

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11314-1092/2020

**Objednatel znaleckého posudku:** Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1,  
278 01 Kralupy nad Vltavou

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za  
účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

**Adresa předmětu ocenění:** Adresa objektu je Kralupy nad Vltavou, Kralupy  
nad Vltavou, okres Mělník

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 26.03.2020

**Zpracováno ke dni:** 26.03.2020

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš  
Novák  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh.  
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 26.05.2020

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1708/2; 784; 1723/1; 1723/6; 1723/7; 1723/8; 1723/9; 1723/10; 1723/11; 1723/12; 1723/14 vzniklé oddělením dle geometrického plánu číslo 1508-183/2020 ze dne 20.03.2020, potvrzeného Katastrálním úřadem v Mělníku pod č. PGP-512/2020-206 dne 03.04.2020. nacházejícího se v obci Kralupy nad Vltavou, okres Mělník, katastrální území Kralupy nad Vltavou za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 1708/2; 784; 1723/1; 1723/6; 1723/7; 1723/8; 1723/9; 1723/10; 1723/11; 1723/12; 1723/14 vzniklé oddělením dle geometrického plánu číslo 1508-183/2020 ze dne 20.03.2020, potvrzeného Katastrálním úřadem v Mělníku pod č. PGP-512/2020-206 dne 03.04.2020, katastrální území Kralupy nad Vltavou
Adresa předmětu ocenění:	Kralupy nad Vltavou, Kralupy nad Vltavou, okres Mělník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mělník
Obec:	Kralupy nad Vltavou
Katastrální území:	Kralupy nad Vltavou

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 26.03.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Ing. Czechmann, p. Lesák, pí. Lesáková.

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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, geometrický plán, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace zjištěné na stavebním úřadě, územní plán, technické řešení systému INEM

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

#### Vlastnické právo

Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou

## Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1708/2; 784; 1723/1; 1723/6; 1723/7;1723/8; 1723/9; 1723/10; 1723/11; 1723/12; 1723/14 vzniklé oddělením dle geometrického plánu číslo 1508-183/2020 ze dne 20.03.2020, potvrzeného Katastrálním úřadem v Mělníku pod č. PGP-512/2020-206 dne 03.04.2020. nacházející se v obci Kralupy nad Vltavou, okres Mělník, katastrální území Kralupy nad Vltavou.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňované pozemky vznikly oddělením dle geometrického plánu číslo 1508-183/2020 od pozemků p.č. 1708; 784 a 1723/1 nacházející se v obci Kralupy nad Vltavou, okres Mělník, katastrální území Kralupy nad Vltavou.

Oceňované pozemky se nachází v samém centru města Kralupy nad Vltavou při Palackého náměstí. Vzhledem k jejich významné roli pro celkovou tvář centra města a jeho rozvoj je dané území systematicky připravováno dopravními a urbanistickými studii a navazujícími projekty pro dostavbu nového městského bloku (náhledová situace viz příloha). Oceňované pozemky jsou součástí plochy ohraničené stávajícími komunikacemi. Plocha je zbařená veškerých staveb a v upravených komunikacích jsou připraveny přípojky technické infrastruktury pro jednotlivé parcely pro městské domy.

Oceňované pozemky jsou stavební, s celkovou plochou 2.774 m<sup>2</sup>. Dle územního plánu jsou pozemky regulovány jako - Plochy SC - smíšené obytné centrální.

V souladu s územním plánem je uvažována polyfunkční zástavba městského typu – řadové městské domy. Především obchod, bydlení, ubytování, služby, kanceláře apod.

Pozemky jsou rovinaté. Přístup k pozemkům je bezproblémový po zpevněných pozemcích.

Charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s administrativní zónou. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemků je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Pozemky se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti je zeleň v podobě parků. Pozemky se nachází v lokalitě se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody).

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis oceňovaného pozemku</b>	Rozloha	2.774 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	Plochy SC - smíšené obytné centrální
	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	rezidenční zástavba s administrativní zónou
	Poloha v obci	centrum 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, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>		

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 26.03.2020 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 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 přikládána 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. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### 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.

**Pozemek parc. č. 1708/2; 784; 1723/1; 1723/6; 1723/7;1723/8; 1723/9; 1723/10; 1723/11; 1723/12; 1723/14 vzniklé oddělením dle geometrického plánu číslo 1508-183/2020 ze dne 20.03.2020, potvrzeného Katastrálním úřadem v Mělníku pod č. PGP-512/2020-206 dne 03.04.2020. , katastrální území Kralupy nad Vltavou**

Pozemek v katastrálním území Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Kralupy nad Vltavou, Kralupy nad Vltavou, okres Mělník	plocha 2774 m <sup>2</sup>	Smišené (komerční, bydlení)	Kompletní připravenost	Pozemky v centru města
1	Svrkyňská, Velké Přílepy, okres Praha-západ	plocha 253 m <sup>2</sup>	Smišené (komerční, bydlení)	Částečně	Prodej pozemku v centru obce s navrženou stavbou provozovny s bytem
2	Balcarova, Kladno, okres Kladno	plocha 484 m <sup>2</sup>	Smišené (komerční, bydlení)	Kompletní připravenost	V centru Kladna, Balcarově ulici. Územní plán města určuje zastavitelnost 75% pozemku a dovoluje výstavbu bytového domu s možností dvou nadzemních podlaží a obytného podkroví. Všechny inženýrské sítě vedou podél pozemku.
3	Pod Kuchyňkou, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 3098 m <sup>2</sup>	Bydlení (v návrhu)	Částečně	Dle návrhu metropolitního plánu je lokalita určena pro obytnou výstavbu vilami a domy v zeleni (tzv. zahradní město).
4	Hajnova, Kladno, okres Kladno	plocha 360 m <sup>2</sup>	Smišené (komerční, bydlení)	Částečně	Pozemek v centru města Kladna, ulice Hajnova o celkové ploše 360 m <sup>2</sup> . Zastavitelná plocha pozemku je 75% (tj. 228 m <sup>2</sup> ). Možnost využití pozemku je komerční i k bydlení (dle územního plánu města Kladna je pozemek určen pro plochy smíšené obytné městské). Dle regulačního plánu Kladno-centrum je nutno dodržet regulativy (dodržení uliční čáry, zastavitelnost pozemku, výšková regulace 2+1, tj. max. 2 úplná podlaží a 1 šikmou střechou nebo ustupující podlaží)
5	U branek, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 560 m <sup>2</sup>	Smišené (komerční, bydlení)	Kompletní připravenost	Pozemek je v územní plánu ve smíšeném území. Na pozemku lze postavit dle územního plánu jako na sousedních pozemcích např. rodinný, bytový dům, hala, sídlo firmy(nebyt a byty). K pozemku existuje souhlasné stanovisko od úřadu na bytový dům,
6	K Hájům, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 6072 m <sup>2</sup>	Komerční	Částečně	Na tomto pozemku lze realizovat následující: Území sloužící pro umístění zařízení služeb a výroby všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, která nesmí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru.
7	Branická, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1722 m <sup>2</sup>	Bydlení	Částečně	pozemek blízko budoucí trasy metra D. Je vypracován projekt na stavbu polyfunkčního domu s 2 nebytovými a 11 bytovými jednotkami a 16 garážovými stáními

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	10.000,00 Kč	0.9	9.000,00 Kč	0.85	1.20	1.00	0.80	0.80	1.00	0.6528	13.786,76 Kč
2	19.834,71 Kč	0.9	17.851,24 Kč	1.10	1.20	1.00	1.00	0.95	1.00	1.2540	14.235,44 Kč
3	11.297,61 Kč	0.9	10.167,85 Kč	1.20	0.98	0.90	0.90	0.90	0.90	0.7716	13.177,62 Kč
4	10.275,00 Kč	0.9	9.247,50 Kč	1.10	1.10	1.00	0.95	0.80	0.80	0.7357	12.569,66 Kč
5	17.857,14 Kč	0.9	16.071,43 Kč	1.10	1.10	0.90	1.00	0.90	1.00	0.9801	16.397,74 Kč
6	8.204,87 Kč	Nepoužit	8.204,87 Kč	1.20	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.6299	13.025,68 Kč
7	13.327,53 Kč	Nepoužit	13.327,53 Kč	1.20	1.10	1.00	0.95	0.80	1.00	1.0032	13.285,01 Kč
<b>Celkem průměr</b>											13.782,56 Kč
<b>Minimum</b>											12.569,66 Kč
<b>Maximum</b>											16.397,74 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											1.271,60 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											12.510,96 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											15.054,16 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 inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Vzhledem k charakteru pozemků a jejich vysoké atraktivnosti v dané lokalitě, je nemožné najít na realitním trhu srovnatelné pozemky v okolí. Do výběru pro srovnání tak byly zařazeny pozemky z širšího okolí, které realitní trh nabízí a jsou ve srovnatelném stavu, obdobné atraktivnosti jako pozemky oceňované.

