

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 018727/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Obvodní soud pro Prahu 4 Justiční areál Na Míčáncích 28. pluku 1533/29b 100 83 Praha - Vršovice
Číslo jednací:	34 D 1178/2021-257
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely soudního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Vršovice, Praha, okres Hlavní město Praha
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	01.04.2026
Zpracováno ke dni:	07.03.2021
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 17 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.04.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1386/3, 1386/6 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 400.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely soudního 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

informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, cenová mapa stavebních pozemků, 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. 1386/3, 1386/6
Adresa předmětu ocenění:	Vršovice, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 324 277

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **18 330,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 01.04.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Jedná se o volně přístupné pozemky.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Krafnetr Jan, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1386/3, 1386/6 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 400.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemky parc. č. 1386/3, 1386/6 o celkové výměře 126 m².

Oceňovaný pozemek č. 1386/3 je užíván jako komunikace, pozemek parc. č. 1386/6 je užíván jako chodník. Dle územního plánu jsou pozemky regulován jako OB - čistě obytné, OV - všeobecně obytné. V KN jsou pozemky evidovány jako ostatní plocha – komunikace a ostatní plocha – zeleň.

Oceňované pozemky parc. č. 1386/3 a 1386/6 v k. ú. Vršovice se nacházejí v ulici Čeljabinská v zastavěném stabilizovaném území hlavního města Prahy. Přestože jsou dle územního plánu součástí ploch OB/OV, jsou fakticky i funkčně součástí místní komunikace a chodníku a tvoří veřejné prostranství. Vzhledem k jejich trvalému dopravnímu určení a faktické nezastavitelnosti nelze tyto pozemky považovat za stavební pozemky ve smyslu § 9 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., a proto byly oceněny jako ostatní plochy – komunikace.

Pozemky nejsou oplocené. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1381/5	ostatní plocha	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Pozemek leží v širším centru Prahy v městské části Vršovice, charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

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 parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
	Parcelní číslo	parc. č. 1386/3, 1386/6
	Celková výměra	126 m ²

Popis pozemku	Druh pozemku	komunikace
	Územní plán	OB - čistě obytné, OV - všeobecně obytné
	Trvalé porosty	bez porostů
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	širší 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; 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 parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 07.03.2021 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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 popsaná 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. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Oceňované pozemky parc. č. 1386/3 a 1386/6 v k. ú. Vršovice se nacházejí v ulici Čeljabinská v zastavěném stabilizovaném území hlavního města Prahy. Přestože jsou dle územního plánu součástí ploch OB/OV, jsou fakticky i funkčně součástí místní komunikace a chodníku a tvoří veřejné prostranství. Vzhledem k jejich trvalému dopravnímu určení a faktické nezastavitelnosti nelze tyto pozemky považovat za stavební pozemky ve smyslu § 9 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., a proto byly oceněny jako ostatní plochy – komunikace.

1. Pozemek parc. č. 1386/3

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II – Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I – Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	18 330,-	0,255	1,000	4 674,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1386/3	100	4 674,15	467 415,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			100		467 415,-

Pozemek parc. č. 1386/3 - cena zjištěná celkem = 467 415,- Kč

2. Pozemek parc. č. 1386/6

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I – Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	18 330,-	0,240	1,000	4 399,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - zeleň	1386/6	26	4 399,20	114 379,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			26		114 379,20

Pozemek parc. č. 1386/6 - cena zjištěná celkem = **114 379,20 Kč**

Výsledky analýzy dat

- | | |
|----------------------------|--------------|
| 1. Pozemek parc. č. 1386/3 | 467 415,- Kč |
| 2. Pozemek parc. č. 1386/6 | 114 379,- Kč |

Cena zjištěná - celkem: **581 794,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **581 790,- Kč**

slovy: Pět set osmdesát jedna tisíc sedm set devadesát 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. 1386/3, 1386/6 v katastrálním území Vršovice

Vršovice, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Vršovice, Praha, okres Hlavní město Praha	126 m ²	ÚP - OB - čistě obytné, OV - všeobecně obytné, reálně užíváno jako komunikace, chodník, obslužná funkce území, faktická nezastavitelnost	v místě	přístup z veřejné komunikace
1	Ohradní, Praha, okres Hlavní město Praha	248 m ²	ÚP - OV - všeobecně obytné, užíváno jako veřejná zeleň, obslužná funkce území, faktická nezastavitelnost	v místě	přístup z veřejné komunikace
2	Pod vršovickou vodárnou I, Praha, okres Hlavní město Praha	405 m ²	ÚP - OV - všeobecně obytné, užíváno jako veřejná zeleň, obslužná funkce území, faktická nezastavitelnost	v místě	přístup z veřejné komunikace
3	Nusle, Praha, okres Hlavní město Praha	909 m ²	ÚP - SMJ - smíšené městského jádra, DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství, užíváno jako komunikace, obslužná funkce území, faktická nezastavitelnost	v místě	přístup z veřejné komunikace
4	Žižkov, Praha, okres Hlavní město Praha	248 m ²	ÚP - DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství, užíváno jako komunikace, obslužná funkce území, faktická nezastavitelnost	v místě	přístup z veřejné komunikace

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 540,32 Kč	1	3 540,32 Kč	1	1	1.15	1	1	1.15	3 078,54 Kč
2	2 441,98 Kč	1	2 441,98 Kč	1	1	1.15	1	1	1.15	2 123,46 Kč
3	2 398,24 Kč	1	2 398,24 Kč	1	0.95	1	1	1	0.95	2 524,46 Kč
4	2 661,29 Kč	1	2 661,29 Kč	1	1	1	1	1	1	2 661,29 Kč
Celkem průměr										2 596,94 Kč
Minimum										2 123,46 Kč
Maximum										3 078,54 Kč
Směrodatná odchylka - s										393,92 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										2 203,02 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2 990,85 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita vzorků hodnocena jako shodná. 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 a skutečné využití jednotlivých vzorků. K4 hodnotí přístup k inženýrským sítím. K5 hodnotí přístup k jednotlivým vzorkům.

