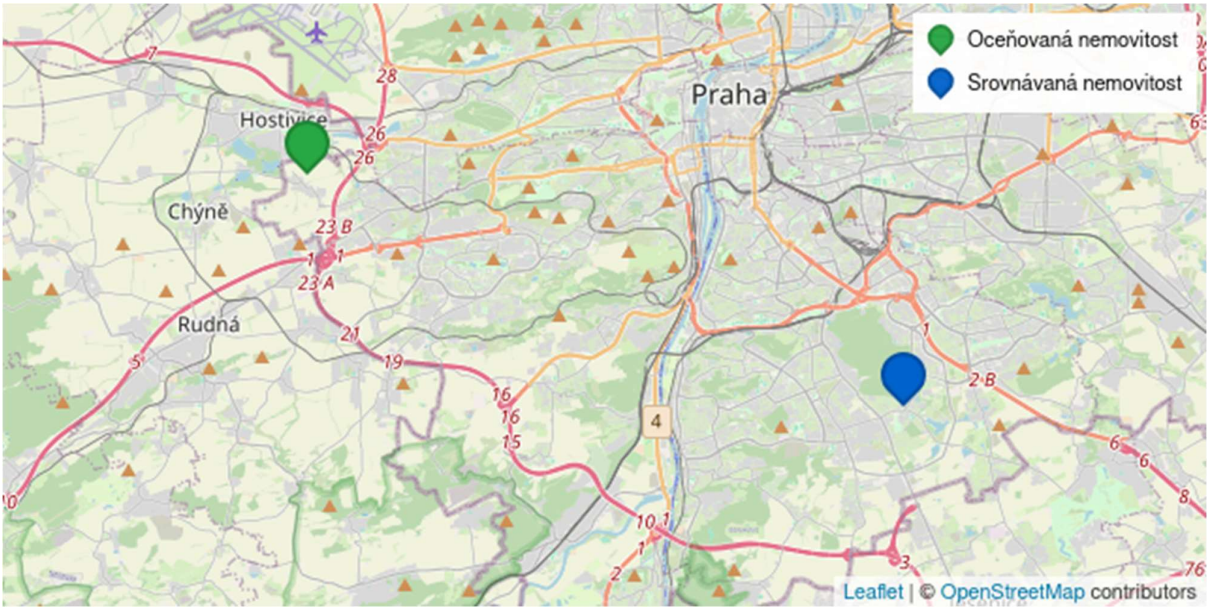
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

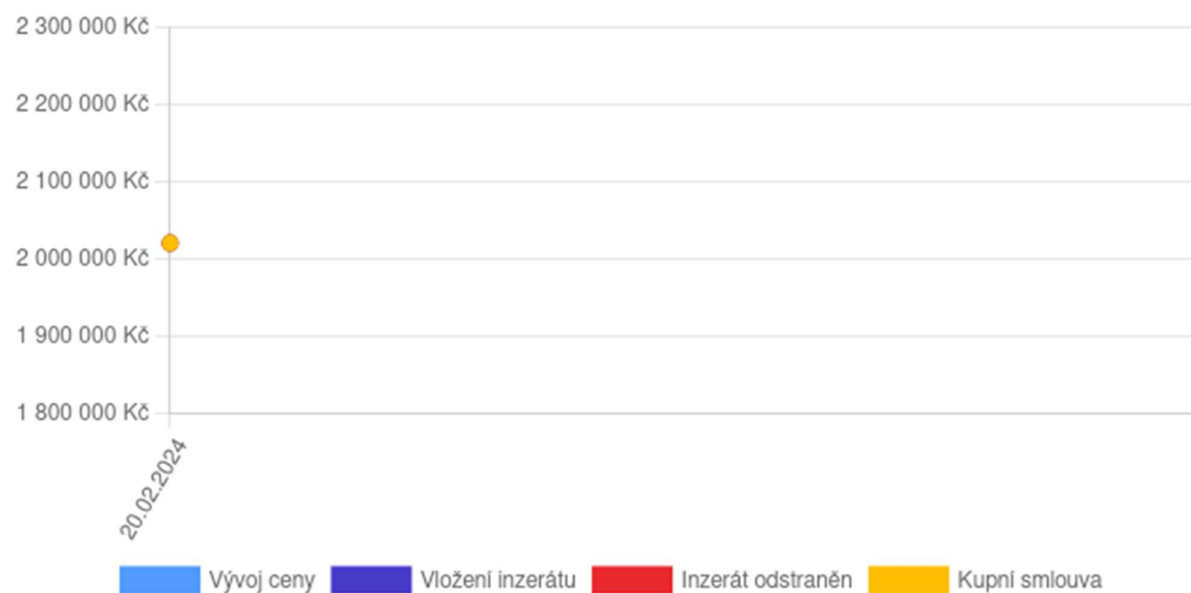
Lokalita	Horní Počernice, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	2 020 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.02.2024	Číslo řízení	V-9960/2024-101
Plocha pozemku	11242 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

spoluvlastnický podíl id. 1/3 vzhledem k celku pare. č. 4279/6, spoluvlastnický podíl id. 1/3 vzhledem k celku pare. č. 4279/7, spoluvlastnický podíl id. 1/3 vzhledem k celku pare. č. 4454/5, pare. č. 4454/21

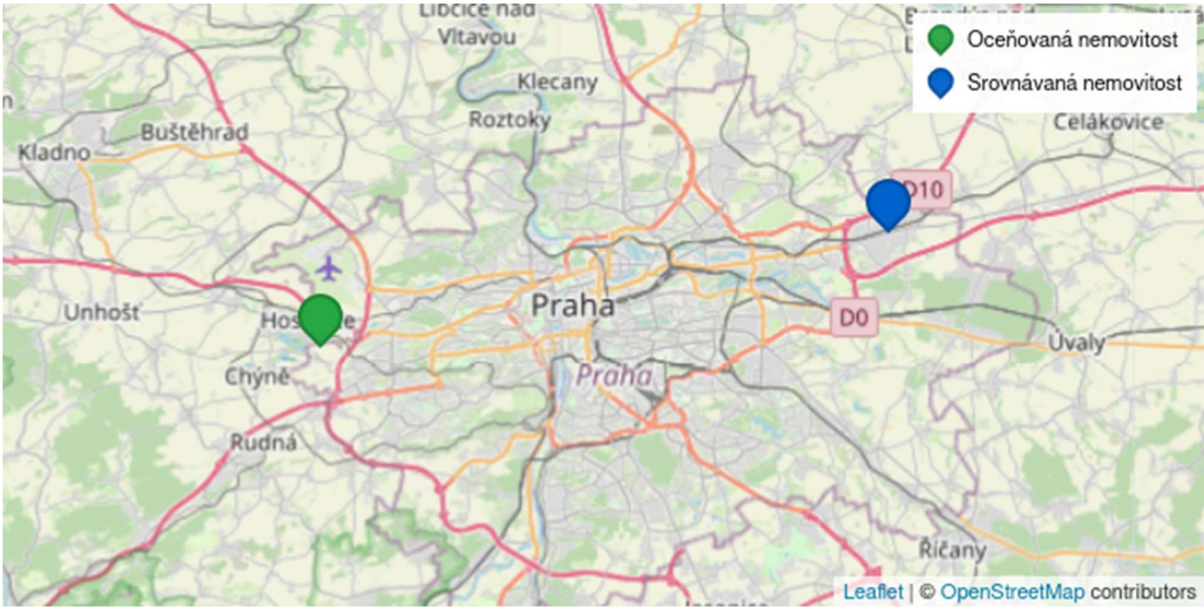
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



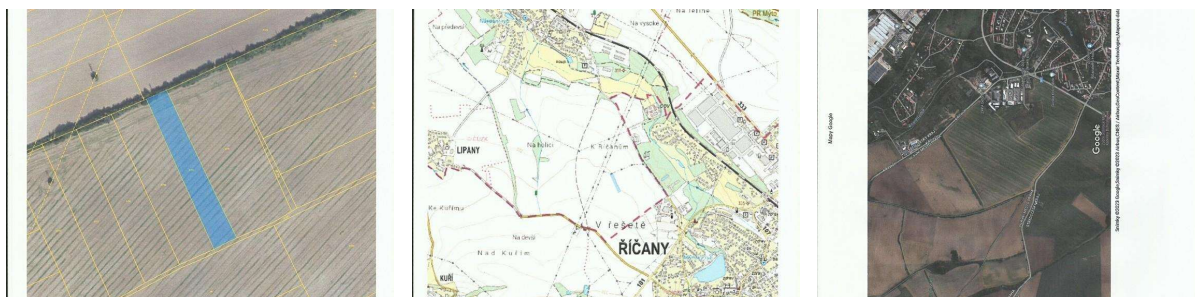
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

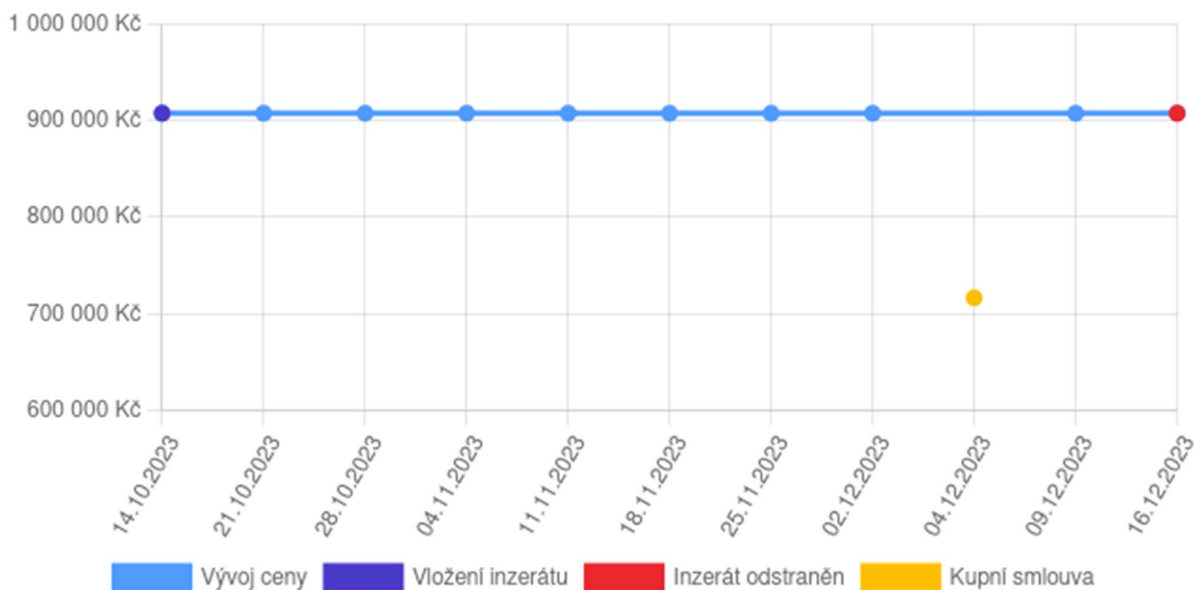
Lokalita	Kolovraty, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	716 250 Kč
Právní účinky ke dni	04.12.2023	Číslo řízení	V-65089/2023-101
Plocha pozemku	4775 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Prodám 4 775m³ pozemku, orná půda v katastrálním území Kolovraty.

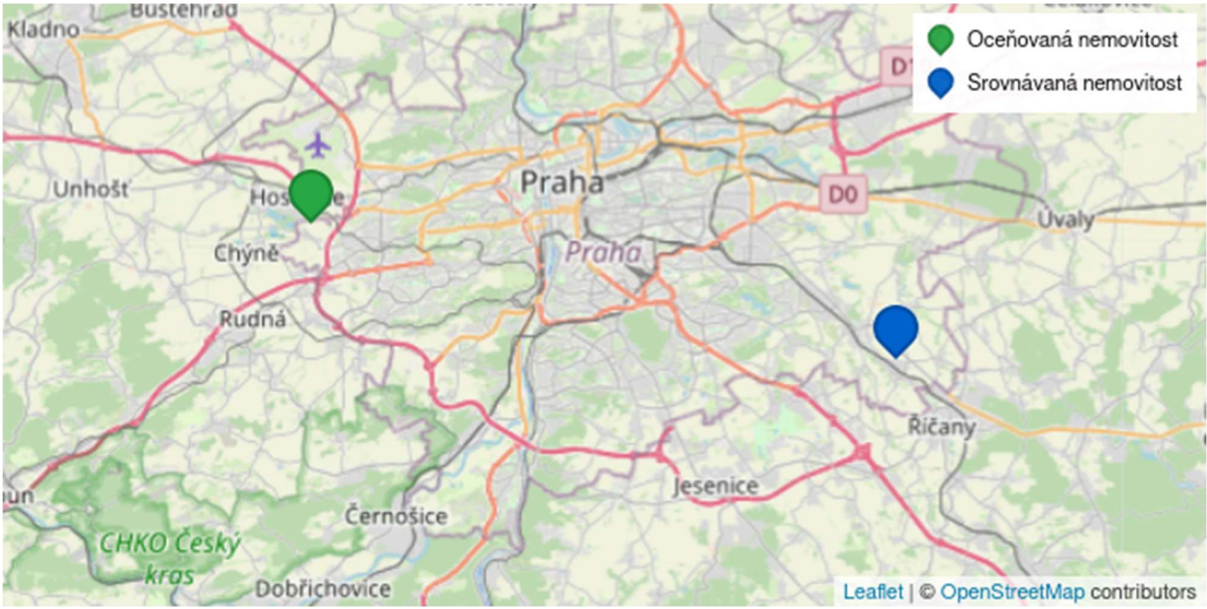
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

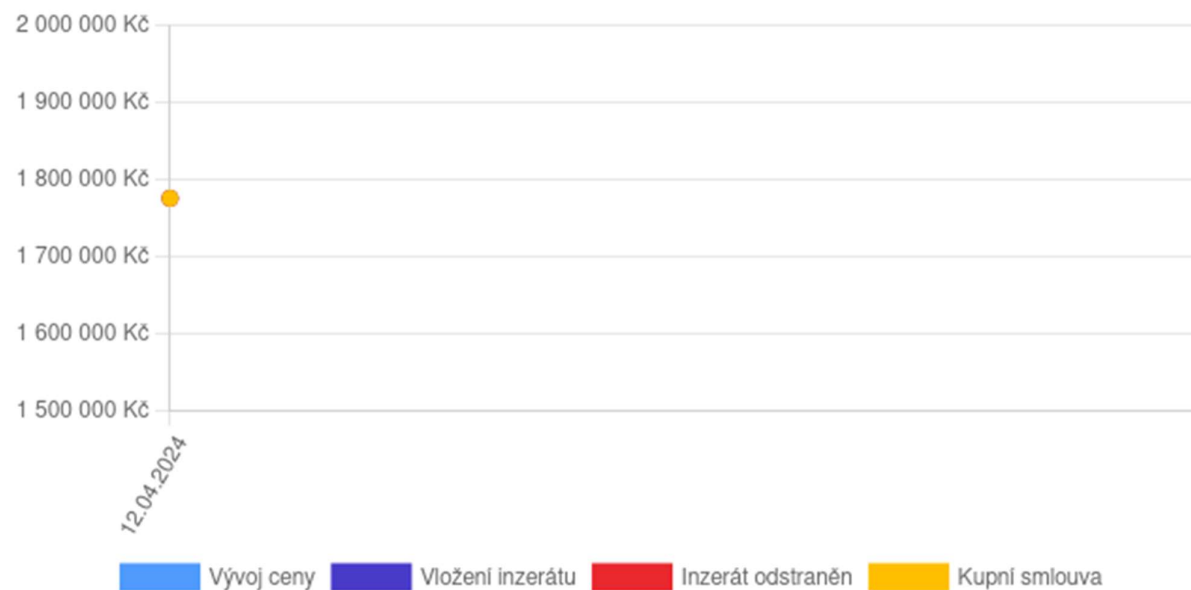
Lokalita	Lipence, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	1 775 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.04.2024	Číslo řízení	V-21234/2024-101
Plocha pozemku	10433 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

č. 2271/1 Lipence, č. 2271/27 Lipence, č. 2273/29 Lipence ÚP - ZMK, SO 1,2

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