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

13.782,56 Kč/m<sup>2</sup>

\*

2.774 m<sup>2</sup>

= 38.232.820 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**38.233.000,-- Kč**

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

Pozemek v katastrálním území Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Kralupy nad Vltavou, Kralupy nad Vltavou, okres Mělník	plocha 2774 m <sup>2</sup>	Smišené (komerční, bydlení)	Kompletní připravenost	Pozemky v centru města
<b>1</b>	Svrkyňská, Velké Přílepy, okres Praha-západ	plocha 253 m <sup>2</sup>	Smišené (komerční, bydlení)	Částečně	Prodej pozemku v centru obce s navrženou stavbou provozovny s bytem
<b>2</b>	Balcarova, Kladno, okres Kladno	plocha 484 m <sup>2</sup>	Smišené (komerční, bydlení)	Kompletní připravenost	V centru Kladna, Balcarově ulici. Územní plán města určuje zastavitelnost 75% pozemku a dovoluje výstavbu bytového domu s možností dvou nadzemních podlaží a obytného podkroví. Všechny inženýrské sítě vedou podél pozemku.
<b>3</b>	Pod Kuchyňkou, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 3098 m <sup>2</sup>	Bydlení (v návrhu)	Částečně	Dle návrhu metropolitního plánu je lokalita určena pro obytnou výstavbu vilami a domy v zeleni (tzv. zahradní město).
<b>4</b>	Hajnova, Kladno, okres Kladno	plocha 360 m <sup>2</sup>	Smišené (komerční, bydlení)	Částečně	Pozemek v centru města Kladna, ulice Hajnova o celkové ploše 360 m <sup>2</sup> . Zastavitelná plocha pozemku je 75% (tj. 228 m <sup>2</sup> ). Možnost využití pozemku je komerční i k bydlení (dle územního plánu města Kladna je pozemek určen pro plochy smíšené obytné městské). Dle regulačního plánu Kladno-centrum je nutno dodržet regulativy (dodržení uliční čáry, zastavitelnost pozemku, výšková regulace 2+1, tj. max. 2 úplná podlaží a 1 šikmou střechou nebo ustupující podlaží)
<b>5</b>	U branek, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 560 m <sup>2</sup>	Smišené (komerční, bydlení)	Kompletní připravenost	Pozemek je v územní plánu ve smíšeném území. Na pozemku lze postavit dle územního plánu jako na sousedních pozemcích např. rodinný, bytový dům, hala, sídlo firmy(nebyt a byty). K pozemku existuje souhlasné stanovisko od úřadu na bytový dům.
<b>6</b>	K Hájům, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 6072 m <sup>2</sup>	Komerční	Částečně	Na tomto pozemku lze realizovat následující: Území sloužící pro umístění zařízení služeb a výroby všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, která nesmí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou.
<b>7</b>	Branická, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1722 m <sup>2</sup>	Bydlení	Částečně	pozemek blízko budoucí trasy metra D. Je vypracován projekt na stavbu polyfunkčního domu s 2 nebytovými a 11 bytovými jednotkami a 16 garážovými stáními

### 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	10.000,00	0,90	9.000,00
2	19.834,71	0,90	17.851,24
3	11.297,61	0,90	10.167,85
4	10.275,00	0,90	9.247,50
5	17.857,14	0,90	16.071,43
6	8.204,87	-	8.204,87
7	13.327,53	-	13.327,53
	Maximální hodnota	17.851,24	(případ č.2)
	Minimální hodnota	8.204,87	(případ č.6)
	Relace min vs. max hodnoty	2,1757	(relace nesmí být větší než 2)
	Aritmetický průměr	11.981,49	



Odchylka max hodnoty od průměru 5.869,75

Odchylka min hodnoty od průměru 3.776,62

Bude vyřazena max hodnota (případ č.2)

## Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	10.000,00	0,90	9.000,00
2	19.834,71	0,90	17.851,24
3	11.297,61	0,90	10.167,85
4	10.275,00	0,90	9.247,50
5	17.857,14	0,90	16.071,43
6	8.204,87	-	8.204,87
7	13.327,53	-	13.327,53
Maximální hodnota		16.071,43	(případ č.5)
Minimální hodnota		8.204,87	(případ č.6)
Relace min vs. max hodnoty		1,9588	OK
<b>Aritmetický průměr</b>		<b>11.003,20</b>	

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

Pozemek v katastrálním území Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Kralupy nad Vltavou, Kralupy nad Vltavou, okres Mělník	plocha 2774 m <sup>2</sup>	Smišené (komerční, bydlení)	Kompletní připravenost	Pozemky v centru města	X
<b>1</b>	Svrkyňská, Velké Přílepy, okres Praha-západ	plocha 253 m <sup>2</sup>	Smišené (komerční, bydlení)	Částečně	Prodej pozemku v centru obce s navrženou stavbou provozovny s bytem	1
<b>2</b>	Balcarova, Kladno, okres Kladno	plocha 484 m <sup>2</sup>	Smišené (komerční, bydlení)	Kompletní připravenost	V centru Kladna, Balcarově ulici. Územní plán města určuje zastavitelnost 75% pozemku a dovoluje výstavbu bytového domu s možností dvou nadzemních podlaží a obytného podkrovní. Všechny inženýrské sítě vedou podél pozemku.	1
<b>3</b>	Pod Kuchyňkou, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 3098 m <sup>2</sup>	Bydlení (v návrhu)	Částečně	Dle návrhu metropolitního plánu je lokalita určena pro obytnou výstavbu vilami a domy v zeleni (tzv. zahradní město).	2
<b>4</b>	Hajnova, Kladno, okres Kladno	plocha 360 m <sup>2</sup>	Smišené (komerční, bydlení)	Částečně	Pozemek v centru města Kladna, ulice Hajnova o celkové ploše 360 m <sup>2</sup> . Zastavitelná plocha pozemku je 75% (tj. 228 m <sup>2</sup> ). Možnost využití pozemku je komerční i k bydlení (dle územního plánu města Kladna je pozemek určen pro plochy smišené obytné městské). Dle regulačního plánu Kladno-centrum je nutno dodržet regulativy (dodržení uliční čáry, zastavitelnost pozemku, výšková regulace 2+1, tj. max. 2 úplná podlaží a 1 šikmou střechou nebo ustupující podlaží)	3
<b>5</b>	U branek, Praha, okres Hlavní město	plocha 560 m <sup>2</sup>	Smišené (komerční, bydlení)	Kompletní připravenost	Pozemek je v územní plánu ve smišeném území. Na pozemku lze postavit dle územního plánu jako na sousedních pozemcích např.	3

	Praha				rodinný, bytový dům, hala, sídlo firmy(nebyt a byty). K pozemku existuje souhlasné stanovisko od úřadu na bytový dům,	
6	K Hájům, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 6072 m <sup>2</sup>	Komerční	Částečně	Na tomto pozemku lze realizovat následující: Území sloužící pro umístění zařízení služeb a výroby všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, která nesmí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou.	1
7	Branická, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1722 m <sup>2</sup>	Bydlení	Částečně	pozemek blízko budoucí trasy metra D. Je vypracován projekt na stavbu polyfunkčního domu s 2 nebytovými a 11 bytovými jednotkami a 16 garážovými stáními	3

### Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	10.000,00	0,90	9.000,00	1	9.000,00
2	<del>19.834,71</del>	<del>0,90</del>	<del>17.851,24</del>	<del>1</del>	<del>17.851,24</del>
3	11.297,61	0,90	10.167,85	2	20.335,70
4	10.275,00	0,90	9.247,50	3	27.742,50
5	17.857,14	0,90	16.071,43	3	48.214,29
6	8.204,87	-	8.204,87	1	8.204,87
7	13.327,53	-	13.327,53	3	39.982,59
Mezisoučet				13	153.479,95
<b>Celkem</b>					<b><u>11.806,15</u></b>