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

2 596,94 Kč/m²

* 126 m²

= 327 214 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

327 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Vršovice, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Vršovice, Praha, okres Hlavní město Praha	126 m ²	ÚP - OB - čistě obytné, OV - všeobecně obytné, reálně užíváno jako komunikace, chodník, obslužná funkce území, faktická nezastavitelnost	v místě	přístup z veřejné komunikace
1	Ohradní, Praha, okres Hlavní město Praha	248 m ²	ÚP - OV - všeobecně obytné, užíváno jako veřejná zeleň, obslužná funkce území, faktická nezastavitelnost	v místě	přístup z veřejné komunikace
2	Pod vršovickou vodárnou I, Praha, okres Hlavní město Praha	405 m ²	ÚP - OV - všeobecně obytné, užíváno jako veřejná zeleň, obslužná funkce území, faktická nezastavitelnost	v místě	přístup z veřejné komunikace
3	Nusle, Praha, okres Hlavní město Praha	909 m ²	ÚP - SMJ - smíšené městského jádra, DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství, užíváno jako komunikace, obslužná funkce území, faktická nezastavitelnost	v místě	přístup z veřejné komunikace
4	Žižkov, Praha, okres Hlavní město Praha	248 m ²	ÚP - DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství, užíváno jako komunikace, obslužná funkce území, faktická nezastavitelnost	v místě	přístup z veřejné komunikace

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	3 540,32 Kč	1	3 540,32 Kč
2	2 441,98 Kč	1	2 441,98 Kč
3	2 398,24 Kč	1	2 398,24 Kč
4	2 661,29 Kč	1	2 661,29 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	2 398,24 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	3 540,32 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.48
Střední hodnota			2 760,46 Kč
Medián			2 551,64 Kč
Rozdíl max-min			1 142,08 Kč

Základní cena: 2 760,46 Kč/m²

Úprava ceny: 2 760,46 Kč * 0,9000 = 2 484,41 Kč/m²

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

2 484,41 Kč/m²

* 126 m²

= 313 036 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

313 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Vršovice, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Vršovice, Praha, okres Hlavní město Praha	126 m ²	ÚP - OB - čistě obytné, OV - všeobecně obytné, reálně užíváno jako komunikace, chodník, obslužná funkce území, faktická nezastavitelnost	v místě	přístup z veřejné komunikace
1	Ohradní, Praha, okres Hlavní město Praha	248 m ²	ÚP - OV - všeobecně obytné, užíváno jako veřejná zeleň, obslužná funkce území, faktická nezastavitelnost	v místě	přístup z veřejné komunikace
2	Pod vršovickou vodárnou I, Praha, okres Hlavní město Praha	405 m ²	ÚP - OV - všeobecně obytné, užíváno jako veřejná zeleň, obslužná funkce území, faktická nezastavitelnost	v místě	přístup z veřejné komunikace
3	Nusle, Praha, okres Hlavní město Praha	909 m ²	ÚP - SMJ - smíšené městského jádra, DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství, užíváno jako komunikace, obslužná funkce území, faktická nezastavitelnost	v místě	přístup z veřejné komunikace
4	Žižkov, Praha, okres Hlavní město Praha	248 m ²	ÚP - DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství, užíváno jako komunikace, obslužná funkce území, faktická nezastavitelnost	v místě	přístup z veřejné komunikace

Výpočet relace č.1

Minimální hodnota	(případ č.3)	2 398,24 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	3 540,32 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.48
Aritmetický průměr		2 760,46 Kč

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
2 398,24 Kč	až	2 778,93 Kč	3	0.75
2 778,94 Kč	až	3 159,62 Kč	0	0
3 159,63 Kč	až	3 540,32 Kč	1	0.25

Model	Pravděpodobnost (approx.)	Value Range (Kč)
1	0.75	2 398,24 Kč až 2 778,93 Kč
2	0.25	2 778,94 Kč až 3 159,62 Kč
3	0.25	3 159,63 Kč až 3 540,32 Kč

od 2 398,24 Kč/m² do 2 778,93 Kč/m²
_____ * 126 m²
od 302 178,00 Kč do 350 145,00 Kč

od 302 000 Kč do 350 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

581 790 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

327 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

313 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 302 000 Kč do 350 000 Kč

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1386/3, 1386/6 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 400.

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

327 000,- Kč

Slovy: tři sta dvacet sedm tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 08.04.2026

XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář

Digitálně podepsal
XP invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2026.04.08
14:35:39 +02'00'

Ing.
Lenka
Brutovská

Digitálně
podepsal Ing.
Lenka Brutovská
Datum:
2026.04.08
17:04:48 +02'00'

Martin
Málek

Digitálně
podepsal Martin
Málek
Datum:
2026.04.08
14:35:24 +02'00'

František
k
Kořínek

Digitálně
podepsal
František Kořínek
Datum:
2026.04.08
14:47:02 +02'00'

Ing. Lenka Brutovská

Martin Málek

František Kořínek

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 018727/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Výřez z cenové mapy,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1386/3
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	400
Výměra [m ²]:	100
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krafnetr Jan, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

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 (celkem 0)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1386/6
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	400
Výměra [m ²]:	26
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krafnetr Jan, Antala Staška 2059/80b, Krč. 14000 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

