



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 045463/2026

o ceně **pozemku parc. č. 558/2**, zapsaného na LV č. 115 v k. ú. Mratín, obec Mratín, okres Praha-východ, kraj Středočeský.



Objednatel posudku:

Soudní exekutor Mgr. Jan Škorpil
Exekutorský úřad České Budějovice
Biskupská 129/1, 370 01 České Budějovice
IČ: 87680157

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné jako podklad k prodeji nemovitých věcí ve vlastnictví povinného v rámci exekuce č. j. 213 EXD 157/2026-1.

Datum ocenění:

14. července 2026, k datu vyhotovení

Posudek vypracoval:

Fénixia s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 105/2
602 00 Brno
IČO: 237 44 341

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

14. července 2026

Počet stran: 26 (z toho 11 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových **2**

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 OSTATNÍ	3
2.4 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.5 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.6 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ	3
2.7 VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT.....	4
3. NÁLEZ.....	5
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	5
3.2 MÍSTOPIS	5
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI VZHLEDEM K OBCI	5
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE MRATÍN	5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI.....	5
4. POSUDEK.....	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ CENOU ZJIŠTĚNOU	7
4.1.1 Index trhu IT.....	7
4.1.2 Index polohy IP	7
4.1.3 Index omezujících vlivů pozemku Io	8
4.1.4 Úprava ZC pozemků nevyjmenovaných obcí.....	8
4.1.5 Ocenení pozemků (§ 4).....	9
4.2 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU CENOU/TRŽNÍ HODNOTOU	10
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM.....	11
4.3.1 Porovnávací databáze	11
4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty	12
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	13
5.1 KONTROLA POSTUPU	14
6. ZÁVĚR.....	15
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 115, K. Ú. MRATÍN	16
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	17
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....	18
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE MRATÍN.....	19
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA	20
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE.....	21
PŘÍLOHA Č. 7 – VZORKY PRO POROVNÁNÍ.....	22

1. Zadání znaleckého posudku

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny a ceny zjištěné nemovitých věcí jako podklad pro exekuční řízení č. j. 213 EXD 157/2026-1. Předmětem posudku jsou nemovité věci zapsané na LV č. 115 v k. ú. Mratín.

Obvyklá cena (resp. tržní hodnota) a cena zjištěná je stanovena k datu vyhotovení, tj. k datu 14. července 2026.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 558/2, zapsaný na LV č. 115 v k. ú. Mratín, obec Mratín, okres Praha-východ, kraj Středočeský.

Místní šetření nebylo z důvodu hospodárnosti provedeno, neboť s ohledem na charakter oceňovaných pozemků nebylo předpokládáno, že by přineslo další informace pro ocenění. Rozhodující údaje byly zjištěny z dodaných podkladů, katastru nemovitostí, územního plánu a obhlídky zvenčí. Znalec předpokládá, že stav nemovitých věcí k datu ocenění odpovídá údajům uvedeným v použitých podkladech.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 115 ze dne 10. července 2026 pro k. ú. Mratín.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Mratín z <http://nahliznidokn.cuzk.cz>.

2.3 Ostatní

- Územní plán obce Mratín v aktuálním znění dostupný dne 10. července 2026 na adrese: https://www.mratin.cz/assets/File.ashx?id_org=10011&id_dokumenty=3698.
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/.
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>.

2.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.6 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávaných nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

Znalec s uvedenými databázemi pracoval a k ocenění použil data relevantní, nikoliv nutně data ze všech uvedených zdrojů.

2.7 Věrohodnost zdrojů dat

Veřejně dostupná data, mimo data z portálů státní správy, byla v možném rozsahu ověřována (typicky jsou informace o porovnávaných nemovitých věcech uveřejněné v realitní inzerci znalcem ověřovány na KN, mapových portálech atd.). V případě rozdílu mezi skutečnostími uvedenými ve zdroji dat jsou tyto náležitě upraveny proti původnímu záznamu.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci zapsané na LV č. 115 pro k. ú. Mratín:

- pozemek parc. č. 558/2 – zahrada, výměra 1 463 m².

Vlastník:

Fair Share s.r.o., Na Zatlance 3283/10, Smíchov, 150 00 Praha 5

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	1 404 (dle Malého lexikonu obcí 2025)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano – MŠ
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti vzhledem k obci

Poloha k centru:	Východně od centra obce Mratín
Dopravní podmínky:	Příjezd po nezpevněné komunikaci ve vlastnictví obce
Konfigurace terénu:	Převážně rovinný terén
Okolí pozemku:	Rodinné domy, trvalé travní porosty
Parkovací možnosti:	Na pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	Přípojky IS nedaleko oceňovaného pozemku

3.4 Územní plán obce Mratín

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Mratín definovány jako návrhové plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV). V okolí nemovitosti se nachází také návrhové plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, návrhové plochy veřejná prostranství – zeleň a plochy bydlení vesnické. Výřez z územního plánu obce Mratín viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky částečně nacházejí v záplavovém území Q100 a částečně v Q20. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 558/2 o výměře 1 463 m², evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek se nachází ve východní části obce Mratín, při okraji

stávající zástavby, v lokalitě tvořené zejména rodinnými domy, zahradami a nezastavěnými pozemky. Přístup k pozemku je zajištěn po nezpevněné komunikaci ve vlastnictví obce.