**Základní cena: 11.806,15 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$11.806,15 * 1,0667 = 12.593,23 \text{ Kč/m}^2$$

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

**12.593,23 Kč/m<sup>2</sup>**

**\* 2.774 m<sup>2</sup>**

**= 34.933.620,02 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**34.900.000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**38.233.000,-- Kč**

II. Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**34.900.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**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 stanovena po zaokrouhlení na**

**35.000.000 Kč**

Slovy: třicetpětmilionů korun

## **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.05.2020

## **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 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 11314-1092/2020 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

26. 5. 2020

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1723/1</a>
Obec:	<a href="#">Kralupy nad Vltavou [534951]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kralupy nad Vltavou [672718]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2743
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou	

#### 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.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

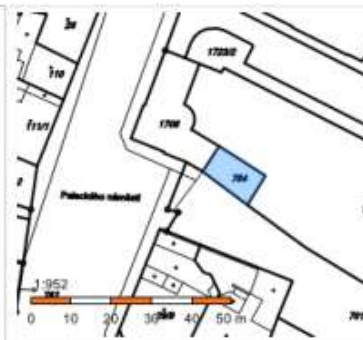
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.05.2020 11:00:02.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.6.2 build 0

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">784</a>
Obec:	<a href="#">Kralupy nad Vltavou [534951]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kralupy nad Vltavou [672718]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	110
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou	

## 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.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.05.2020 11:00:02.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.6.2 build 0

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1708</a>
Obec:	<a href="#">Kralupy nad Vltavou [534951]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kralupy nad Vltavou [672718]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	319
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou	

## 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.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

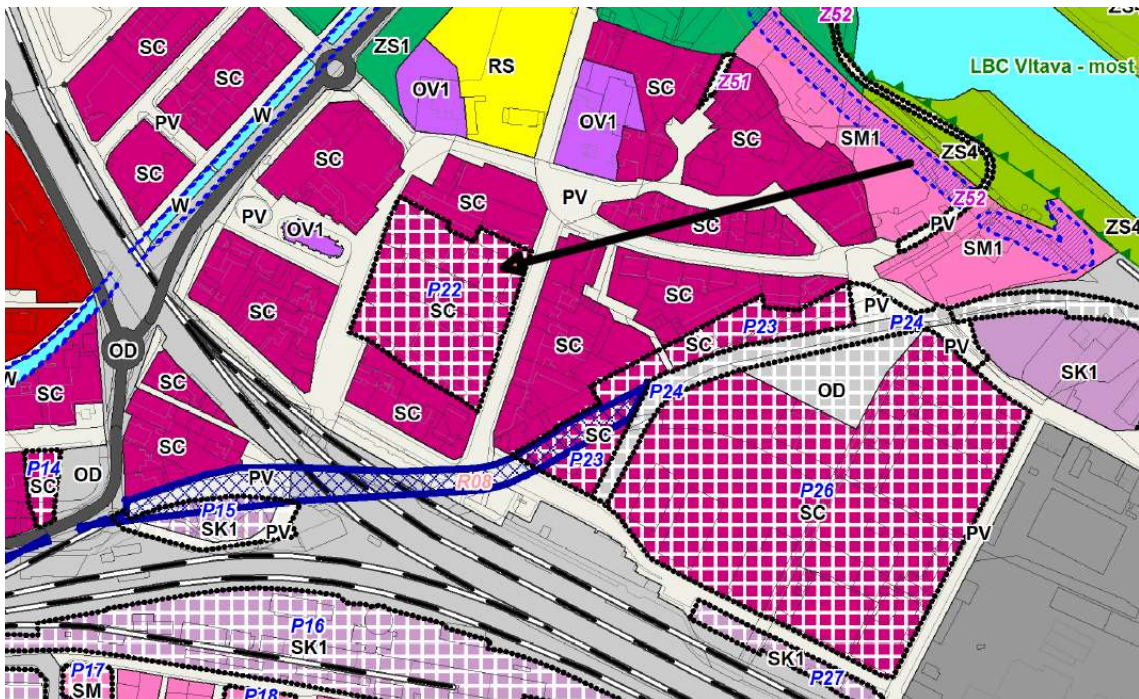
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.05.2020 11:00:02.





Výřez z mapy územního plánu





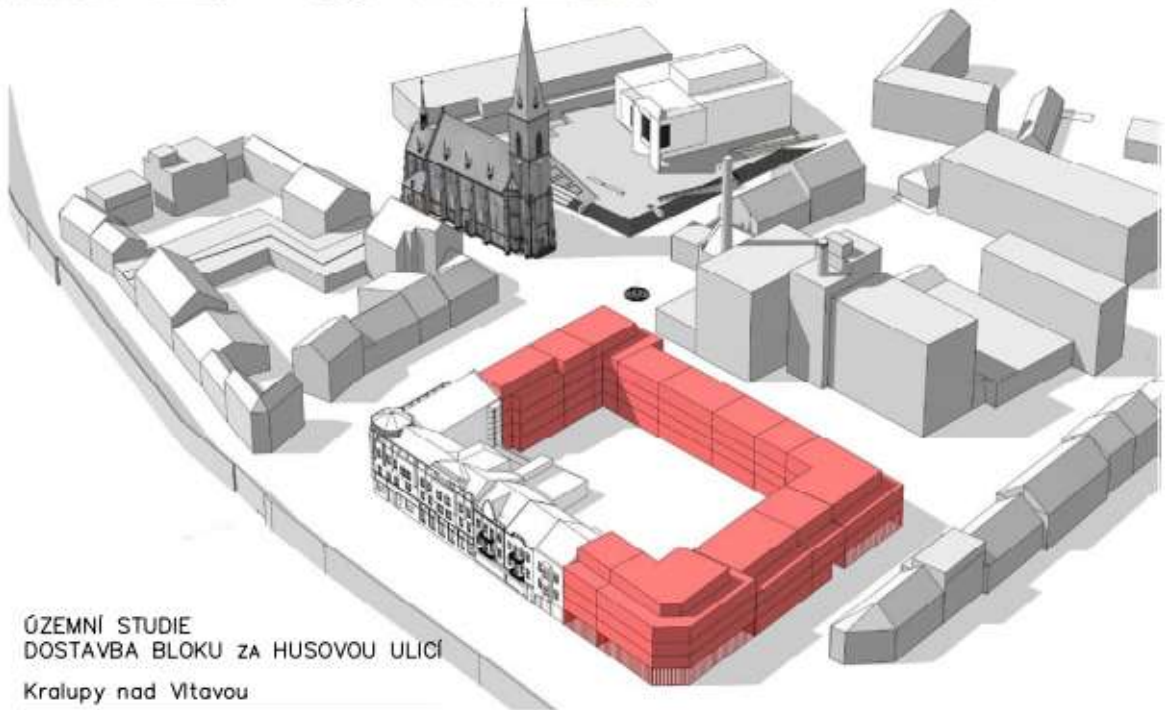
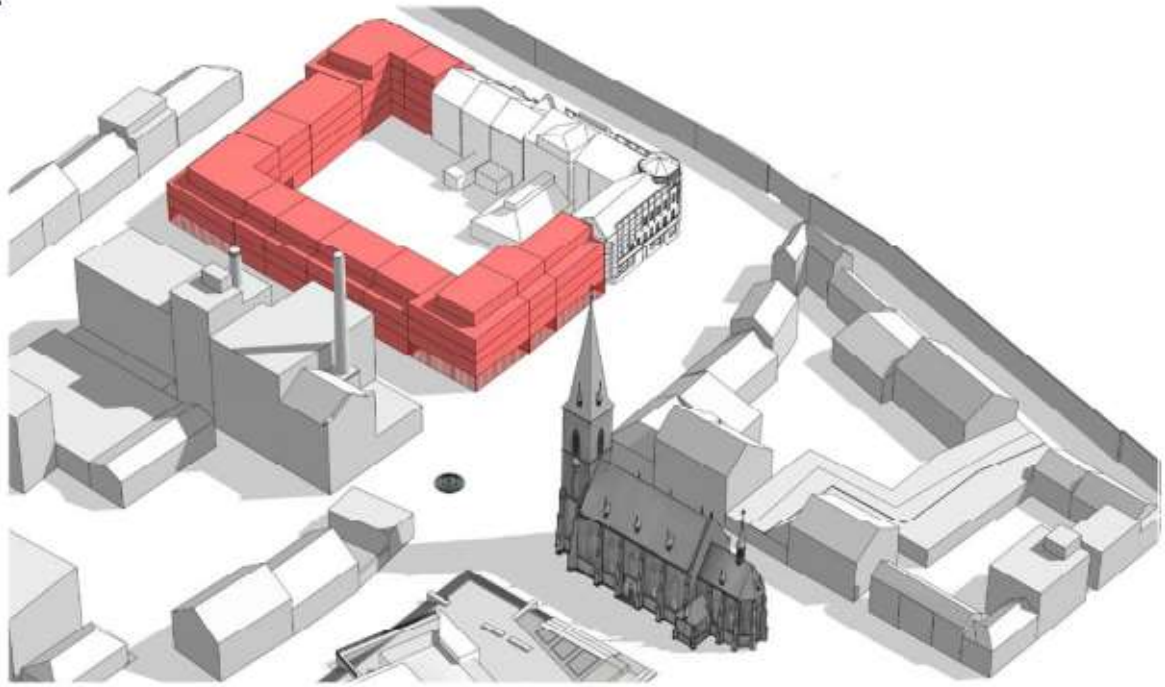
# Geometrický plán