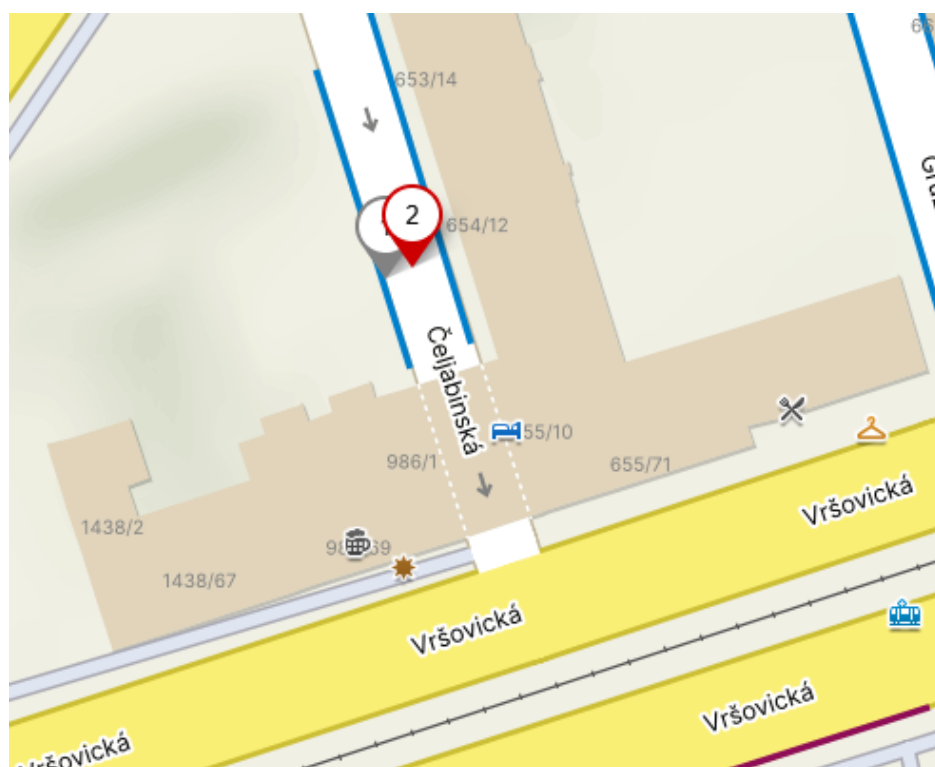
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

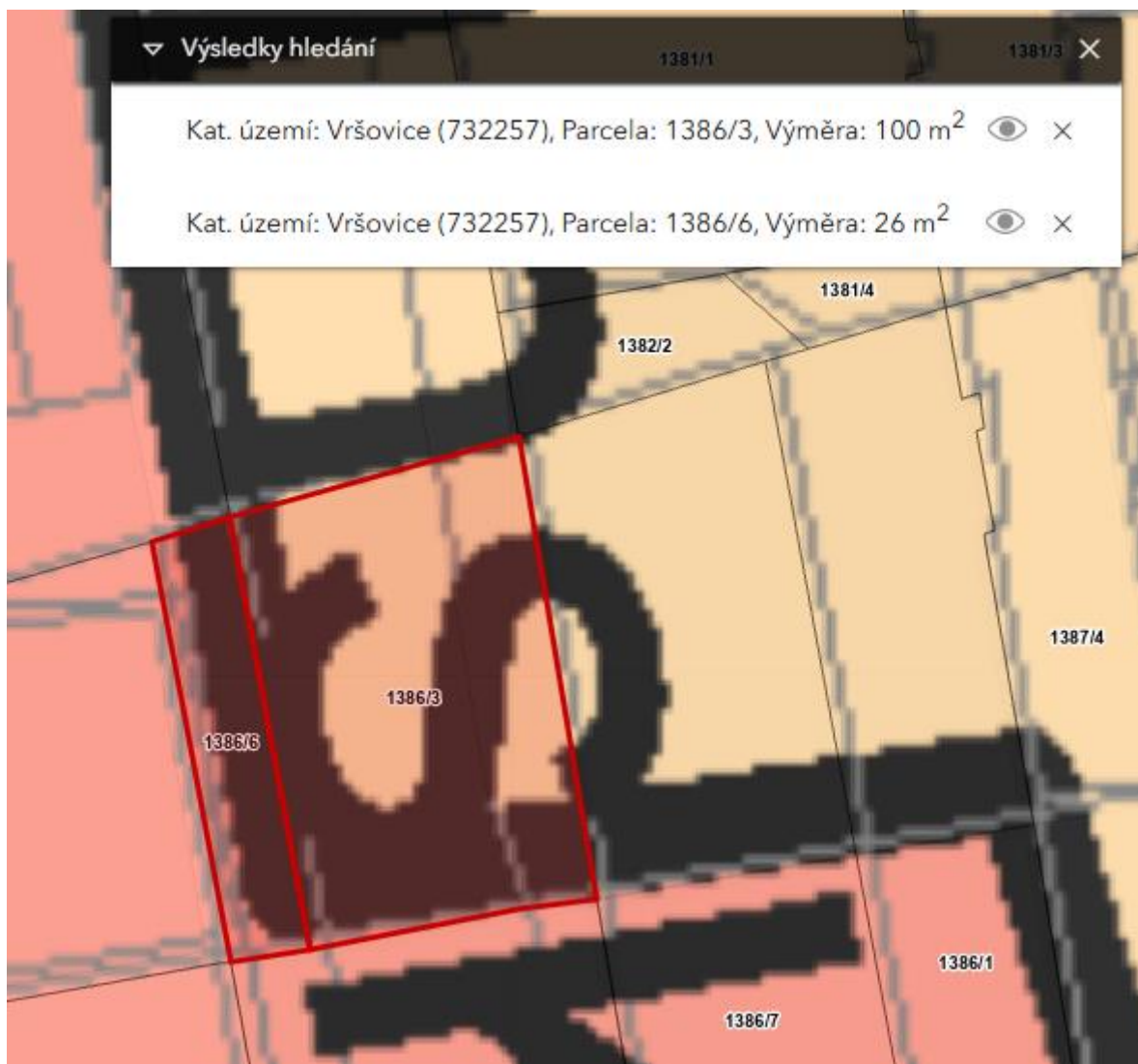
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Ortofoto mapa a situace v mapě





Výřez z územního plánu



NÁVRHOVÝ HORIZONT

OB - čisté obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Připustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytném nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněné přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá výrobní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, neruší služby místního významu: stávající, zařízení a plochy pro provoz hraček integrované dopravy (dále jen PID); zahrádky, doplňkové stavby pro chovatelské a plastické činnosti, sběrný surov.

Podmíněné přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou neruší výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněné přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřipustné využití:

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

NÁVRHOVÝ HORIZONT

OV - všeobecné obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Připustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá výrobní zařízení, drobná neruší výroba a služby, veterinární zařízení a administrativu v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytném nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněné přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

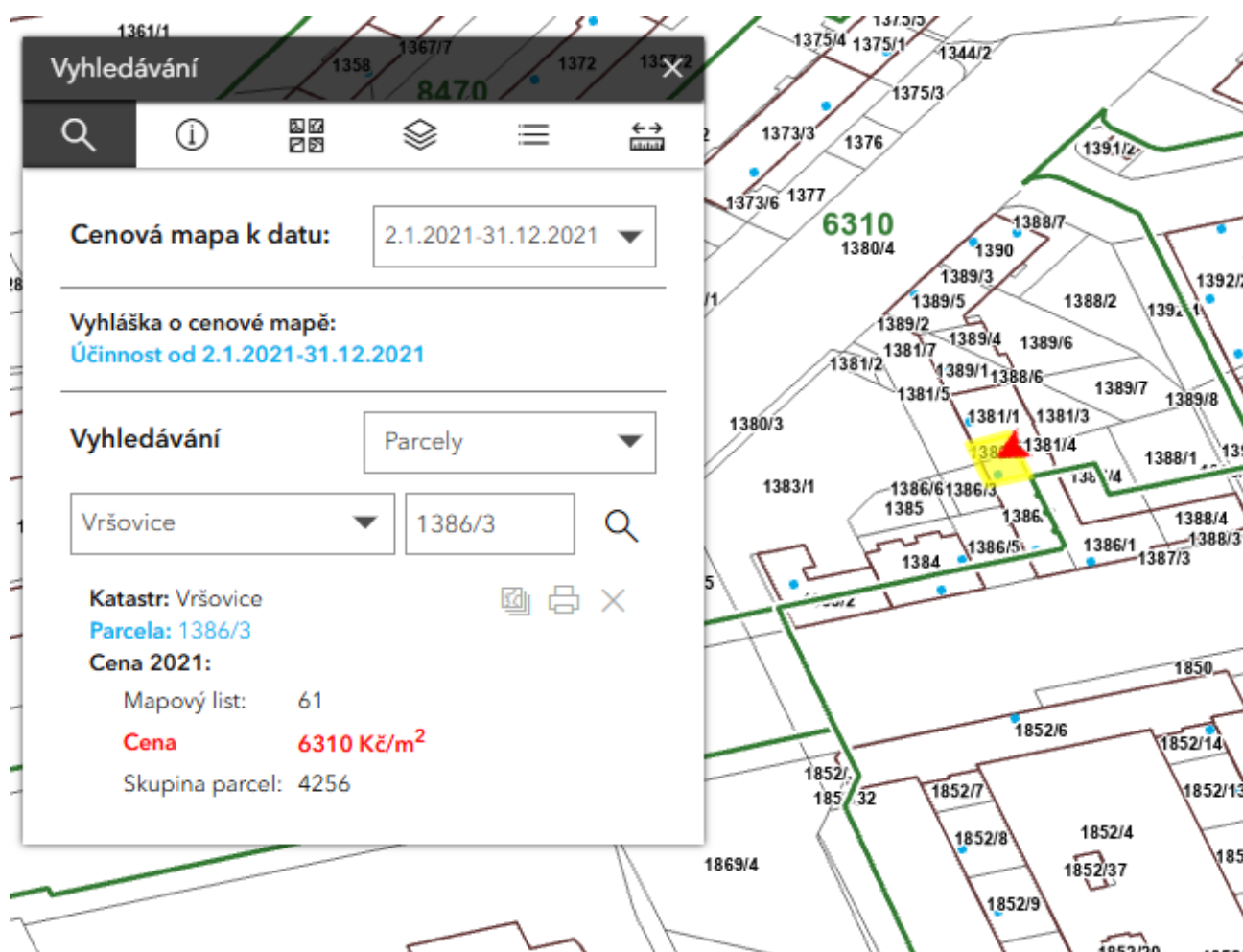
Dále lze umístit: vysokoskolní zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², výrobní zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surov., parkoviště P+K, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisu a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahrádky.

Pro podmíněné přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřipustné využití:

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

Výřez z cenové mapy



Obě dvě parcelní čísla vykazují shodnou cenu.

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)

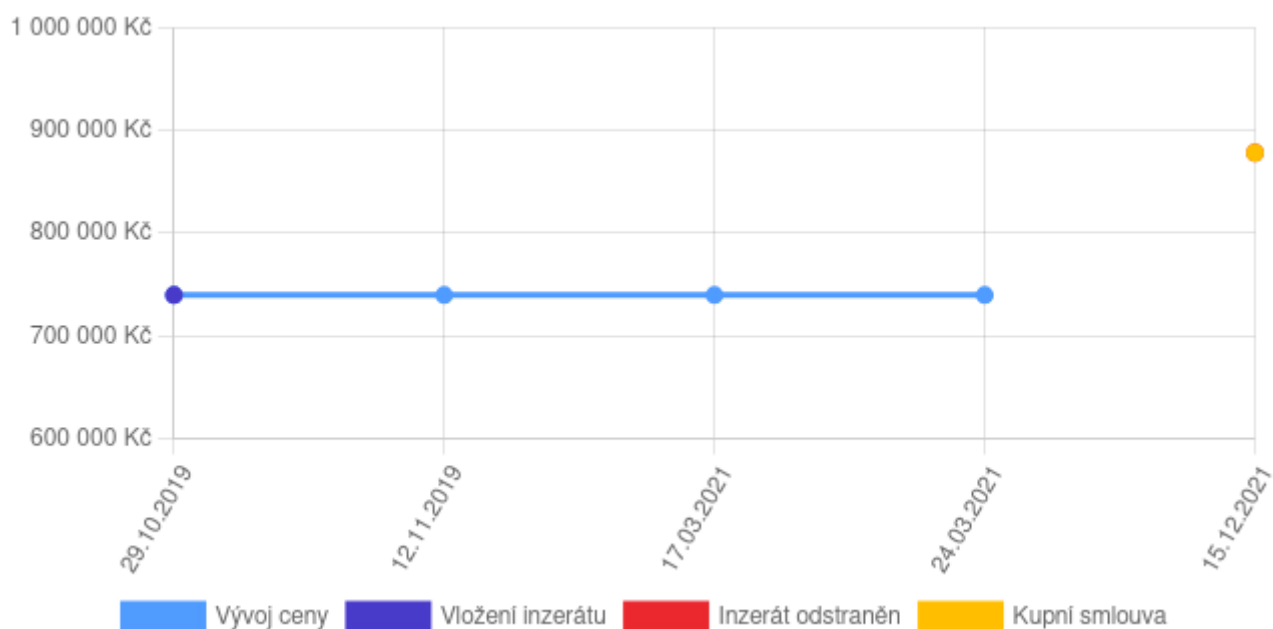
Lokalita	Ohradní, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	878 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.12.2021	Číslo řízení	V-94494/2021-101
Poznámka k ceně	Minimální kupní cena - VŘ 3.3.2021 - 29.3.2021 - Kauce 10 000,- Kč	Druh pozemku	Ostatní
Plocha pozemku	248 m ²		

Prodej formou výběrového řízení pod uvedeným variabilním symbolem 77210302 (VS): Praha – pozemek p.č. 700/170, k.ú. Michle. Předmětem koupě je pozemek vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, zezeň o výměře 248 m². Pozemek tvoří část zelené plochy s několika trvalými porosty mezi bytovými domy. Jiné využití omezuji inženýrské sítě vedené pozemkem, především topný kanál, kanalizace a kabely vysokého napětí. Dalším omezením je blízkost vysokých panelových domů. Budoucí využití je představitelné jako odpočinková zóna pro místní obyvatelstvo. Pozemek je dobře přístupný po přilehlých komunikacích. Minimální kupní cena: 739 510,- Kč Kauce: 10 000,- Kč Prohlídka: Vzhledem k volné přístupnosti nabízené nemovitosti nebude organizována prohlídka nemovitosti. Je však možná konzultace s kontaktní osobou na regionálním pracovišti v Praze, Hradební 12. Kontakt: M. Gočál – 973 206 348, 702 003 626 Podrobný popis předmětu koupě a úplné znění podmínek výběrového řízení jsou k dispozici v dokumentech na internetových stránkách odboru nakládání s nepotřebným majetkem Ministerstva obrany ČR v sekci Nemovitý majetek – Aktuální nabídka (viz odkaz níže). Pro případné bližší informace se obraťte přímo na níže uvedenou kontaktní osobu.

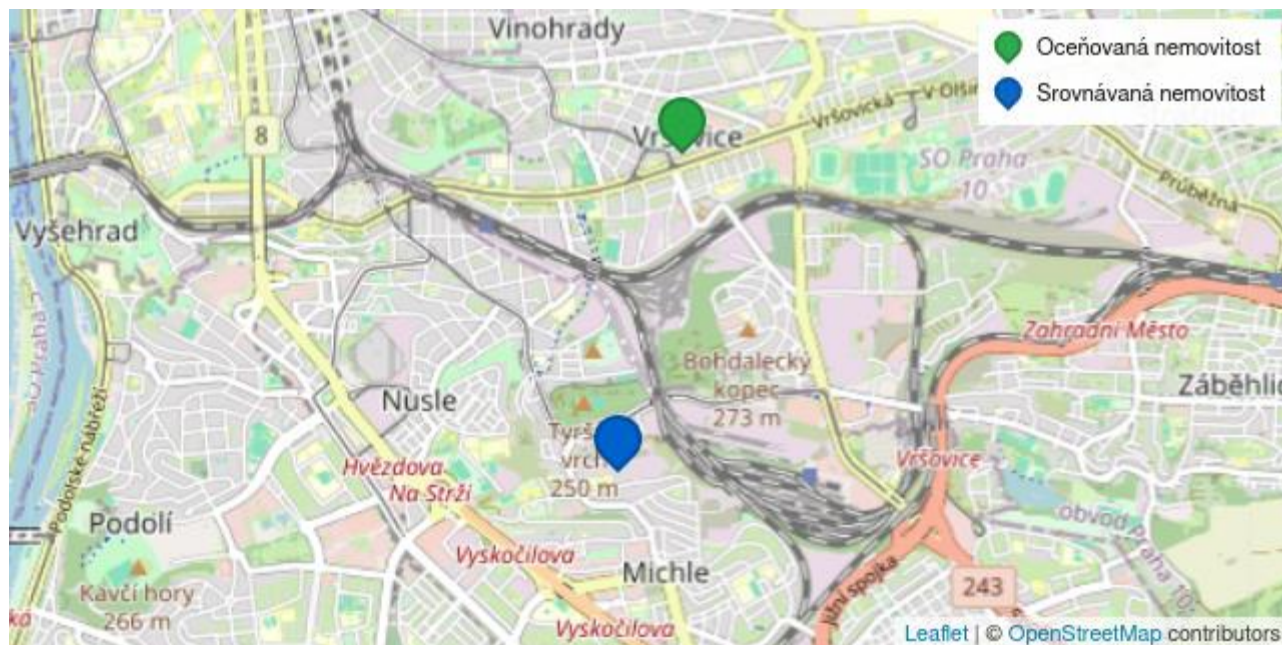
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