Pozemek má přibližně pravidelný, mírně protáhlý tvar a nachází se v převážně rovinatém terénu. V současné době není zastavěn, nejsou na něm evidovány ani zjištěny žádné stavby či významnější venkovní úpravy. Povrch pozemku je převážně zatravněný, místy se na něm nacházejí neudržované travní a náletové porosty. Pozemek není přímo napojen na inženýrské sítě, jejich vedení se však nachází v blízkosti oceňovaného pozemku.

Podle platného územního plánu obce Mratín je pozemek součástí návrhové plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury. Jeho budoucí využití je tedy podmíněno regulativy územního plánu, vyřešením dopravního napojení, možností napojení na inženýrské sítě a získáním příslušných veřejnoprávních povolení. Pozemek se dále částečně nachází v záplavovém území Q100 a částečně v záplavovém území Q20, což představuje omezení jeho případného budoucího využití.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění platné k datu ocenění.

4.1.1 Index trhu IT

Index trhu I_T – příloha č. 3, tabulka č. 1			$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$		
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN23					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka je vyšší než nabídka	III.	0,01 až 0,06	0,03
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100leté vody)*	III.	0,95	0,95
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,030			Index I_T = 0,979		

* Oceňovaný pozemek se v záplavovém území Q20 nachází pouze svou částí; s ohledem na omezený rozsah tohoto dotčení byl proto zvolen koeficient povodňového rizika 0,95.

4.1.2 Index polohy IP

Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II.	-0,10	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV.	-0,02	-0,02
7	Osobní hromadná doprava, *	Zastávka od 201 do 1000 m, MHD	II.	-0,01 až	-0,01

		– špatná dostupnost centra obce		-0,06	
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	III.	0,04	0,040
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,000
10	Nezaměstnanost	Nižší, než je průměr v kraji	III.	0,01	0,010
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,000
Součet znaků č. 2 až 11					-0,020
Povolené maximum srážek (příloha č. 3, text za tab. č. 3)					-0,800
Použitá hodnota					-0,020
Index polohy I_P					0,980

*Zastávka autobusu je vzdálena 310 m.

4.1.3 Index omezujících vlivů pozemku I_o

Index omezujících vlivů pozemku I_o – příloha č. 3, tabulka č. 2				$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,00	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.*	0,00	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 =		0,00	Index I_o = 1,000		

4.1.4 Úprava ZC pozemků nevyjmenovaných obcí

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1 podle tabulky č. 2 přílohy č. 2				O1 až O6	
Označení znaku	Název znaku	Popis	Číslo	Hodnota	
O_1	Velikost obce podle počtu obyvatel	1001–2000	III.	0,70	
O_2	Hospodářsko-správní význam obce	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III.	0,85	
O_3	Poloha obce (6 km od vyjmen. obce)	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III.	1,02	
O_4	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I.	1,00	
O_5	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III.	0,90	
O_6	Občanská vybavenost v obci	Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III.	0,95	

4.1.5 Ocenění pozemků (§ 4)

Kraj			Středočeský
Okres			Praha - východ
Obec (městská část)			Mratín
Typ obce			Obec ostatní
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			1 404
Katastrální území			Mratín
Pozemek		p.č.	558/2
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	1463
Druh pozemku dle KN			Zahrada
Druh pozemku dle územního resp. regulačního plánu - předpoklad			Občanské vybavení
Předpokládaná stavba na parcele			
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Praha - východ
Kraj			Středočeský
Okres			Praha - východ
Obec (městská část)			Mratín
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _V	Kč/m ²	7 215,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)			
Koeficienty úpravy základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce			
O1.....koeficient velikosti obce			0,70
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce			0,85
O3.....koeficient polohy obce			1,02
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)			1,00
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce (městská, autobusová a železniční doprava)			0,90
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci			0,95
Základní cena $ZC = ZC_V \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$ (zaokrouhлено dle § 3 odst. 2 oceňovací vyhlášky)		Kč/m ²	3 744,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	0,979
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství)	I_P	--	0,980
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,959
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	3 590,50
Koeficient dle § 9 odst. 4 písm. a)			0,30
Základní cena upravená (minimum: 20 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	1 077,15
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	1 463
Cena pozemku bez staveb		Kč	1 575 870,45