# Náhled urbanistické studie







ÚZEMNÍ STUDIE  
DOSTAVBA BLOKU ZA HUSOVOU ULICÍ  
Kralupy nad Vltavou

ZADAVATEL  
MĚSTO Kralupy nad Vltavou

AUTOR  
ing.arch. JAN JAROŠ  
ing.arch. MARTIN POLÁČEK

**majo**  
ARCHITEKTI

NADHLEDOVÉ  
VIZUALIZACE

ČISTOPIS 01/2020

## Zpráva o riziku povodně



### Zpráva o nebezpečí povodně



Parcela

Kraj: Středočeský kraj  
Okres: Mělník  
Obec: Kralupy nad Vltavou

Katastrální území: Kralupy nad Vltavou  
Parcela: 1723/1  
Typ parcely: Pozemková

#### Riziková zóna pro vybranou parcelu

**Zóna 3**

zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

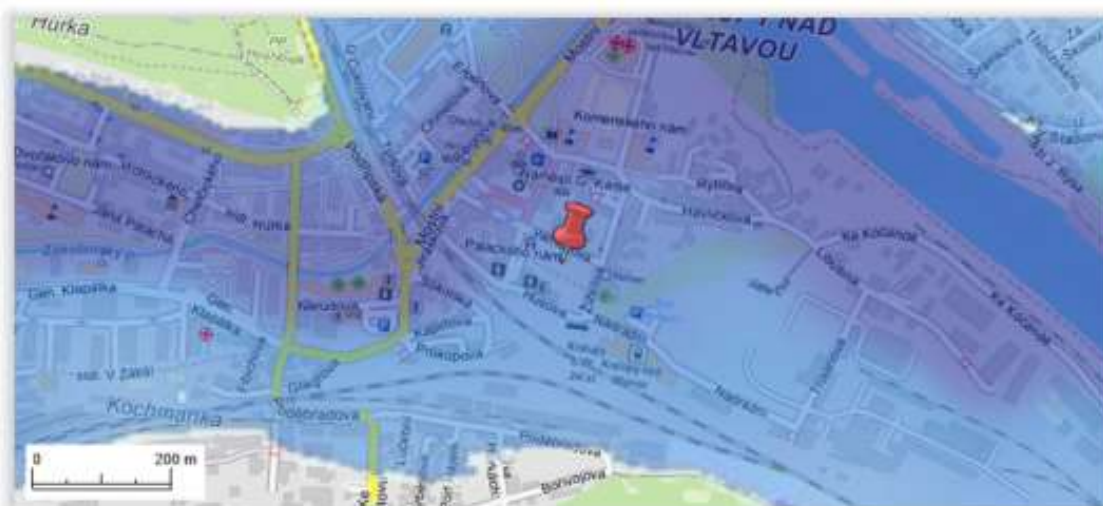
#### Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -748224 Y: -1025137

Souřadnice GPS: N: 50°14'23,99" E: 14°18'42,85"

Kód parcely 71783346010 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2020 Central European Data Agency, a. s.

#### Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodni:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód parcely - předává kód parcely dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz).

**INTERMAP**

Tento produkt a informace obsažené v něm jsou poskytnuty pouze jako referenční materiál. Informace jsou poskytnuty pouze s cílem poskytnout vyhodnocení povodňového nebezpečí a nejsou určeny k použití ani jiné účely.  
Copyright © Datacenter - Geomatics na základě [gis.cz](http://www.gis.cz).

## Pořízená fotodokumentace

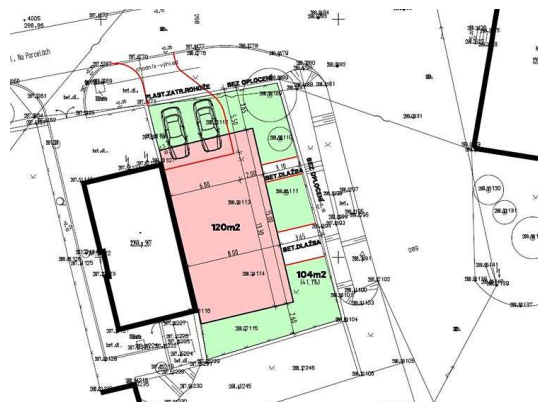




# Srovnávané nemovitosti

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

### 1. Identifikace

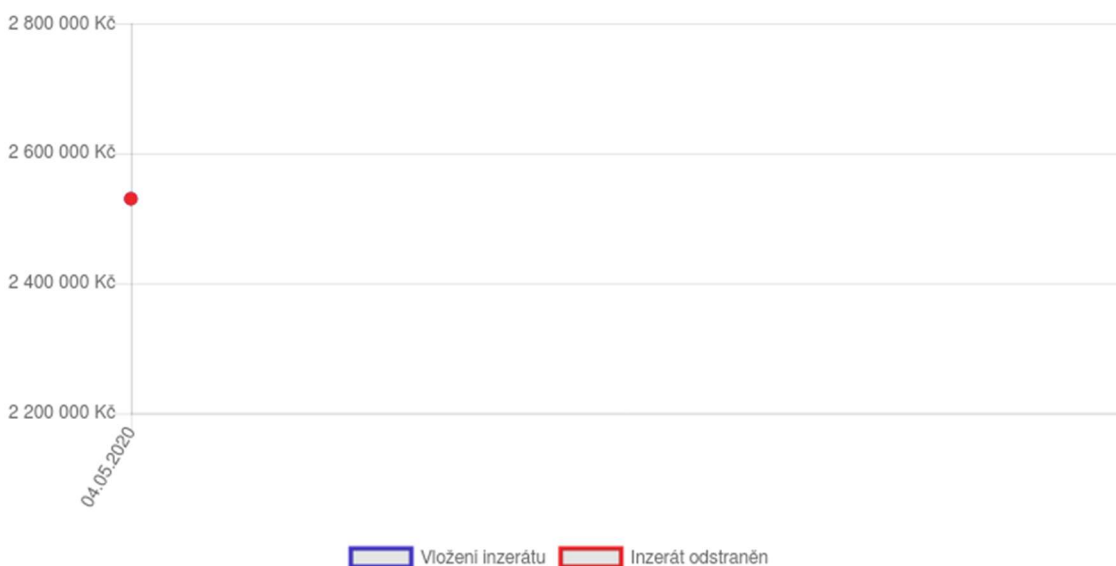


**Prodej, Pozemek, 253 m<sup>2</sup>, Svrkyňská, Velké Přílepy, okres Praha-západ**

**Celková cena: 2.530.000 Kč**

**Adresa: Svrkyňská, Velké Přílepy, okres Praha-západ**

### 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>	Svrkyňská, Velké Přílepy, okres Praha-západ	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	253
<b>Cena</b>	2 530 000 Kč	<b>Současné využití</b>	pro komerční výstavbu

