



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 071896/2026

o ceně nemovitosti - pozemku parc. č. 1552/22 v obci Praha, k.ú. Řeporyje

Objednavatel posudku:

Ivan Pospíchal
Ořešská 797
155 00 Praha 5 - Řeporyje

Účel posudku:

dobrovolná dražba

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č. 337/2022, č. 434/2023, č. 370/2024 a č. 523/2025 Sb. s účinností od 1.1.2026 a § 2 zákona č. 237/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021.

Oceněno ke dni:

15.září 2026

Posudek vypracoval:

Ing. Karel Urban
Žárovická 1658
190 16 Praha 9 - Újezd nad Lesy

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 14 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 15.září 2026

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu pozemku parc. č. 1552/22 v obci Praha, k.ú. Řeporyje za účelem dobrovolné dražby

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Řeporyje, obec Praha, list vlastnictví č. 1438, vyhotovený Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha dne 15.9.2026 dálkovým přístupem

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Řeporyje z nahlížení do KN

Metropolitní plán hlavního města Prahy

Připomínka k návrhu změny č. 370/80 územního plánu k veřejnému projednání místostarosty městské části Praha - Řeporyje ze dne 14.3.2023 zaslaná odboru územního rozvoje Magistrátu hl.m. Prahy

Usnesení zastupitelstva hlavního města Prahy číslo 14/13 ze dne 23.5.2024 k návrhu změny ÚP - schválení změny

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v Praze 5, Řeporyjích, městské části města Praha a je přímo přístupná z místní komunikace.

Nemovitost je tvořena pozemkem parc. č. 1552/22 vedeným v Katastru nemovitostí jako orná půda.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 1438 pro k.ú. Řeporyje, obec Praha zapsáni:

Abrahám Martin, Ve výhledu 731/7, Řeporyje, 15500 Praha 5 - 1/6

Koklar Adam Ing. MBA, Sulická 618/20, Lhotka, 14200 Praha 4 - 1/6

Pospíchal Ivan, Lupáčova 865/20, Žižkov, 13000 Praha 3 - 1/6

SENIOR COMFORT s.r.o., Netolická 315/17, Kunratice, 14800 Praha 4 - 1/2

3.3 Přílohy posudku

Fotodokumentace

LV

Výřez z Metropolitního plánu

Katastrální mapa

3.4 Předmětem ocenění jsou

1) Pozemek parc. č. 1552/22

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.1 Pozemek parc. č. 1552/22

4.1.1 Popis

Pozemek je rovinatý, obdélníkového tvaru, inženýrské sítě jsou na hranici pozemku v ulici K Třebonicům. V katastru nemovitostí je veden jako orná půda, v novém metropolitním plánu hlavního města Prahy je v zastavitelném území, ve kterém bude probíhat výstavba občanské vybavenosti a nízkopodlažních bytových domů. Z tohoto důvodu je pozemek dále oceněn jako stavební.

4.1.2 Výměra

Orná půda, zemědělský půdní fond - 12 238 m²

5.ODHAD OBVYKLÉ CENY – TRŽNÍ HODNOTY

237/2020 Sb.

ZÁKON

ze dne 29. dubna 2020,

kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

Změna zákona o oceňování majetku

Čl.I

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb. a zákona č. 225/2017 Sb., se mění takto:

1. V § 2 se vkládá nový odstavec 1, který zní:

"(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.". Dosavadní odstavce 1 až 5 se označují jako odstavce 2 až 6.

2. V § 2 odst. 2 se věta první zrušuje, ve větě poslední se slovo "věci" nahrazuje slovy "majetku nebo služby" a za slovo "se" se vkládají slova "ze sjednaných cen".