4.2 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou/tržní hodnotou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.3 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena obvyklá cena, resp. tržní hodnota oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity cenové údaje získané z katastru nemovitostí a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorke použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2025	+2,0	319,4	+8,0
Q1/2025	+1,6	324,5	
Q3/2025	+1,0	327,7	
Q4/2025	+2,5	335,6	
Q1/2026	+2,8	345,0	

4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost: pozemek		x	Mratín	Pravidelný, spíše rovinatý	Nezasít'ovaný, 50:30 zastavění	Občanské vybavení veřejné	1 463	2 709
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Tvar a sklon	Územní plán	Výměra [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	1 713	Realizace 02/2026	Kralupská, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	Nepravidelný, spíše rovinatý	Nezasít'ovaný, 60:20 zastavění	Občanské vybavení – komerce malá a střední a Zeleň ochranná a izolační	5 924	1 906
		1,00	1,03	1,05	0,97	0,92	1,15	1,11
2	2 778	Realizace 04/2024	Odolena Voda, okres Praha-východ	Nepravidelný, spíše rovinatý	Nezasít'ovaný, 40:30 zastavění	Občanské vybavení – s drobnou výrobou a smíšené plochy nezastavěného území	4 805	3 371
		1,14	0,95	1,05	1,03	0,93	1,11	1,21
3	4 557	Realizace 01/2026	Vestecká, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav – Stará Boleslav, Česko	Pravidelný, rovinatý	Zasít'ovaný, 60:20 zastavění	Občanské vybavení – komerce malá a střední	1 302	3 301
		1,00	0,93	0,97	0,85	0,95	0,99	0,72
4	1 710	Realizace 05/2023	Třebízského, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	Nepravidelný, spíše rovinatý	IS na hranici, 60:20	Občanské vybavení – komerce malá a střední	10 171	2 258
		1,17	0,97	1,05	0,90	0,95	1,30	1,32

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 1 906 do 3 371 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 2 709 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **3 963 267 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
2 709	1 463	3 963 267

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Ocenění je současně dále provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění, včetně novely č. 337/2022 Sb., přičemž v souladu s uvedenými předpisy byla v tomto posudku stanovena cena zjištěná.

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	2 709 Kč/m ²
Výměra pozemku	1 463 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemku	3 963 267
Tržní hodnota / Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	3 960 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena na **3 960 000 Kč**.

Způsob ocenění	Cena
Zjištěná jednotková cena pozemku	1 077,15 Kč
Výměra pozemku	1 463 m ²
Celková cena zjištěná pozemku	1 575 870,45 Kč
Cena zjištěná pozemku po zaokrouhlení	1 575 870,00 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena zjištěná nemovitých věcí stanovena na **1 575 870 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 písm. f) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, byla provedena kontrola použitého postupu. Použitý postup je s ohledem na účel znaleckého posudku, charakter předmětu ocenění a dostupné podklady považován za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly pochybnosti, které by měly vliv na správnost výsledného závěru.

Byla provedena kontrola vhodnosti a rozsahu použitých zdrojů dat, jejich průkaznosti, věrohodnosti a vzájemné konzistence. Dále byl ověřen způsob zpracování podkladů, správnost provedených výpočtů a návaznost jednotlivých kroků ocenění. V rámci porovnávacího způsobu byla posouzena vhodnost použitých porovnávaných pozemků, jejich podobnost s předmětem ocenění a přiměřenost použitých koeficientů zohledňujících rozdíly v poloze, fyzických vlastnostech, možnosti napojení na inženýrské sítě, územně plánovacím určení a výměře.

Současně byla provedena kontrola interpretace dosažených výsledků ve vztahu k předmětu a účelu ocenění. Výsledná jednotková cena vychází z upravených jednotkových cen skutečně realizovaných prodejů obdobných pozemků a odpovídá poloze, právnímu stavu, způsobu využití a cenotvorným vlastnostem oceňovaného pozemku. Formulovaný závěr je jednoznačný, odpovídá zadanému znaleckému úkolu a respektuje uvedené předpoklady a omezení ocenění.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 558/2, zapsaného na LV č. 115 v k. ú. Mratín, obec Mratín, okres Praha-východ, kraj Středočeský.

Stanovená **obvyklá cena** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

3 960 000 Kč.

Slovy: tři miliony devět set šedesát tisíc korun českých.

Stanovená **zjištěná cena** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

1 575 870 Kč.

Slovy: jeden milion pět set sedmdesát pět tisíc osm set sedmdesát korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Kateřina Bártová (je oprávněna posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Pavel Hladík (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Adam Marek (podílel se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 540/2020, ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění, v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Fénixia s.r.o. zapsanou v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod číslem položky 045463/2026 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 14. července 2026

.....