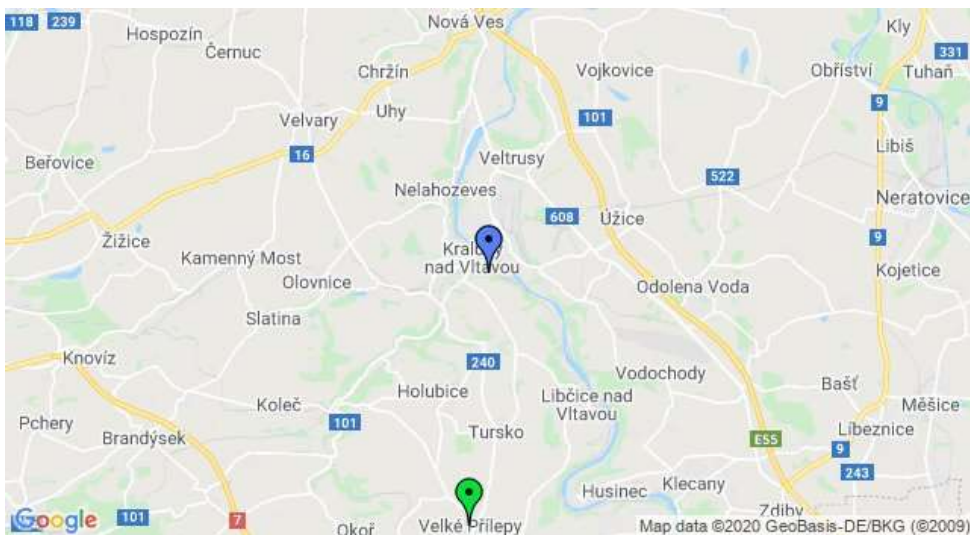
### Slovní popis

Prodej pozemku v centru obce s navrženou stavbou provozovny s bytem.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

#### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

##### 1. Identifikace

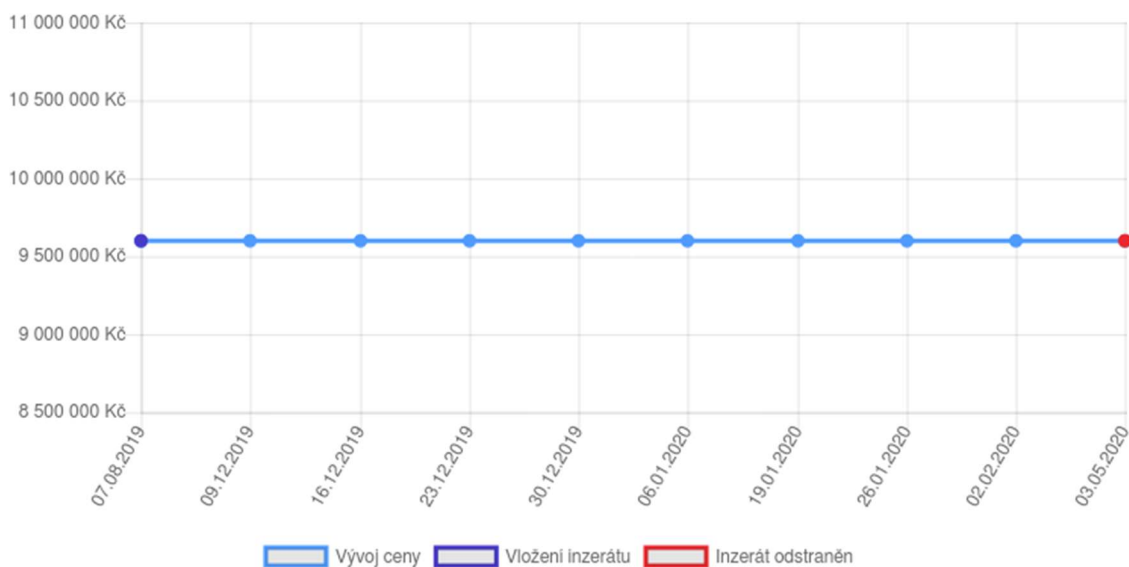


**Prodej, Pozemek, 484 m<sup>2</sup>, Balcarova, Kladno, okres Kladno**

**Celková cena: 9.600.000 Kč**

**Adresa: Balcarova, Kladno, okres Kladno**

## 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>	Balcarova, Kladno, okres Kladno	<b>Současné využití</b>	pro bydlení
<b>Cena</b>	9 600 000 Kč	<b>Umístění objektu</b>	Centrum obce
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	484		

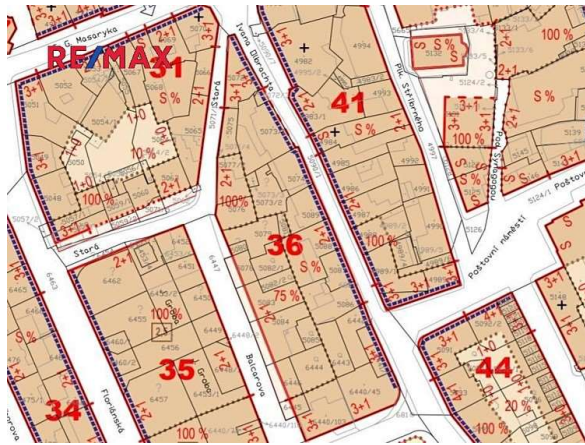
## Slovní popis

Výhradně nabízíme lukrativní pozemek o výměře 484 m<sup>2</sup> v centru Kladna, Balcarově ulici. Územní plán města určuje zastavitelnost 75% pozemku a dovoluje výstavbu bytového domu s možností dvou nadzemních podlaží a obytného podkroví. Všechny inženýrské sítě vedou podél pozemku. Tato zajímavá nabídka je ještě umocněna faktem, že nabízíme ke koupi sousední pozemek za stejným účelem a za stejných podmínek. Jeho výměra je 300 m<sup>2</sup> a najdete ho rovněž na těchto stránkách.