3. V § 2 se za odstavec 2 vkládají nové odstavce 3 až 5, které znějí:

"(3) 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.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

434 VYHLÁŠKA ze dne 20. prosince 2023, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

ČÁST DRUHÁ

OBVYKLÁ CENA A TRŽNÍ HODNOTA

§ 1a

Určení obvyklé ceny

- (1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.
- (2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:
- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
 - b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
 - c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
 - d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
 - e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů a
 - f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Pozn.: vzhledem ke skutečnosti, že v katastru nemovitostí není k dispozici dostatečný počet realizovaných prodejů obdobných pozemků v dané lokalitě, jsou dále pro porovnávací hodnotu použity kupní smlouvy i nabídkové ceny z inzerce realitních kanceláří (kombinace obvyklé ceny a tržní hodnoty)

5.1 Odhad obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovité věci

Odhadce:	Ing. Karel Urban Žárovníká 1658, 190 16 Praha 9 - Újezd nad Lesy		
Datum objednání:	28.8.2026	Datum místního šetření:	16. 9. 2026
Místní šetření proběhlo za účasti:			
Datum převzetí kompletních podkladů:	28. 8. 2026		
Vlastník pozemku:	Martin Abrhám, Ve výhledu 731/7, 15500 Řeporyje, Praha 5, spoluvlastnický podíl: 1 / 6 Ing. MBA Adam Koklar, Sulická 618/20, 14200 Lhotka, Praha 4, spoluvlastnický podíl: 1 / 6 Ivan Pospíchal, Lupáčova 865/20, 13000 Žižkov, Praha 3, spoluvlastnický podíl: 1 / 6 SENIOR COMFORT s.r.o., Netolická 315/17, 14800 Kunratice, Praha 4, spoluvlastnický podíl: 1 / 2		
Klient:	Ivan Pospíchal, Ořešská 797, 15500 Praha 5 - Řeporyje, ,	Objednatel:	Klient

Základní údaje

Název nemovité věci:	Pozemek parc. č. 1552/22		
Adresa nemovité věci:			
Předmět ocenění:	Pozemek pro rezidenční výstavbu, parcelní číslo 1552/22 v k.ú. Řeporyje.		
Účel ocenění:	dobrovolná dražba		
Katastrální údaje			
Kraj:	Hlavní město Praha	Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha	Katastrální území:	Řeporyje
Ulice:	k Třebonicům	Číslo popisné/orientační	
List vlastnictví č.:	1438	Parcelní čísla pozemků:	1552/22

ÚČEL OCENĚNÍ: dobrovolná dražba (současný stav)

Rizika

- + Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí
- + Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1
- + Bez reálných břemen a služebností
- + Nemovitá věc není pronajímána
- + Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemky p.č. 1587/6, 1587/2

Současný stav

Budoucí stav

**OBVYKLÁ CENA –
TRŽNÍ HODNOTA**
JEDNOTKOVÁ CENA

176 200 000 Kč
14 400 Kč/m²

0 Kč/m²

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Území se nachází v blízkosti zastavěného území hl. m. Prahy — sídla Řeporyje. V širším pohledu je součástí velké proluky území, která se nachází mezi sídlem Řeporyje s původní zástavbou a areálem objektů výroby a skladování, situovaných na jihozápadě od řešeného území. Dále na jihu se vyskytuje zástavba rodinných domů, rozrůstající se směrem na jihozápad od sídla. Pozemek se nachází uvnitř v trojúhelníku dopravních tepen exitu Prahy. Pozemky jsou umístěny mezi silnicí ulice Poncarovy a ulice K Třebonicům, dále na jihozápadě se ulice Poncarova napojuje na Pražský okruh, tvořící bariéru kolem hl. m. Prahy a v části hranice sídla Řeporyje.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - smíšená zástavba

Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☒ ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

V Metropolitním plánu hlavního města Praha je pozemek součástí zastavitelné lokality, z toho důvodu je dále oceňován jako stavební.

Využití zastavitelných lokalit a ploch

(1) Zastavitelné lokality tvoří zastavitelné území. V zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umísťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov a jiných staveb. Způsob využití zastavitelných lokalit je podrobně popsán v čl. 62 až 64.

(2) Metropolitní plán vymezuje zastavitelné stavební lokality pro regulaci stávající nebo navržené zástavby a zastavitelné nestavební lokality, zpravidla pro ochranu velkých parků a areálů nestavebních bloků uvnitř městské krajiny.

(3) Nezastavitelné lokality tvoří nezastavitelné území. V nezastavitelných lokalitách nelze umísťovat nové budovy ani jiné stavby, pokud není uvedeno jinak v čl. 61 nebo čl. 65 až 67. V nezastavitelném území se mohou vyskytovat stávající zastavené plochy označované jako samoty, pro které jsou stanoveny samostatné podmínky v čl. 91.

Článek 62

Zastavitelná produkční lokalita a plocha

(1) Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality nebo plochy je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.

(2) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umísťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s tímto související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

(3) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.

Článek 63

Zastavitelná obytná lokalita a plocha

(1) Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.

(2) V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.

(3) V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je nepřípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro těžbu, hutnictví, průmyslové zpracování nebezpečných látek, těžké strojírenství, zemědělství, spalovny biologického odpadu a podobné stavby svým provozem omezující hlavní nebo přípustné využití.

(4) Pro lokality v historickém jádru Prahy může být v KLZ/300 stanoven individuální regulativ, který stanoví dominantní podíl bydlení vůči ostatním využitím.

Článek 64 Zastavitelná rekreační lokalita a plocha

(1) Hlavním využitím zastavitelné rekreační lokality nebo plochy je sport, rekreace a relaxace. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.

(2) V zastavitelné rekreační lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro sport, rekreaci, relaxaci a městské parky. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby a nad jejich rámec se sportem související stavby pro občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b), obchod, služby, ubytování a administrativu, pokud nebude významně omezeno hlavní využití a RPB těchto staveb nepřekročí 30 % plochy zámeru, dopravní a technickou infrastrukturu, zahrádkové osady a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

(3) V zastavitelné rekreační lokalitě nebo ploše je nepřípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, obchod a administrativu nesouvisející se sportem, průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, těžbu, hutnictví, průmyslové zpracování nebezpečných látek, těžké strojírenství, spalovny biologického odpadu a podobné stavby svým provozem omezující hlavní nebo přípustné využití.

Technický popis oceňované nemovité věci	
Typ pozemku:	☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☒ orná půda ☐ trvalé travní por. ☐ zahrada ☐ jiný

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	☐ voda	☐ kanalizace	☐ plyn	☐ elektro	☐ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1587/6, 1587/2		
Využití pozemků:	☒ RD	☒ byty	☐ rekreační objekt	☐ výstavba individuální garáže	

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1587/6	jiná plocha, ostatní plocha	hlavní město Praha
1587/2	jiná plocha, ostatní plocha	hlavní město Praha

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena ☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji ☒ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1438					
Kraj:	CZ010 Hlavní město Praha		Okres:	CZ0100 Hlavní město Praha	
Obec:	554782 Praha		Katastrální území:	745251 Řeporyje	
Ulice:	k Třebonicům		č.o.:		
Vlastníci				Podíl	
FO	RČ: 690430/0040	Martin Abrahám	Ve výhledu 731/7, 15500 Řeporyje, Praha 5	1 / 6	
FO	RČ: 840618/0145	Ing. MBA Adam Koklar	Sulická 618/20, 14200 Lhotka, Praha 4	1 / 6	
FO	RČ: 800830/0487	Ivan Pospíchal	Lupáčova 865/20, 13000 Žižkov, Praha 3	1 / 6	
PO	IČO: 21444366	SENIOR COMFORT s.r.o.	Netolická 315/17, 14800 Kunratice, Praha 4	1 / 2	
Pozemky					
1552/22	Pozemková parcela	Parcela KN	12 238 m ²	orná půda	

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Rovinatý, obdélníkového tvaru

Legenda: KRC - redukce pramene ceny, KMP - velikost pozemku, KPP - poloha pozemku, KDD - dopravní dostupnost, KMZ - možnost zastavění, KIV - intenzita využití, KVP - vybavení, KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)	m ²	Kč	Kč/m ²	Kc	Kč/m ²	
Praha 5, Řeporyje, k.ú. Stodůlky Kupní smlouva ze dne 24.11.2025 V-76185/2025-101, pozemek p.č. 151/242, orná půda, 2 442 m ² , LV 27271, cena za nemovitost 24 920 000,- Kč. KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,95	151/242	2 442	24 920 000	10 204,75	0,95	9 694,51
Praha 5, Řeporyje, k.ú. Stodůlky Kupní smlouva ze dne 24.3.2025 V-18110/2025-101, pozemek parc. č. 154/59 - orná půda, 599 m ² , Lv č. 27137, cena za nemovitost 12 579 000,- Kč KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,95	154/59	599	12 579 000	21 000,00	0,95	19 950,00
Praha - Řeporyje, Přídolská Atraktivní stavební pozemek o výměře 1 306 m2 v klidné rezidenční zástavbě blízko přírody Dalejského údolí, v rychle se rozvíjející pražské části Řeporyje. Mírně svažité pozemek je díky své velikosti ideální pro výstavbu dvou samostatných rodinných domů, dvou dvojdomů nebo jednoho velkoryse pojatého rodinného sídla. Ucelený soubor 5 parcel vyniká svou rozlohou a strategickým umístěním v zavedené čtvrti stávajících rodinných domů. Hlavní přístup na pozemek je zajištěn ze severní, spodní strany z ulice Přídolská, terén následně mírně stoupá směrem k jihu. Pozemek je již plně zasíťovaný – přípojky vody, kanalizace a elektřiny jsou vyvedeny přímo na pozemku a jsou kapacitně dimenzovány pro výstavbu dvou rodinných domů. Podle platného Územního plánu (funkční plocha ÚP - OB - B – čistě obytné) je primární využití určeno pro bydlení. Velikost a flexibilita plochy nabízí hned několik skvělých variant využití: výstavbu jednoho velkolepého rodinného sídla s nadstandardní zahradou výstavbu dvou samostatných rodinných domů či dvou dvojdomů umístění bytů v bytových domech, přípustná je i realizace zařízení pro děti (mateřská škola, mimoškolní zařízení) či ambulantních zdravotních a sociálních služeb Řeporyje jsou oblíbeným místem k bydlení díky své komorní atmosféře a těsné blízkosti rozlehlého lesoparku, který je součástí přírodního parku Prokopské údolí a Dalejské údolí. V okolí funguje veškerá občanská vybavenost včetně státních i soukromých školek a škol, v pěší dostupnosti je pošta, lékárna, obchody s potravinami, restaurace i sportoviště, pár minut jízdy jsou vzdálené supermarkety a nákupní zóny. Autobusem je možné během 4 minut dojet ke stanici metra Luka, oblast obsluhuje i noční autobusová linka. KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,95	1 309	26 000 000	19 862,49	0,86	16 982,43	
Praha - Řeporyje, U síla	1533/15,149	1 481	19 000 000	12 829,17	0,86	10 968,94

Stavební pozemek 1481 m² – Praha 5, Řeporyje – klidná lokalita s výbornou dostupností.

Ve výhradním zastoupení majitele vám nabízíme atraktivní stavební pozemek o celkové výměře 1 481 m², situovaný v žádané rezidenční lokalitě Praha 5 – Řeporyje, v ulici U Sila.

Pozemek je tvořen dvěma parcelami:

parcela č. 1533/15 – 535 m²

parcela č. 1533/149 – 946 m²

Pozemek se nachází v klidné části obce, v zástavbě nových rodinných domů, což zaručuje příjemné a moderní rezidenční prostředí. Dle platného územního plánu hl. m. Prahy je určen pro výstavbu rodinného domu.

Na pozemku se již nachází přípojka elektřiny (antoníček), vodovodní šachta s vodoměrem a kanalizace je přivedena na hranici pozemku v příjezdové komunikaci.

Přístupová cesta je zajištěna a vhodná i pro budoucí stavební techniku.

Lokalita nabízí velmi dobrou dopravní obslužnost. Vlaková stanice Praha-Řeporyje je v docházkové vzdálenosti cca 10 minut; odtud se pohodlně dostanete např. na Smíchovské nádraží (metro B) za cca 12 minut, v dosahu je také stanice metra Luka (trasa B) – dostupná autobusovými linkami MHD.

V blízkosti je nájezd na Pražský okruh s výjezdy na dálnice D5, D6 a D1, což je ideální pro rychlé spojení s ostatními částmi metropole i výjezdy z města.

Kompletní občanská vybavenost. Řeporyje patří k vyhledávaným pražským čtvrtím, zejména díky výborné občanské vybavenosti a klidné atmosféře. Základní a mateřská škola, pošta, lékárna, obchody, restaurace,

sportovní zázemí – fotbalové hřiště, tenisové kurty, dětská hřiště, cyklostezky a dostatek zeleně.

KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,95

Průměrná jednotková cena

14 398,97 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	1552/22	12 238	14 400	1 / 1	176 227 200
Celková výměra pozemků:		12 238	Hodnota pozemků celkem:		176 227 200

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny – tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí

Obvyklá cena - tržní hodnota byla stanovena na základě výše uvedené porovnávací hodnoty

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti:

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	176 227 200 Kč	0 Kč
Obvyklá cena - tržní hodnota	176 200 000 Kč	

6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu pozemku parc. č. 1552/22 v obci Praha, k.ú. Řeporyje za účelem dobrovolné dražby

Obvyklá cena – tržní hodnota pozemku parc. č. 1552/22 stanovená na základě porovnávací hodnoty :

176 200 000,- Kč

Slovy: jednostosedmdesátšestmilionůdvěstětisíc Kč

V Praze, dne 15.září 2026




.....
vypracoval

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 7.června 2004, č.j. SPR 40782003, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 071896/2026.



Ing. Karel Urban
Žárovická 1658
190 16 Praha 9 - Újezd nad Lesy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2026 14:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

území: 745251 Řeporyje

List vlastnictví: 1438

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Abrahám Martin, Ve výhledu 731/7, Řeporyje, 15500 Praha 5	690430/0040	1/6
Koklar Adam Ing. MBA, Sulická 618/20, Lhotka, 14200 Praha 4	840618/0145	1/6
Pospíchal Ivan, Lupáčova 865/20, Žižkov, 13000 Praha 3	800830/0487	1/6
SENIOR COMFORT s.r.o., Netolická 315/17, Kunratice, 14800 Praha 4	21444366	1/2

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1552/22	12238	orná půda		zemědělský půdní fond

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Smlouva kupní ze dne 24.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.05.2013.

V-23722/2013-101

Pro: Koklar Adam Ing. MBA, Sulická 618/20, Lhotka, 14200 Praha 4

RČ/IČO: 840618/0145

Pospíchal Ivan, Lupáčova 865/20, Žižkov, 13000 Praha 3

800830/0487

Abrahám Martin, Ve výhledu 731/7, Řeporyje, 15500 Praha 5

690430/0040

Smlouva darovací ze dne 23.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2024 20:18:00.
Zápis proveden dne 17.05.2024.

V-24032/2024-101

Pro: SENIOR COMFORT s.r.o., Netolická 315/17, Kunratice, 14800 Praha 4

RČ/IČO: 21444366

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1552/22	20100	6723
	20200	5515

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2026 14:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

území: 745251 Řeporyje

List vlastnictví: 1438

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

vytvořil:

Vyhotoveno: 15.09.2026 14:23:45

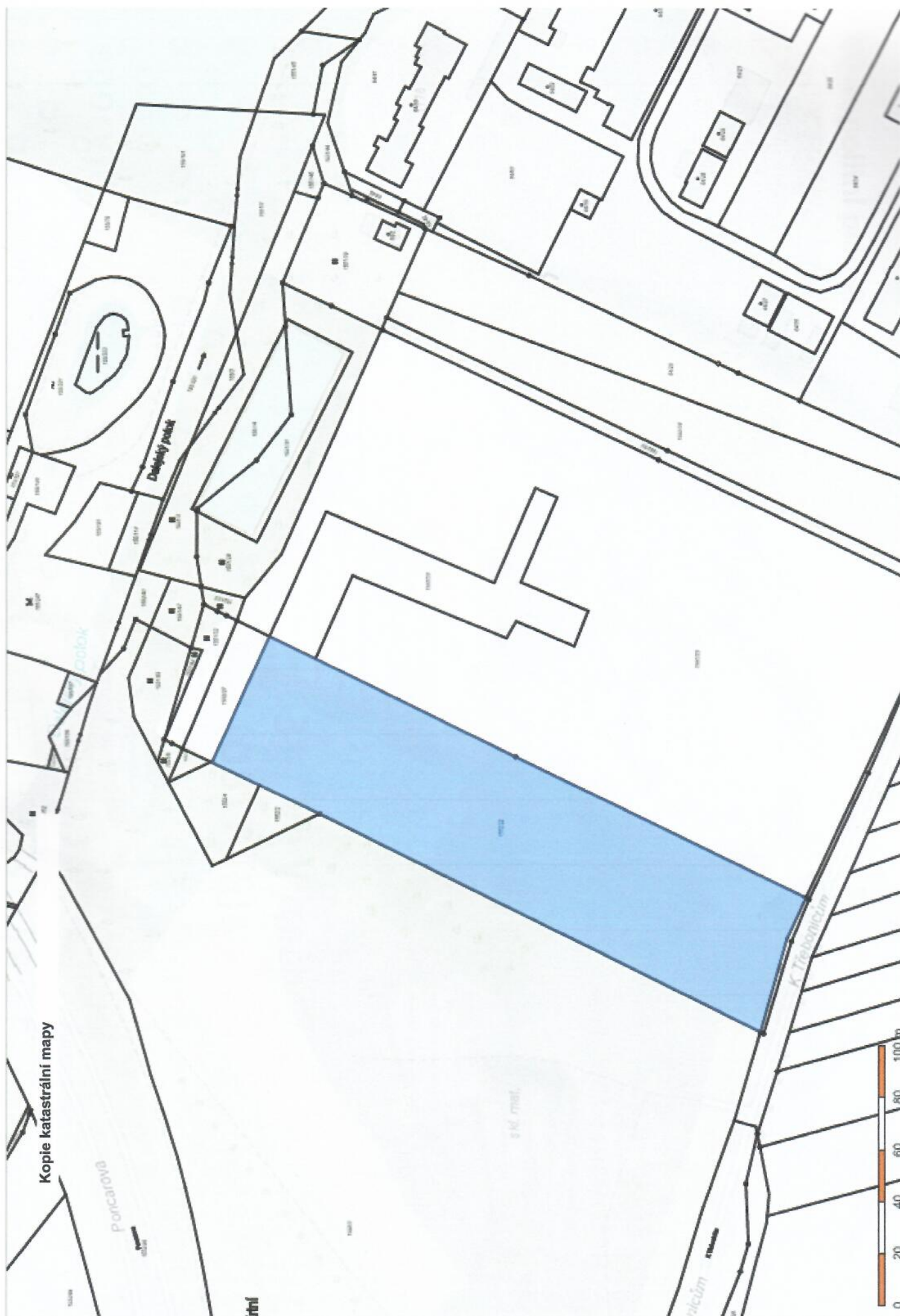
státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

vytvořeno dálkovým přístupem

výpis, razítko:

Řízení PÚ:

Uveřejnění: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Období údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



Kopie katastrální mapy

poncarova

Dělnický potok

K Trávníčkům



IPR —
PRAHA