Ing. Pavel Hladík

.....

Ing. Kateřina Bártová

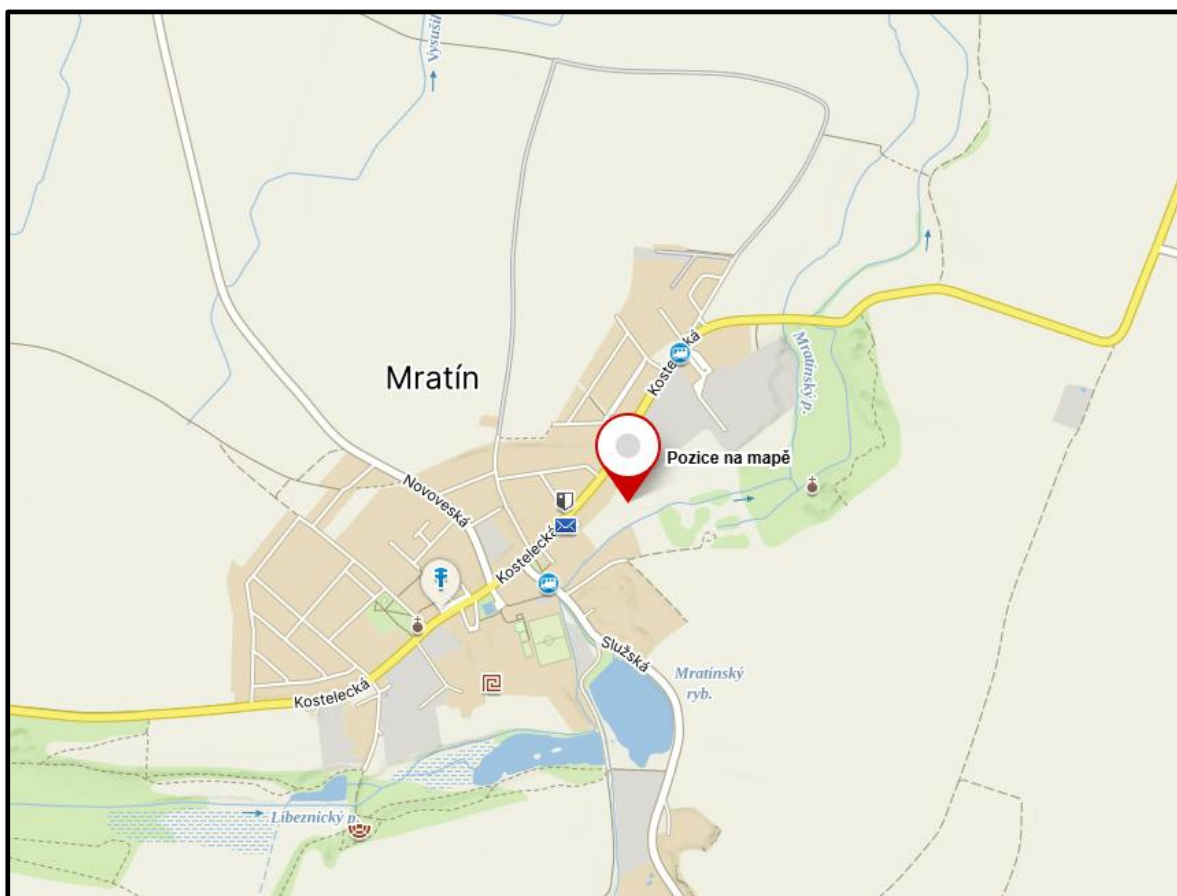
Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 115, k. ú. Mratín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2026 17:15:02					
Okres: CZ0209 Praha-východ			Obec: 538515 Mratín		
Kat.území: 700118 Mratín			List vlastnictví: 115		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Fair Share s.r.o., Na Zatlance 3283/10, Smíchov, 15000 Praha 5		17324343			
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
558/2	1463	zahrada		zemědělský půdní fond	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu					
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu					
Plomby a upozornění - Bez zápisu					
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu					
Listina					
o Smlouva kupní ze dne 04.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2026 16:44:08. Zápis proveden dne 22.04.2026.					
V-4283/2026-209					
Pro: Fair Share s.r.o., Na Zatlance 3283/10, Smíchov, 15000 Praha 5 RČ/IČO: 17324343					
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám					
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]			
558/2	23001	1341			
	27201	122			
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.					
Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD			Vyhотовeno: 10.07.2026 17:24:29		
Vyhотовeno dálkovým přístupem					
Podpis, razítko:			Řízení PÚ:		
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/ .					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.					
strana 1					

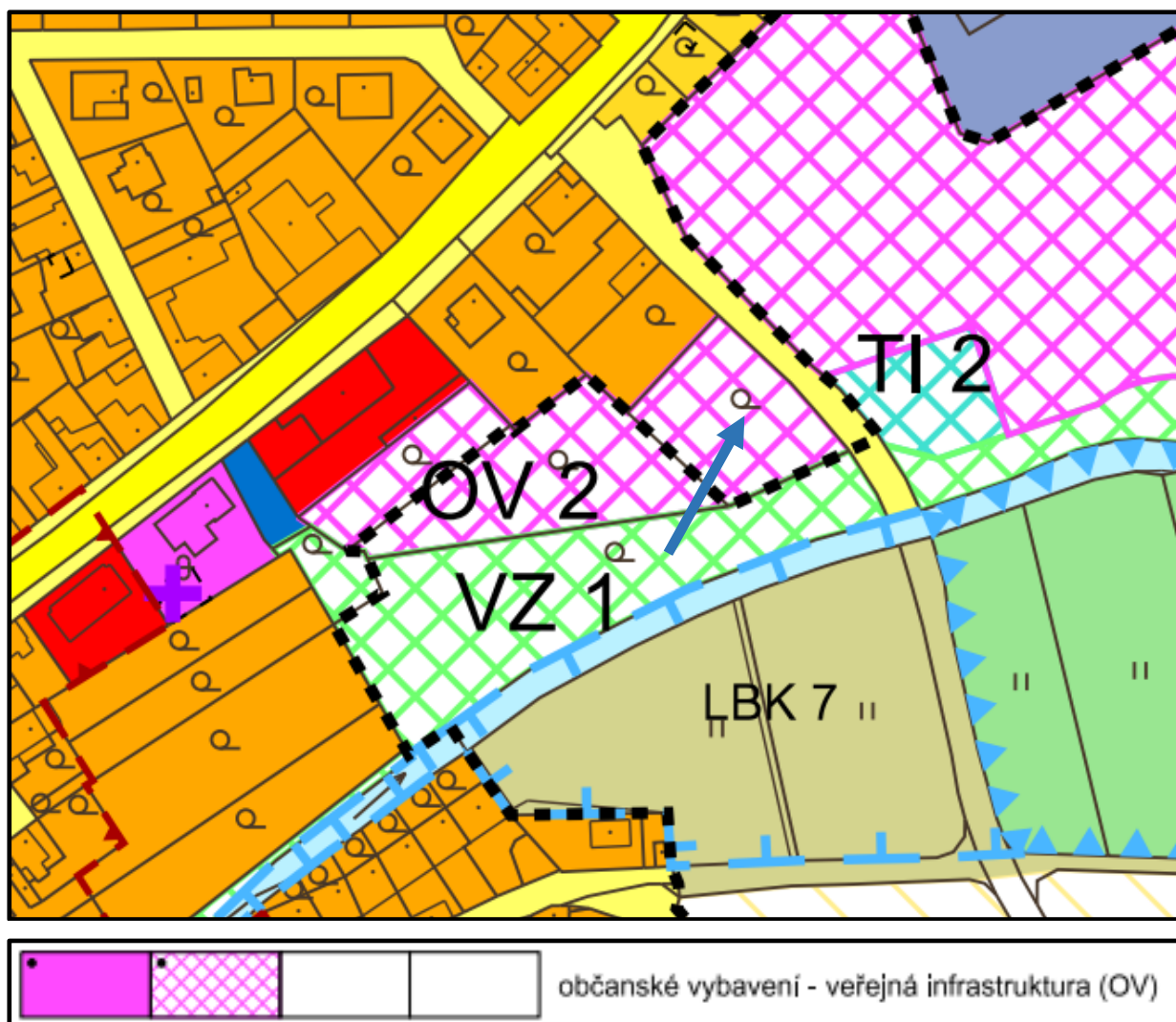
The image is a cadastral map of the village of Kostelecká. It shows a network of streets and property plots. A prominent cyan-colored plot is highlighted in the center-right area, labeled with the number 558/2. Other plots are labeled with numbers such as 183, 182, 181, 455, 276, 238, 582, 561, 560, 559, 614, 283/2, 68, 558/1, 283/3, 556, 555, 552/3, 551, 552/2, 247, 246, 25/1, 25/3, 640, 639, 65, 66, 86, 142/8, 142/7, 142/6, 142/5, 142/4, 142/3, 143/15, 143/14, 143/13, 143/12, 143/11, 143/10, 143/9, 143/8, 143/7, 143/6, 143/5, 143/4, 143/3, 143/2, 143/1, 143/0, 143/15, 143/14, 143/13, 143/12, 143/11, 143/10, 143/9, 143/8, 143/7, 143/6, 143/5, 143/4, 143/3, 143/2, 143/1, 143/0. The map also shows buildings, roads, and a river. The text 'Kostelecká' is written diagonally across the map, and 'Obec Mladá' is written horizontally in the lower-left area.



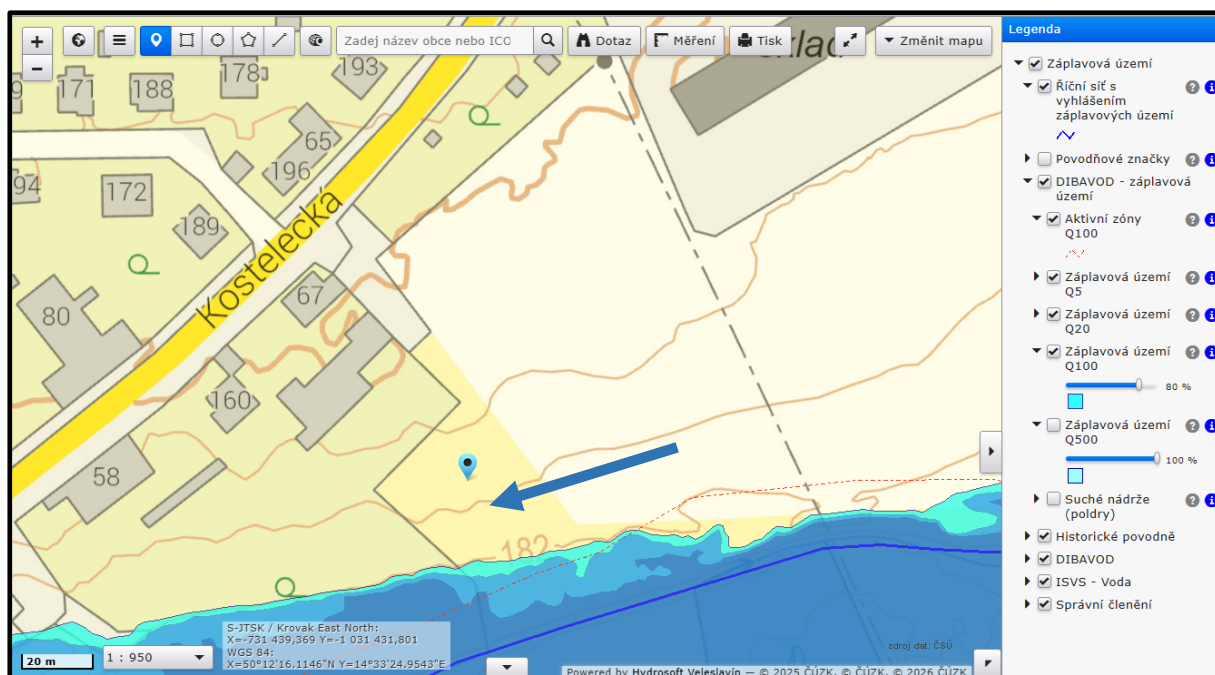
Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Mratín



Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6 – Fotodokumentace

	
Horní pohled na pozemek	Pohled na pozemek ze strany od silnice

Příloha č. 7 – Vzorky pro porovnání

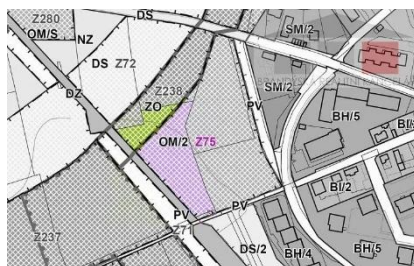
Vzorek č. 1:

Prodej, Pozemek, 6678 m², Kralupská, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ

Lokalita	Kralupská, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	Cena dle KS	10 150 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.02.2026	Číslo řízení	V-2073/2026-209
Přípojky	Ano	Druh pozemku	Komerční pozemek
Plocha pozemku	6 678 m ²		

Nabízíme prodej pozemku pro komerční využití o celkové výměře 6.678m² situovaného nedaleko Kralupské ulice v Brandýse nad Labem. Podle aktuálního územního plánu je cca 5.300m² vedeno jako plocha OM/2 - občanské vybavení – komerce malá a střední (hlavní využití je pro komerční občanské vybavení, administrativu, obchodní prodej do 800m² prodejní plochy, ubytování, stravování, služby, KZP 60%, min. zeleň 20%) a zbylá část jako plocha ZO – zeleň ochranná a izolační. Pozemek je nezasítovaný, v současné době využíván k zemědělské činnosti bez výpovědní lhůty. Sousední pozemek navazující na ulici Kralupskou je ve vlastnictví města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Více informací v RK.

* Z celkové výměry porovnávaného pozemku bylo 754 m² funkčně vymezeno jako plocha zeleně; tato část byla z výměry použita pro výpočet jednotkové ceny vyčleněna, přičemž její vliv byl zohledněn prostřednictvím koeficientu územního plánu.



OM - občanské vybavení – komerce malá a střední

- hlavně využití pro komerční občanské vybavení, pro administrativu, obchodní prodej do 800 m² prodejní plochy, ubytování, stravování, služby,
- přípustné využití: maloobchod do 800 m² prodejní plochy, kulturní a výtvarná činnost, občanské služby, škola a technická infrastruktura, ve čtvrti na sídlových plochách a v okolí území občanského vybavení
- související plochy nad příslušné normy pro obytné zóny,
- podstatněji přípustné využití: užívání bytů za podmínky, že nepřesáhne svou užitnou podlahovou plochu 20% celkové užitné podlahové plochy,
- nepřipustné využití: vedlejší zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí např. výroba služeb, ubytování v domcích nezastřešených plochách.

Hesurní zastřešená plocha stavebního pozemku: 60%
Hesurní zastřešená plocha stavebního pozemku: 20%

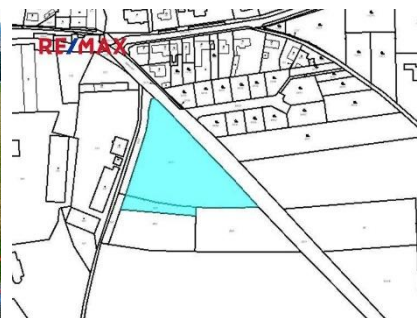
Vzorek č. 2:

Prodej, Pozemek, 5337 m², Odolena Voda, okres Praha-východ

Lokalita	Odolena Voda, okres Praha-východ	Cena dle KS	13 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.03.2024	Číslo řízení	V-2630/2024-209
Poznámka k ceně	Cena včetně provize a právních služeb	Druh pozemku	Komerční pozemek
Plocha pozemku	5 337 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce

Soubor dvou pozemků (hlavní část - 4805 m² a menší pozemek - 532 m²) o celkové výměře 5337 m² na okraji obce Odolena Voda. Dle územního plánu se jedná o funkční plochu OD - Občanské vybavení - s drobnou výrobou. Hlavní využití: občanské vybavení veřejného i komerčního charakteru doplněné plochami výroby a služeb podstatně neobtěžujícími své okolí ani výrobní činností, ani obslužnou dopravou. Přípustné využití: stavby pro administrativu; podnikatelská činnost (služby, stavebnictví apod.); stavební dvory a zařízení pro údržbu komunikací; řemeslné dílny a opravy; autoopravny mimo autoopraven nákladních automobilů; prodejny s venkovním prodejem (např. stavebniny, zahradnictví apod.); byty pro zaměstnance nebo správce výrobních, skladovacích a obchodních areálů umístěných v ploše, a to v max počtu 2 byty na jeden areál. Maximální zastavěná plocha pozemku: 40%. Minimální plocha zeleně 30%. Maximální zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: 800 m². Sítě lze napojit na okraji obce. Odolena Voda leží 16 kilometrů severně od centra Prahy a nabízí kompletní občanskou vybavenost. V případě zájmu o tuto nemovitost jsem samozřejmě k dispozici. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat si nejlepší nabídku na základě jím zvolených kritérií.

* Z celkové výměry 5 337 m² tvoří 532 m² samostatná vedlejší část pozemkového souboru; tato část byla z výměry použité pro výpočet jednotkové ceny vyčleněna, přičemž její vliv byl zohledněn prostřednictvím koeficientu územního plánu. Pro výpočet tak byla použita výměra 4 805 m².



Vzorek č. 3:

Pozemek parc. č. 2807/14 je v současnosti v katastru nemovitostí evidován o celkové výměře 2 896 m². Z dohledané realitní inzerce z roku 2023 vyplývá, že předmětem tehdejší nabídky byla část pozemkového celku o výměře 1 594 m². Zbývající část o výměře 1 302 m² byla následně dokoupena v roce 2026 a oba pozemky byly poté sceleny do jednoho pozemku, nyní evidovaného jako parc. č. 2807/14 o celkové výměře 2 896 m².

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2807/14
Obec:	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav [538094]
Katastrální území:	Stará Boleslav [609170]
Číslo LV:	6885
Výměra [m ²]:	2896
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha

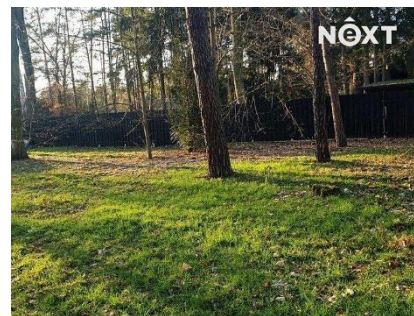
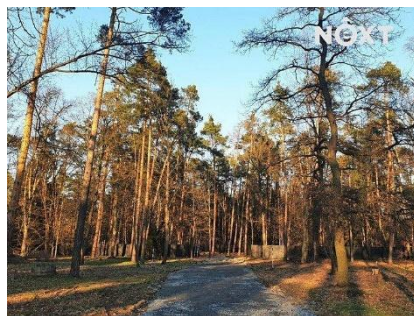
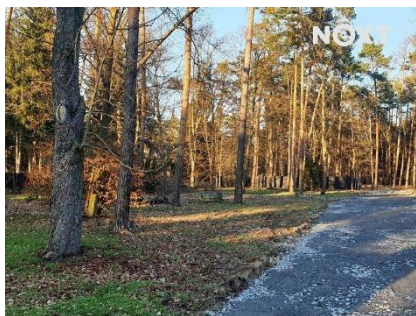


Prodej, Pozemek, 1594 m², Vestecká, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ

Lokalita	Vestecská, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	Cena dle KS	10 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.10.2023	Číslo řízení	V-11300/2023-209
Poznámka k ceně	Kompletní cena včetně právního a finančního servisu. včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Elektřina	230V a 400V, 230V
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	1 594 m²
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlák, Silnice, Dálnice	Svažitost pozemku	Rovinatý
Využití pozemku	Les		

Exkluzivní nabídka zasíťovaného pozemku o velikosti 1594 m² v obci Brandýs nad Labem, část obce Stará Boleslav. Jedinečné místo k bydlení i podnikání zároveň se může stát realitou. Lokalita dle ÚP OM (občanské vybavení, malá a střední komerce, dům k podnikání s bytovou jednotkou). Maximální zastavěná plocha stavebního pozemku: 60%. Minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 20%. Maximální výška zástavby: 10,5 m. Pozemek je v nově vzniklé lokalitě celkem tři stavebních pozemků. Navazuje na borový les, vjezd je z ulice Vestecská přes soukromou příjezdovou cestu, jejíž třetinový podíl je součástí kupní ceny. Jiné volné pozemky v těchto lokalitách dlouhodobě nejsou v nabídce. Na rovinaté krásné parcele jsou vzrostlé borovice, počet stromů lze citlivě regulovat s ohledem na výstavbu RD. K dispozici jsou veškeré sítě: elektřina, vodovod, kanalizace. Plyn je možné za poplatek přivést

po dohodě se sousedními dvěma majiteli pozemků, předjednáno. V okolí jsou stylové vily, rodinné domy a chaty. Veškerý komfort občanské vybavenosti je v obci. Výhodou je velmi dobrá dostupnost dálnice D1 a skvělé rychlé spojení směr Praha Černý Most. Na sousedním pozemku, který je již prodán, bude probíhat výstavba bungalovu. Pozemek 2807/15 slouží jako příjezdová komunikace pro majitele všech tří pozemků, kteří jsou spoluvlastníci. Vzhledem k tomu, že v územním plánu je široké využití i k podnikání, upřednostňujeme výstavbu domu klientem, který ocení exkluzivitu klidného místa a provede stavbu s respektem k přírodě tak, aby byl zachován současný ráz umístěných staveb. Lze využít i výstavbu domu s odpočtem dph. Oplocení je zhotovené ze tří stran. Srdečně zveme na prohlídku a s financováním hypotékou bezplatně poradíme.



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 209 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ

Řízení V-16625/2025-209

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.933.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2025 10:31:29. Zápis V-16625/2025-209
proveden dne 13.01.2026.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 2807/14, LV 6885 k.ú. Stará Boleslav

Vzorek č. 4:

Prodej, Pozemek, 9022 m², Třebízského, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ

Lokalita	Třebízského, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	Cena dle KS	17 387 948 Kč
Právní účinky ke dni	13.04.2023	Číslo řízení	V-4136/2023-209
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Přípojky	Ano	Elektřina	230V a 400V, 230V
Druh pozemku	Komerční pozemek	Plocha pozemku	10 171 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Dálnice		

Nabízíme prodej pozemku pro komerční využití o celkové výměře 10.171m² situovaného u Staroboleslavského obchvatu - právě dokončované přeložce komunikace II/331 spojující D10, exit 14 a Mělník. Pozemek je umístěn mezi sjezdy obchvatu Lhotecká - Třebízského a umožňuje variabilní využití – např. výstavbu obchodního centra, obchodního zastoupení, školícího centra, autosalonu, autobazaru atd. Podle aktuálního územního plánu se jedná o plochu OM - občanské vybavení – komerce malá a střední, požadováno řešení vydáním regulačního plánu, možno rozdělit až na 6 parcel o výměře min. 1.500m². V každé komerční stavbě může být max. 1 bytová jednotka. Veškeré IS jsou na hranici pozemku, podmíněná investice do přístupové komunikace ve vlastnictví města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav včetně IS a přeložka ČEZ. Sousední pozemky ve vlastnictví pouze Města Brandýs nad Labem - Stará Boleslav a Středočeského kraje. Více informací v RK.