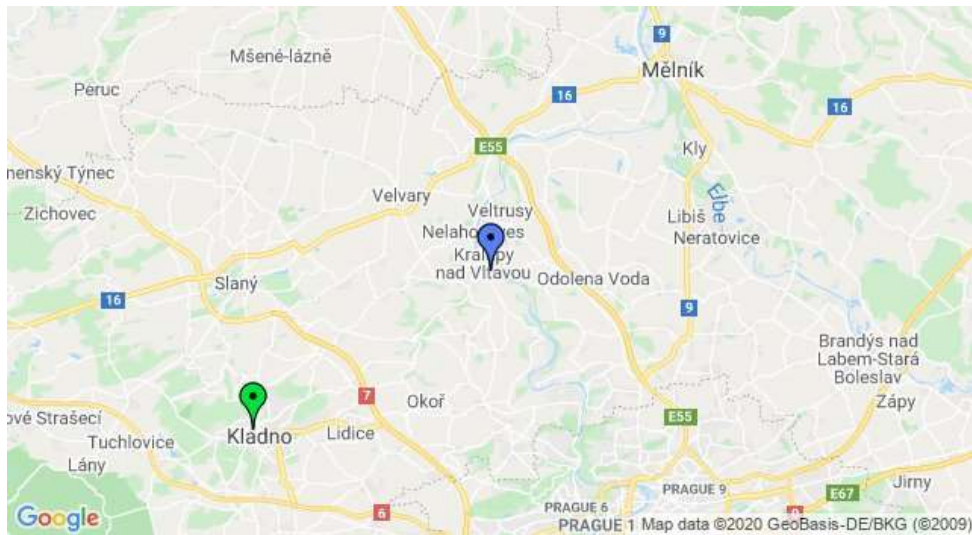
## 4. Fotodokumentace







## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

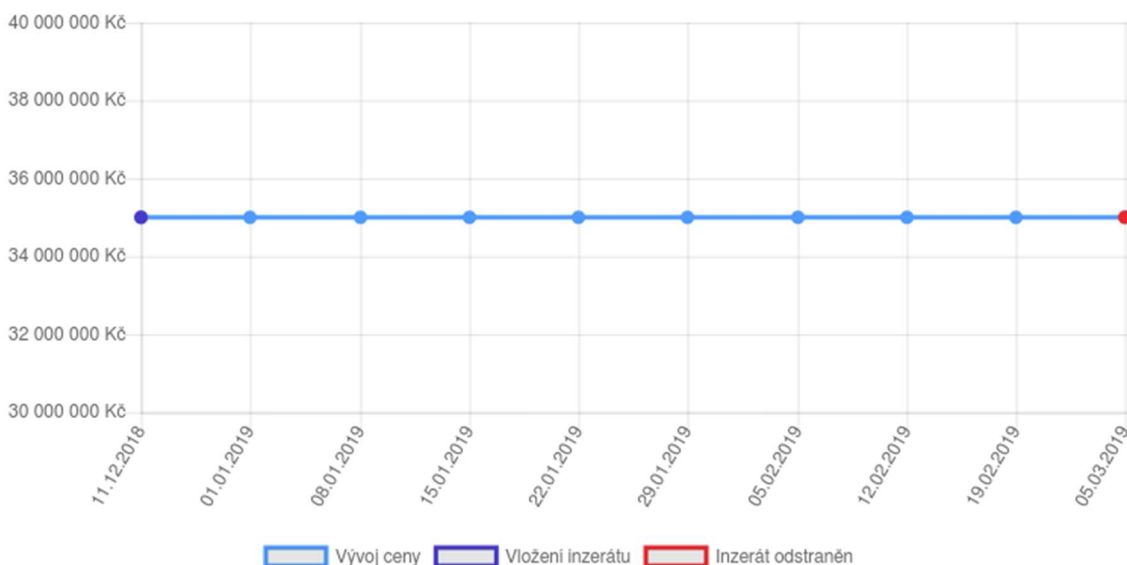


**Prodej, Pozemek, 3098 m<sup>2</sup>, Pod Kuchyňkou, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena: 35.000.000 Kč**

**Adresa: Pod Kuchyňkou, 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>Cena</b>	35 000 000 Kč	<b>Současné využití</b>	pro komerční výstavbu
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	3098		

### Slovní popis

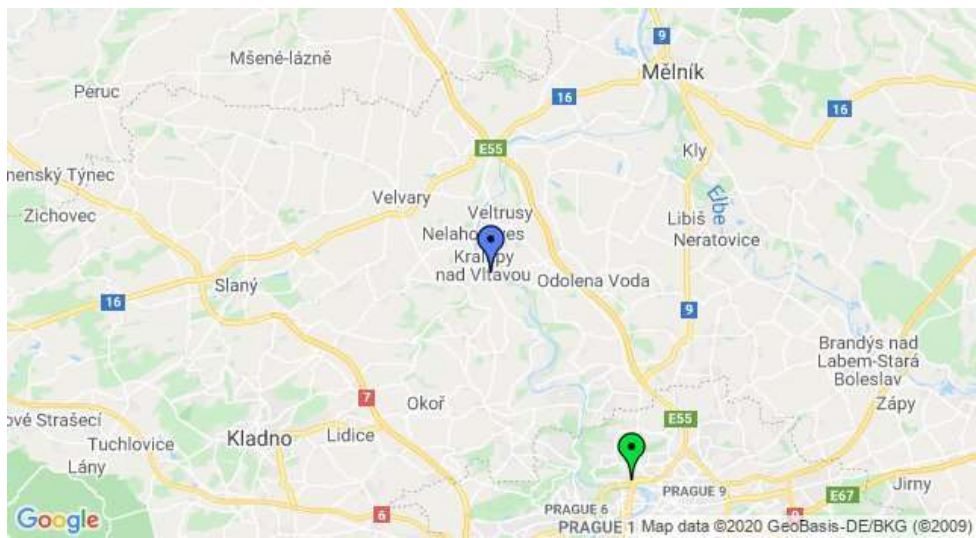
Investiční příležitost koupě pozemku vhodného pro výstavbu developerského projektu v městské části Libeň, která je součástí dynamicky se rozvíjející Prahy 8, v níž najdete nové a originální rezidenční a komerční projekty i modernizovanou a rekonstruovanou starší zástavbu nabízející velmi kvalitní nemovitosti na prodej. Komerční pozemky na prodej v Libni v Praze 8 přicházejí s jistotou výborné investice. Celková výměra pozemku je 3 098 m<sup>2</sup>. Dle návrhu metropolitního plánu je lokalita určena pro obytnou výstavbu vilami a domy v zeleni (tzv. zahradní město). Pozemek leží v převažujícím rozsahu ve funkční ploše dle dnešního územního plánu ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy), přičemž pro takový pozemek platí, že využití takového pozemku je přípustné jako součást celkové koncepce předmětné plochy realizované současně s jejich zakládáním, případně v rámci jejich rekonstrukcí. Libeň má vynikající spojení s ostatními pražskými čtvrtěmi nejen díky hromadné dopravě a silnicím, ale také po vodě. Je součástí širšího centra Prahy, které se přeměňuje na dynamickou a populární rezidenční oblast. Obchody, možnosti kulturního i sociálního vyžití, školy i centrum města jsou na dosah. Kontaktujte mne ohledně získání více informací komerčního pozemku na prodej v Libni, v části Prahy, která právě zaznamenává značný rozvoj.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

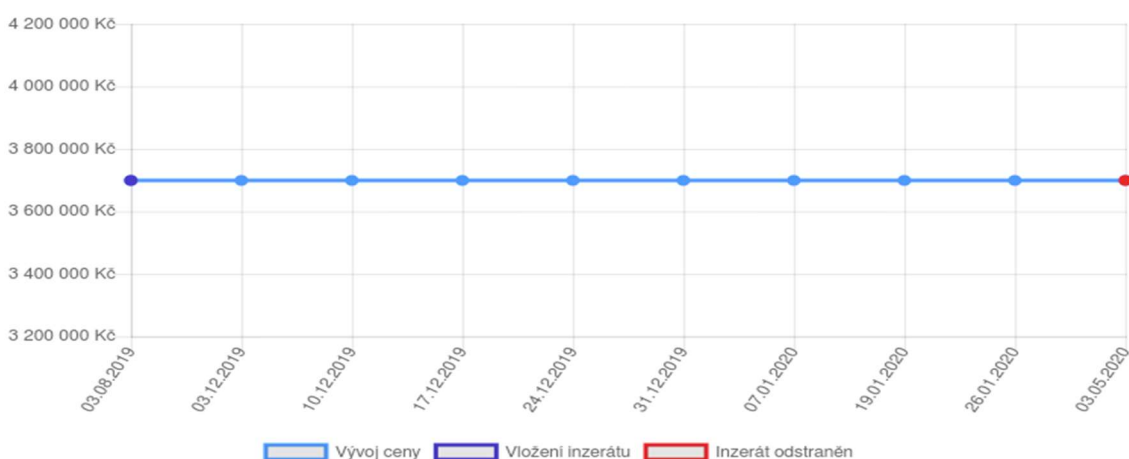


**Prodej, Pozemek, 360 m<sup>2</sup>, Hajnova, Kladno, okres Kladno**

**Celková cena: 3.699.000 Kč**

**Adresa: Hajnova, Kladno, okres Kladno**

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



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

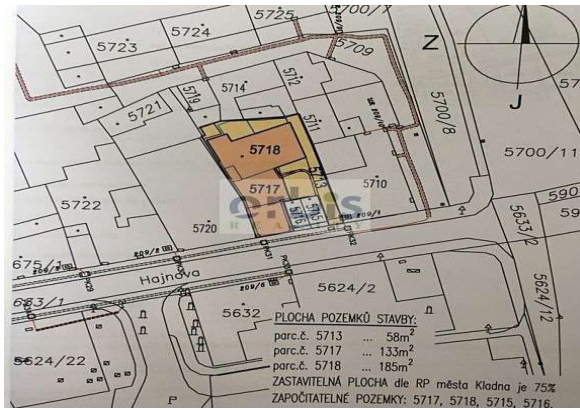
<b>Adresa</b>	Hajnova, Kladno, okres Kladno	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	360
<b>Cena</b>	3 699 000 Kč	<b>Současné využití</b>	pro komerční výstavbu