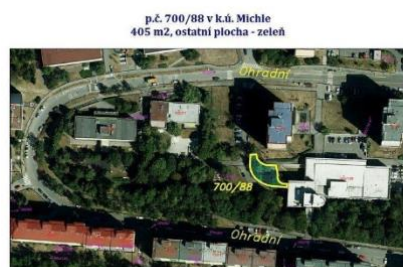
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

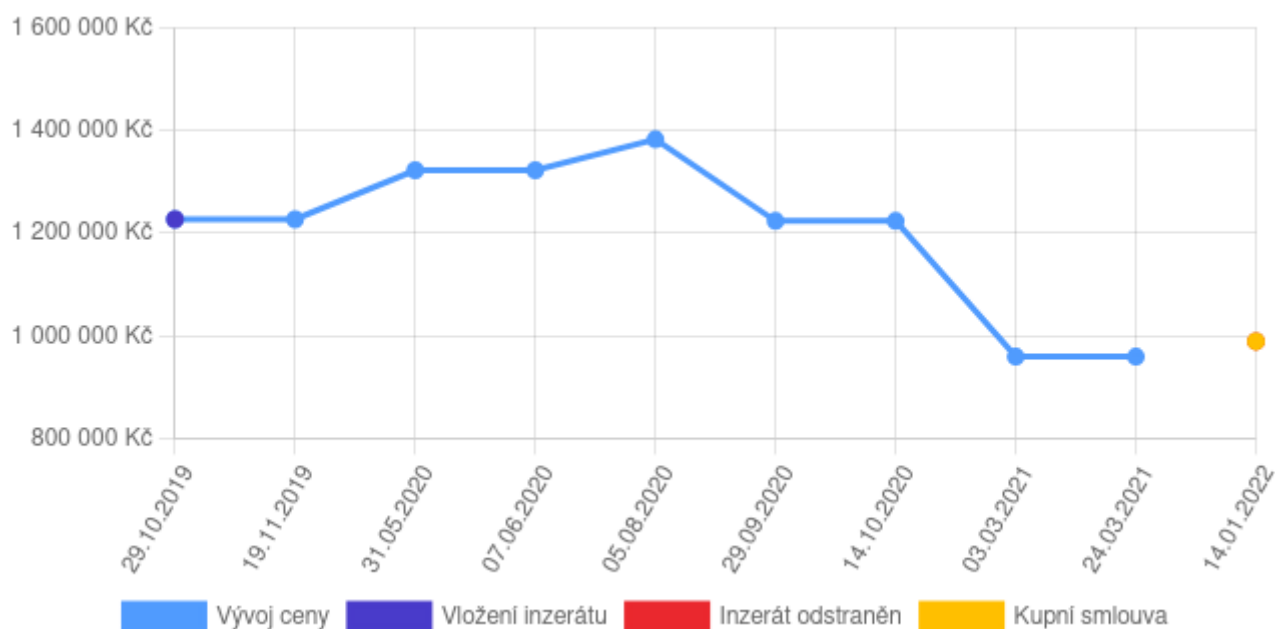
Lokalita	Pod vršovickou vodárnou I, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	989 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.01.2022	Číslo řízení	V-2997/2022-101
Poznámka k ceně	Minimální kupní cena - VŘ 3.3.2021 - 29.3.2021 - Kauce 10 000,- Kč	Druh pozemku	Ostatní
Plocha pozemku	405 m ²		

Prodej formou výběrového řízení pod uvedeným variabilním symbolem 77210301 (VS): Praha – pozemek p.č. 700/88, k.ú. Michle. Předmětem koupě je pozemek vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, zeleň o výměře 405 m². Je součástí zelených ploch u bytových domů a nachází se na něm trvalé porosty. Využití pozemku omezují inženýrské sítě, především kanalizace, vodovod a veřejné osvětlení. Jiné budoucí využití tohoto pozemku, vzhledem k jeho velikosti, umístění a územnímu plánu je obtížně představitelné. Pozemek je dobře přístupný z okolních přiléhajících komunikací. Minimální kupní cena: 959 000,- Kč Kauce: 10 000,- Kč Prohlídka: Vzhledem k volné přístupnosti nabízené nemovitosti nebude organizována prohlídka nemovitosti. Je však možná konzultace s kontaktní osobou na regionálním pracovišti v Praze, Hradební 12. Kontakt: M. Gočál – 973 206 348, 702 003 626 Podrobný popis předmětu koupě a úplné znění podmínek výběrového řízení jsou k dispozici v dokumentech na internetových stránkách odboru nakládání s nepotřebným majetkem Ministerstva obrany ČR v sekci Nemovitý majetek – Aktuální nabídka (viz odkaz níže). Pro případné bližší informace se obraťte přímo na níže uvedenou kontaktní osobu.

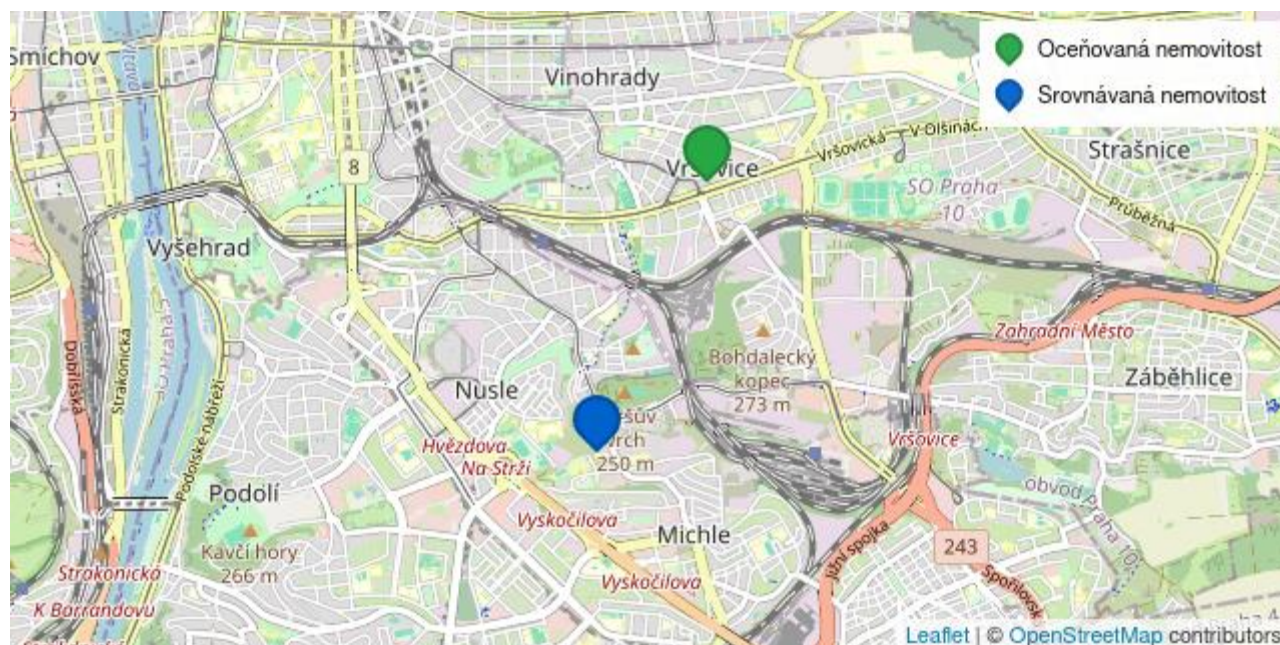
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



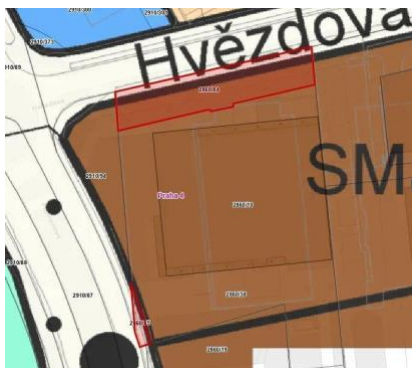
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

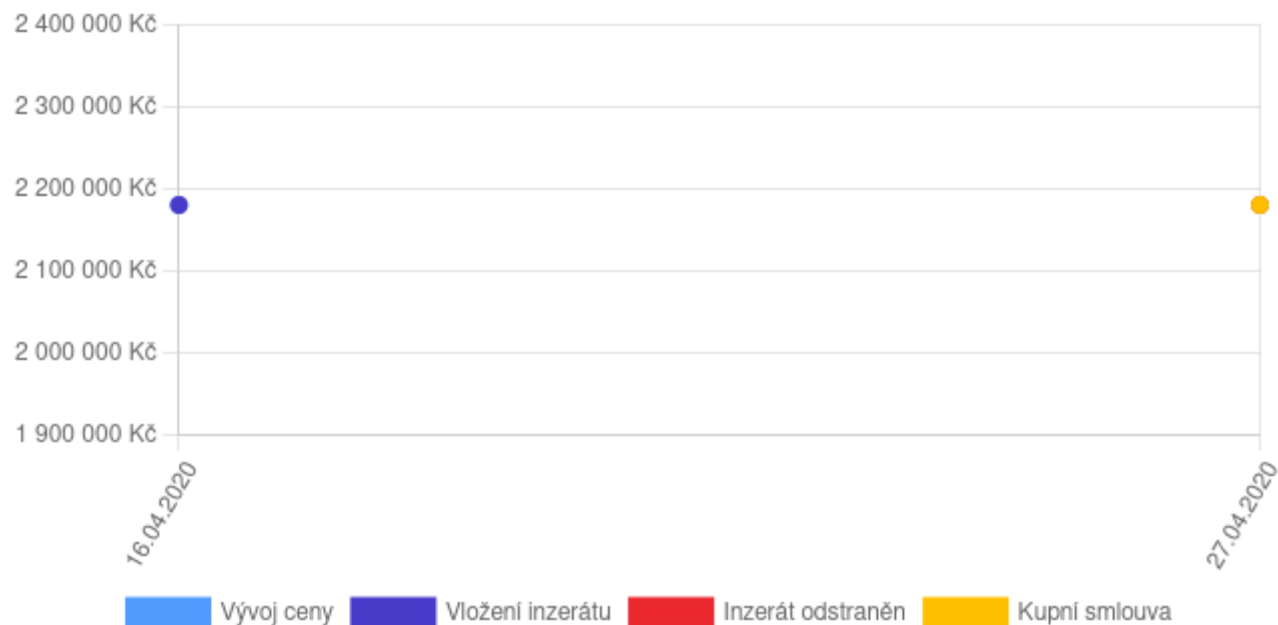
Lokalita	Nusle, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	2 180 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.04.2020	Číslo řízení	V-22835/2020-101
Druh pozemku	Ostatní	Plocha pozemku	909 m ²

Předmětem koupě dle této smlouvy jsou pozemky parc. č. 2860/84 o výměře 852 m², ost.plocha a parc. č. 2860/85 o výměře 57 m², ose. plocha, oddělené dle GP č. 1963-191/2015 z pozemku parc. č. 2860/58, zapsaného na LV č. 6646 pro k.ú. Nusle, obec Praha (dále jen jako „předmět koupe“). GP č. 1963-191/2015 tvoří nedílnou součást této smlouvy.

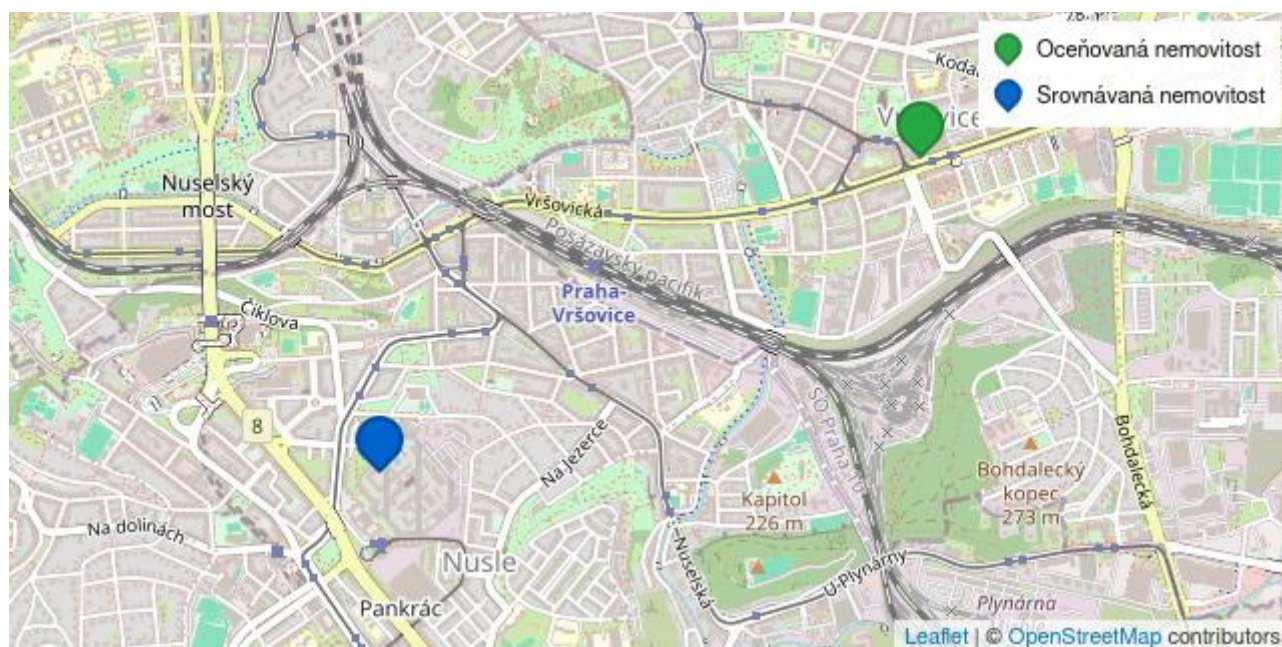
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



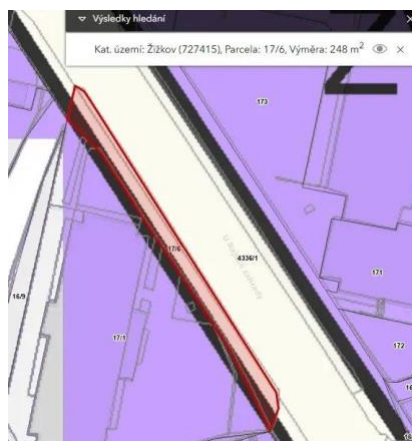
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

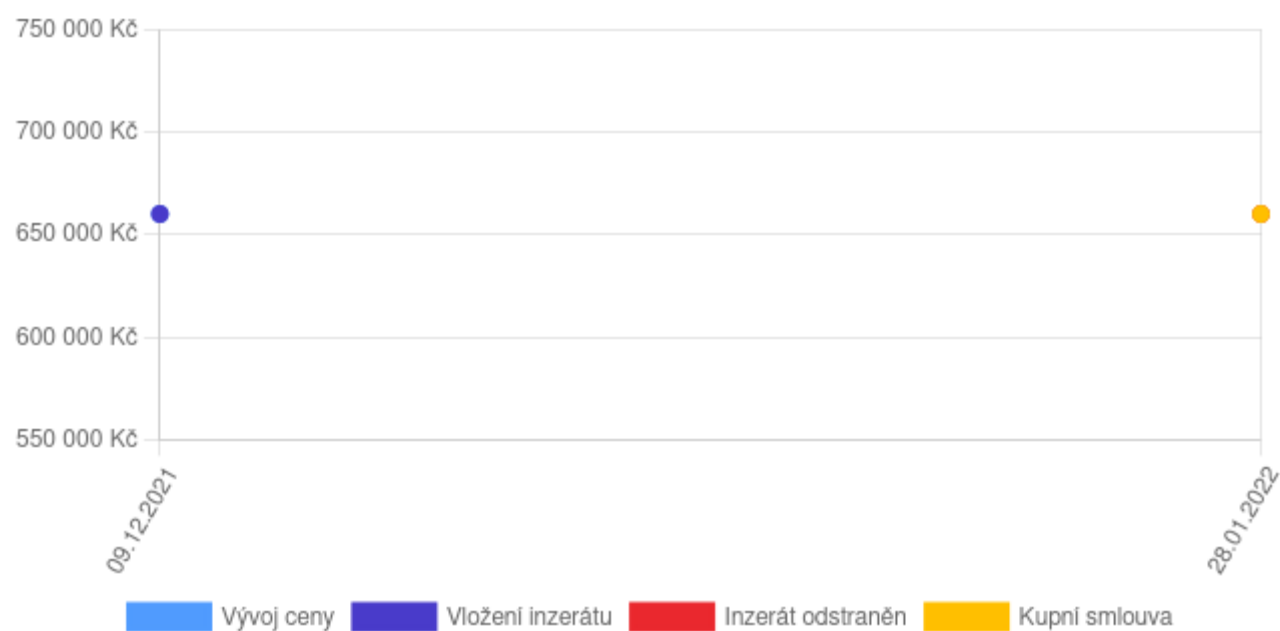
Lokalita	Žižkov, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	660 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.01.2022	Číslo řízení	V-6117/2022-101
Druh pozemku	Ostatní	Plocha pozemku	248 m ²

Prodávající je vlastníkem pozemku parc.č. 17/6, ost.pl., k.ú. Žižkov zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu. Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. LV 181 pro k.ú. Žižkov, obec Praha (dále jen „nemovitá věc“).

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