### Slovní popis

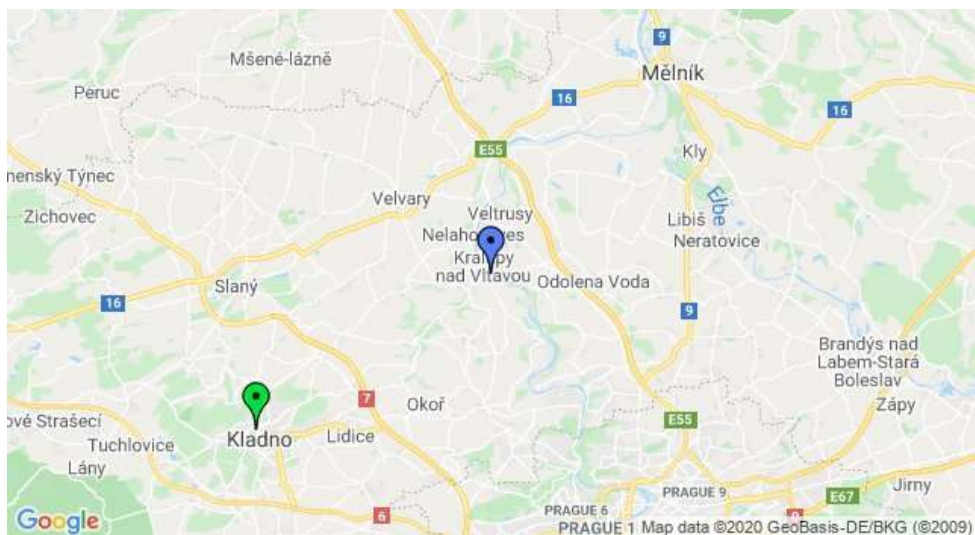
Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji pozemek v centru města Kladna, ulice Hajnova o celkové ploše 360 m<sup>2</sup>. Zastavitelná plocha pozemku je 75% (tj. 228 m<sup>2</sup>). Možnost využití pozemku je komerční i k bydlení (dle územního plánu města Kladna je pozemek určen pro plochy smíšené obytné městské). Dle regulačního plánu Kladno-centrum je nutno dodržet regulativy (dodržení uliční čáry, zastavitelnost pozemku, výšková regulace 2+1, tj. max. 2 úplná podlaží a 1 šikmou střechou nebo ustupující podlaží). Původní RD byl zbourán, na pozemku je zachované statické zajištění obvodových stěn a ŽB deska. Sítě byly na pozemek vyvedeny pro původní RD, rozvod kanalizace byl realizován před stavbou opěrných zdí a ŽB desky. Garáže na fotografiích nejsou součástí prodávávaného pozemku. Pro ostatní informace volejte RK. Financování hypot. úvěrem možné, rádi vyřídíme!



## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



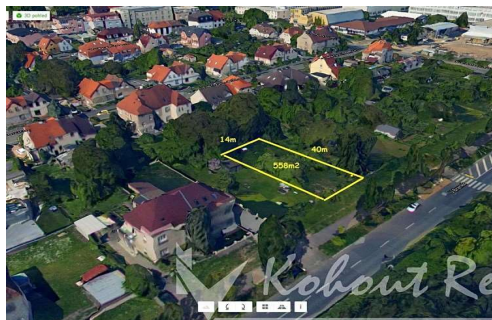
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 560 m<sup>2</sup>, U branek, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena: 9.999.999 Kč**

**Adresa: U branek, 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>	U branek, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	560
<b>Cena</b>	9 999 999 Kč	<b>Současné využití</b>	pro bydlení

### Slovní popis

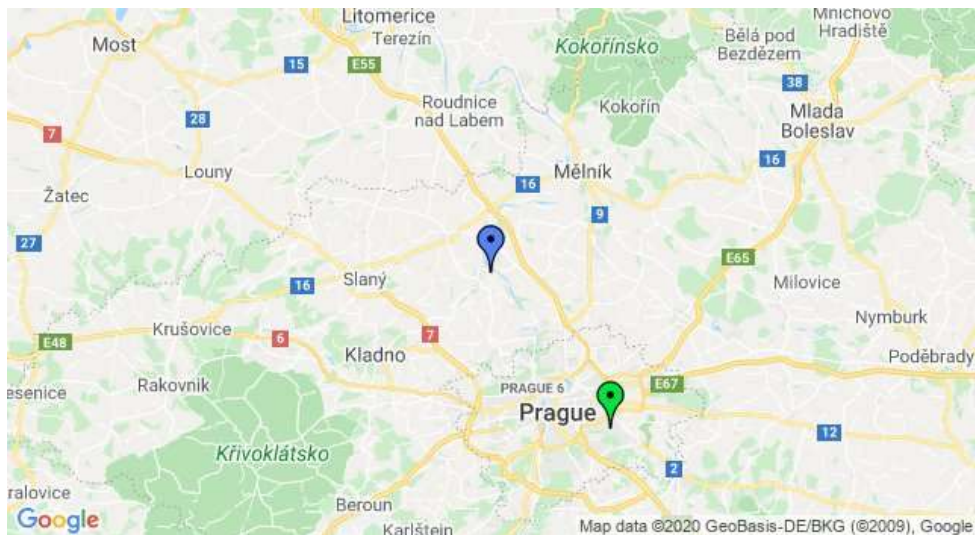
Exklusivně slunný, rovinný, investiční pozemek o rozměrech 14m x 40m = 560m<sup>2</sup>, se nachází ve strategickém místě pro bydlení či podnikání na Praze 10, Hostivař, ulice U Branek. U pozemku jsou kompletní inž. sítě. Pozemek je v územní plánu ve smíšeném území. Na pozemku lze postavit dle územního plánu jako na sousedních pozemcích např. rodinný, bytový dům, hala, sídlo firmy (nebyty a byty). K pozemku existuje souhlasné stanovisko od úřadu na bytový dům, který bude kompletně podsklepený tj. suterén: kotelná, 4x sklepy, 3x garáž. stání atd., Přízemí: vstup, byt 2+kk+terasa+zahrada, byt 3+kk+terasa+zahrada, 1.patro: 3+kk+terasa, 3+kk+terasa, dům bude barevně sladěný jako sousední dům vpravo. Před domem budou 2x venkovní stání, branka, nájezdová rampa atd.). Všechny okna bytů jsou situována do klidu do zeleně na jihozápadní stranu. Zajímavé místo na budoucí investici. Těším se na Vás Petr Kohout.



## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

#### 1. Identifikace

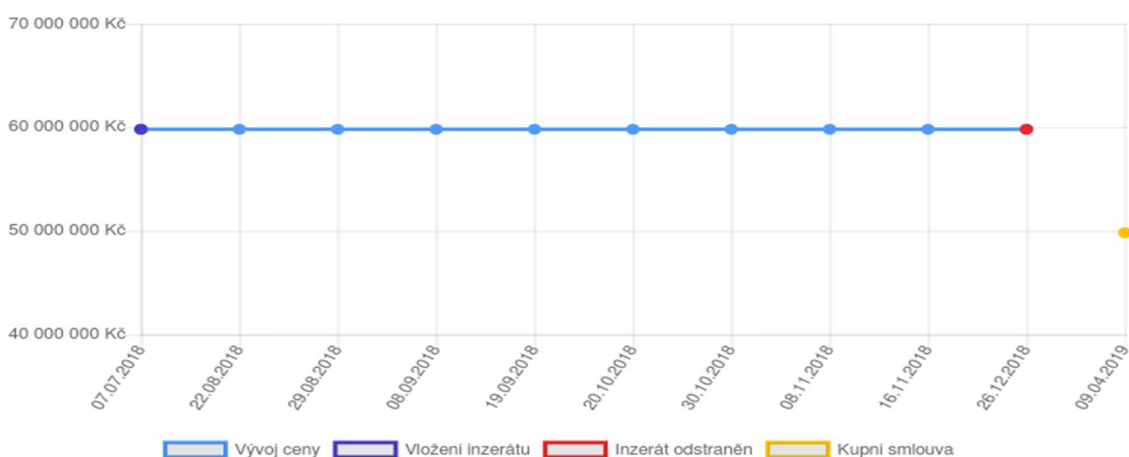


**Prodej, Pozemek, 6072 m<sup>2</sup>, K Hájům,  
Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena: 49.820.000 Kč**

**Adresa: K Hájům, Praha, okres Hlavní  
město Praha**

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



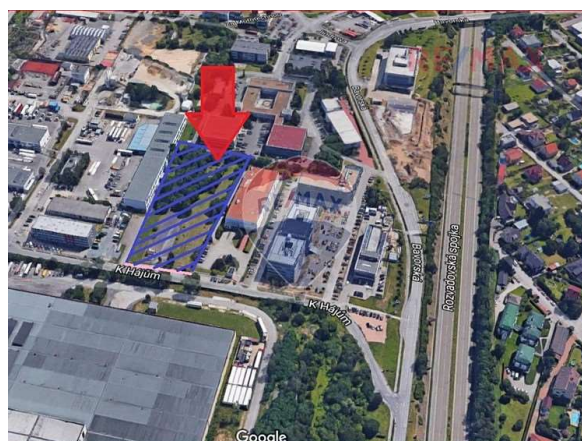
## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	49 820 000 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	6072
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	09.04.2019	<b>Současné využití</b>	pro komerční výstavbu
<b>Číslo řízení</b>	V-24327/2019		

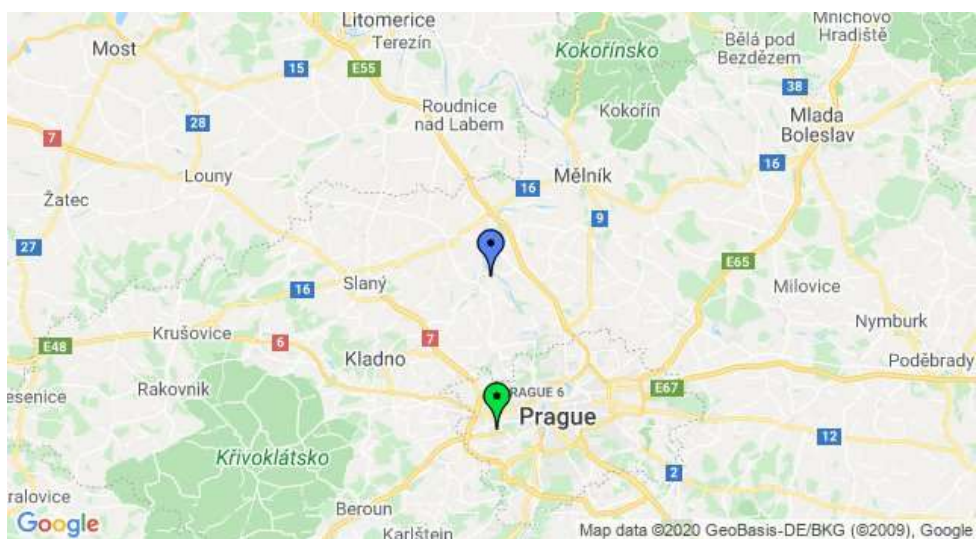
### Slovní popis

Nabízíme exkluzivně k prodeji pozemek pro komerční využití o velikosti 6 072 m<sup>2</sup>. Pozemek je obdélníkového tvaru a nachází se v bezprostřední blízkosti ukončení dálnice D5 (Rozvadovská spojka). Na tomto pozemku lze realizovat následující: Území sloužící pro umístění zařízení služeb a výroby všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, která nesmí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou. Funkční využití: Služby, nerušící výroba, řemeslná výroba, plochy a zařízení pro skladování související s vymezeným funkčním využitím, dvory pro údržbu pozemních komunikací. Veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy. Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s vymezeným funkčním využitím). Služební byty, ambulantní zdravotnická zařízení (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí). Doplnkové funkční využití: Parkovací a odstavné plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV. Výjimečně přípustné funkční využití: Lakovny, klempírny, truhlárny, stavby pro zpracování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. Sportovní zařízení, malá ubytovací zařízení. Pro další informace, případně objednání prohlídky kontaktujte realitního makléře.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 7

### 1. Identifikace

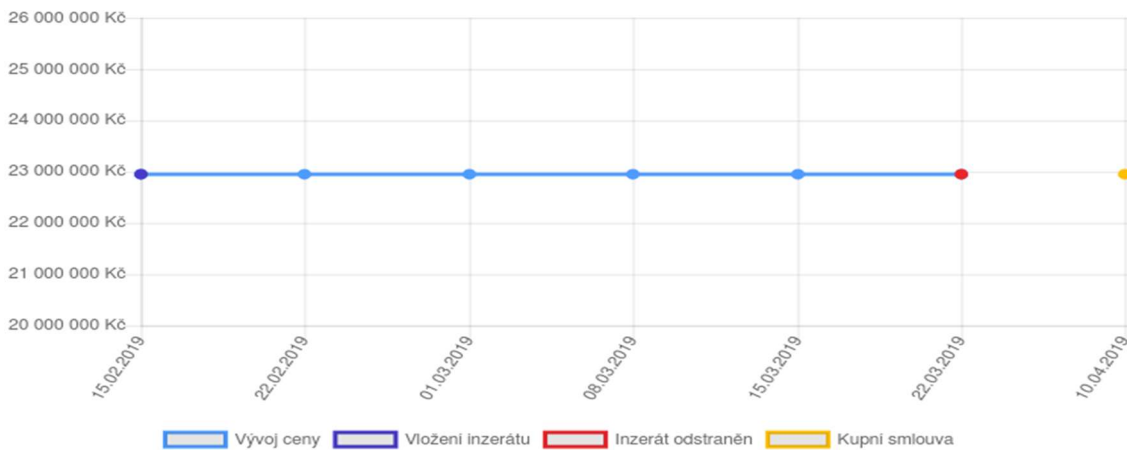


**Prodej, Pozemek, 1722 m<sup>2</sup>, Branická, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena: 22.950.000 Kč**

**Adresa: Branická, 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	22 950 000 Kč	Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	1722
Kupní smlouva podepsaná dne	10.04.2019	Současné využití	pro bydlení
Číslo řízení	V-22939/2019		

### Slovní popis

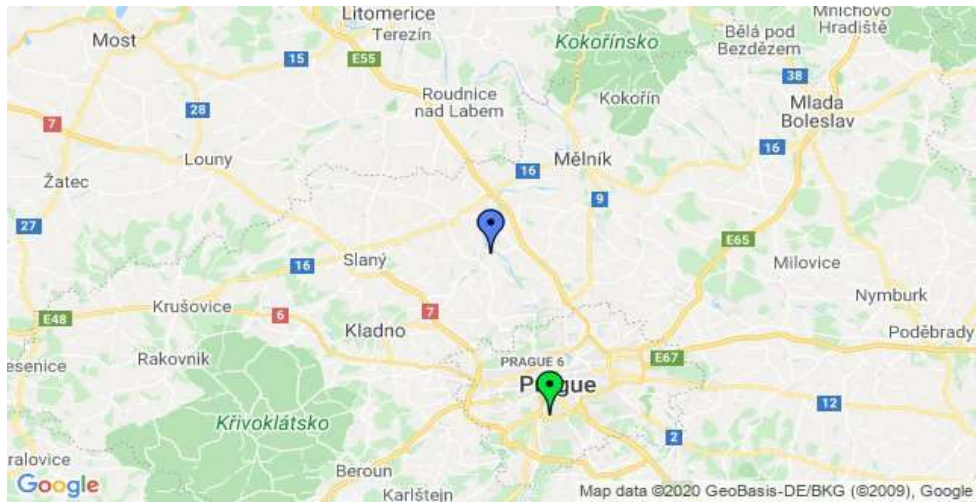
Nabízíme k prodeji velice zajímavý ojedinělý stavební pozemek o celkové výměře 1722 m<sup>2</sup>, vhodný na stavbu vily nebo bytového domu na rozhraní ulic Branická, Dolnokrčská a Na staré cestě na Praze 4 v Krči. Téměř celý pozemek je situován do rovinnaté vyvýšené plochy, která skýtá soukromí a zajímavý výhled do okolí. Na pozemku stál starý domek (č.p. 8) a je tudíž napojen na všechny inženýrské sítě (elektrina, plyn, vodovod a kanalizace). Vynikající dostupnost jak MHD (metro Budějovická nebo Pankrác a autobus směr Braník či Budějovická a dále na Háje), tak autem pražský okruh. Navíc je pozemek blízko budoucí trasy metra D. Je vypracován projekt na stavbu polyfunkčního domu s 2 nebytovými a 11 bytovými jednotkami a 16 garážovými stáními. Vše lze využít, ale není to podmínkou. Doporučujeme.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost