ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 033350/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekuční úřad Praha – západ Mgr. Jan Beneš Liborova 405/14 169 00 Praha 6
Číslo jednací:	191 EX 333/26
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Vráž u Berouna, okres Beroun
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	19.05.2026
Zpracováno ke dni:	19.05.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář obor Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 29.05.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků zapsaných na LV 1560 pro katastrální území Vráž u Berouna, obec Vráž, okres Beroun

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil, že ocenění pozemků s komunikací a stavebních pozemků má být provedeno odděleně.

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

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- informace zjištěné při prohlídce
- informace poskytnuté panem Mgr. Martinem Urbanem
- územní plán obce Vráž u Berouna
- informace z Katastru nemovitostí o realizovaných prodejích
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky LV 1560
Adresa předmětu ocenění:	V údolí 267 11 Vráž
LV:	1560
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Vráž
Katastrální území:	Vráž u Berouna
Počet obyvatel:	1 257

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 19.05.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář - obor Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Petrželová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění samostatně, pozemky jsou volně přístupné.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

EKODO CZ sro, Strojírenská 260/14, 155 21 Praha 5

Nemovitosti:

- pozemek parc. č. 1567/1 – trvalý travní porost, výměra 503m2
- pozemek parc. č. 1567/9 – trvalý travní porost, výměra 25m2
- pozemek parc. č. 1568/2 – les, výměra 14m2
- pozemek parc. č. 1592/9 – ostatní plocha - neplodná, výměra 1503m2
- pozemek parc. č. 1592/10 – ostatní plocha - neplodná, výměra 98m2
- pozemek parc. č. 1592/13 – ostatní plocha - neplodná, výměra 150m2

zapsané na LV 1560 pro katastrální území Vráž u Berouna, obec Vráž, okres Beroun

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu, pozemky komunikace jsou v Katastru nemovitostí vedeny v původním užití jako trvalý travní porost, les či neplodná půda.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Vráž se nachází 3km od Berouna a 14 km od hranice hl.m. Prahy poblíž sjezdu z dálnice D5 (exit 14). V obci je omezená občanská vybavenost (obchod, školka, nižší ZŠ), spádovým centrem je blízký Beroun s komplexní vybaveností. V obci jsou dostupné všechny inženýrské sítě včetně plynu, obsluhována je jak autobusovou, tak železniční dopravou.

Oceňované pozemky pč. 1567/1, 1567/9, 1568/2 a 1592/9 leží na západním okraji zastavěné části obce a tvoří místní komunikaci V údolí, obsluhující lokalitu nového rezidenčního bydlení. Součástí pozemků je stavba asfaltové komunikace o šířce 5,5m s jednostranným chodníkem ze zámkové dlažby o šířce 2m. Plocha komunikace činí 2045m2. kolaudována byla v roce 2023 (M. Urban). V komunikaci jsou uloženy inženýrské sítě elektřina, vodovod a kanalizace.

Tyto pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny, která byla zapisována v době výstavby okolních rodinných domů jako ošetření uložení inženýrských sítí a příjezdu a přístupu ke stavebním pozemkům. V současné době, kdy je již vybudována veřejná komunikace, která slouží k obsluze okolních pozemků jak příjezdem a přístupem, tak uložením inženýrských sítí, nejsou v ocenění tato věcná břemena zohledňována.

Pozemek pč. 1592/10 tvoří malou trojúhelníkovou plochu vklíněnou mezi pozemky zahrad rodinných domů, v územním plánu leží v ploše stavební pro bydlení. V současné době je na něm odstavena stavební buňka a uložen stavební materiál.

Pozemek pč. 1592/13 je úzký velmi strmý pás pozemku mezi dvěma oplocenými zahradami. Není samostatně využitelný. V územním plánu leží v ploše stavební pro bydlení.

Vzhledem k účelu posudku pro exekuční řízení nejsou zástavní práva v ocenění zohledňována.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 19.05.2026 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.

D. POSUDEK

I) 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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **5 236,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - obchod, školka, nižší ZŠ	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **1 937,00 Kč/m^2**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **0,927**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,600}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,556}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,600}$

1. Pozemky komunikace

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,600}$

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

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

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	1 937,-	0,255	1,000	493,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	1567/1	503	493,94	248 451,82
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	1567/9	25	493,94	12 348,50
§ 4 odst. 3	lesní pozemek	1568/2	14	493,94	6 915,16
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1592/9	1 503	493,94	742 391,82
Ostatní stavební pozemky - celkem			2 045		**1 010 107,30**

1.2. Stavba komunikace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 5. Komunikace pozemní
Objekt Komunikace pozemní(silnice)
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): z kameniva prolévaný živicí
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211
Množství: 2 045,00 m^2 plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 079,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4380
Základní cena upravená cena Kč/m^2	=	**3 338,64**
Plná cena: 2 045,00 m^2 * 3 338,64 Kč/m^2	=	**6 827 518,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 30 = 10,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	=	**6 144 766,92 Kč**
Koeficient pp	*	0,600
Cena stavby CS	=	**3 686 860,15 Kč**
Stavba komunikace - cena zjištěná	=	**3 686 860,15 Kč**
Pozemky komunikace - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		**1 010 107,30 Kč**
Pozemky komunikace - cena zjištěná celkem	=	**4 696 967,45 Kč**

2. Pozemek pč. 1592/10

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,818}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - nevhodné tvary, samostatně nezastavitelné	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,970}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 0,970 * 0,818 = **0,793**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 2 – stavební pozemek – nezastavěný, určený k zastavění – zasíťovaný				
§ 4 odst. 2 – zasíťovaný	1 937,-	0,793		1 536,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 – zasíťovaný	ostatní plocha	1592/10	98	1 536,04	150 531,92
Stavební pozemek - celkem			98		**150 531,92**

Pozemek pč. 1592/10 - cena zjištěná celkem **=** **150 531,92 Kč**

3. Pozemek pč. 1592/13

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - úzký, velmi strmý pozemek, obtížně využitelný	I	-0,20

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,616}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - nevhodné tvary, samostatně nezastavitelné	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,950}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 0,950 * 0,616 = **0,585**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 2 – stavební pozemek – nezastavěný, určený k zastavění – zasíťovaný				
§ 4 odst. 2 – zasíťovaný	1 937,-	0,585		1 133,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 – zasíťovaný	ostatní plocha	1592/13	150	1 133,15	169 972,50
Stavební pozemek - celkem			150		**169 972,50**

Pozemek pč. 1592/13 - cena zjištěná celkem **=** **169 972,50 Kč**

II) Ocenění 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.

a) stavební pozemky pč. 1592/10 a 1592/13

Pozemky pč. 1592/10 a 1592/13 jsou pozemky stavebními, nejedná se ale o běžné stavební zasíťované pozemky připravené k výstavbě trvalého bydlení, ale jde pouze malé části specifických tvarů, v případě pč.1592/13 úzký a velmi strmý pozemek, samostatně nezastavitelný. Proto jsme jako vzorky hledali také specifické stavební pozemky: nepřipravené k okamžité výstavbě, umístěné v okrajových či rekreačních lokalitách, nezasíťované či jen s přípojkou elektřiny, zarostlé apod.
Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). Bohužel se nepodařilo dohledat dostatečný počet prodaných vzorků, a to ani za delší časový úsek, aby bylo možné určit obvyklou hodnotu dle §1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen obdobných nemovitostí.
Pro tržní porovnání oceňovaných stavebních pozemků pč. 1592/10 a 1592/13 byly tedy dohledány v realitní inzerci stavební pozemky s možným stavebním využitím pro rezidenční bydlení v širším okolí Vráže.
V koeficientu K4 bylo zohledňováno napojení pozemků na inženýrské sítě a v koeficientu K5 specifika oceňovaného pozemku.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

aa) pozemek pč. 1592/10

Vráž, okres Beroun					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Vráž, okres Beroun	98 m^2	stavební pro bydlení	E, V, K v dosahu	velmi malý pozemek, specifický tvar
1	Vráž, okres Beroun	948 m^2	stavební pro bydlení	přípojka elektřiny	
2	Loděnice, okres Beroun	2177 m^2	stavební pro bydlení	elektřina v dosahu	
3	Mezouň, okres Beroun	1053 m^2	stavební pro rekreaci	přípojka elektřiny	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	2 056,96 Kč	1	2056,96 Kč	1	1	1	1.1	1.2[1]	1.32	1 558,30 Kč
2	2 500,00 Kč	0.9	2 250,00 Kč	1	0.9[2]	1	0.95	1.2	1.026	2 192,98 Kč
3	2 373,22 Kč	0.9	2 135,90 Kč	1	1	1	1.05	1.2	1.26	1 695,16 Kč

Celkem průměr	1 815,48 Kč
Minimum	1 558,30 Kč
Maximum	2 192,98 Kč
Směrodatná odchylka - s	334,01 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	1 481,47 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	2 149,49 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentáře:

[1][K5; č.1,2,3] velmi malý pozemek, specifický tvar

[2][K2; č.2] pozemek s podstatně větší výměrou, kdy jednotková cena Kč/m2 bývá nižší než u běžných pozemků

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

1 815 Kč/m^2

* 98 m^2

= 177 870 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

177 870 Kč

ab) pozemek pč. 1592/13

Vráž, okres Beroun					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Vráž, okres Beroun	150 m^2	stavební pro bydlení - nezastavitelný, pouze funkční celek	E, V, K v dosahu	velmi strmý pozemek
1	Vráž, okres Beroun	948 m^2	stavební pro bydlení v rekreační oblasti	přípojka elektřiny	
2	Loděnice, okres Beroun	2177 m^2	stavební pro bydlení	elektřina v dosahu	
3	Mezouň, okres Beroun	1053 m^2	stavební pro rekreaci	přípojka elektřiny	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	2 056,96 Kč	1	2 056,96 Kč	1	1	1.2	1.1	1.3[1]	1.716	1 198,69 Kč
2	2 500,00 Kč	0.9	2 250,00 Kč	1	0.9[2]	1.2	0.95	1.3	1.3338	1 686,91 Kč
3	2 373,22 Kč	0.9	2 135,90 Kč	1	1	1.2[3]	1.05	1.3	1.638	1 303,97 Kč

Celkem průměr	1 396,53 Kč
Minimum	1 198,69 Kč
Maximum	1 686,91 Kč
Směrodatná odchylka - s	256,93 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	1 139,60 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	1 653,46 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentáře:

[1][K5; č.1,2,3] velmi strmý pozemek

[2][K2; č.2] podstatně větší výměra pozemku, kdy jednotková cena Kč/m2 bývá nižší než u běžných pozemků

[3][K3; č.1,2,3] pozemek v ploše bydlení, nezastavitelný, pouze funkční celek

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

1 396 Kč/m^2

* 150 m^2

= 209 400 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

209 400 Kč

b) pozemky komunikace

Pro pozemky komunikací pč. 1567/1, 1567/9, 1568/2 a 1592/9, jejichž součástí je stavba komunikace se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen obdobných nemovitostí. Pozemky se stavbami nových místních komunikací v nových rezidenčních lokalitách bývají mnohdy převáděny na obce darem či za symbolické částky.

Pro oceňované pozemky obslužných komunikací není možné využít ani postup podle §1b a stanovit tzv. tržní hodnotu metodou tržního porovnání, protože podobné specifické nemovitosti nejsou běžně samostatně obchodované a nejsou nabízené v realitní inzerci. Okruh zájemců je tak úzký a nabídka změny vlastnictví bývá cílena na konkrétního nabyvatele. V daném čase a místě nelze tedy nalézt srovnatelné nemovitosti v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, aby bylo možné provést srovnání a stanovit tržní hodnotu.

Při určení ceny pozemků komunikací jsme proto v tomto případě vycházeli z ceny zjištěné dle platného cenového předpisu.

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

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). Bohužel se nepodařilo dohledat dostatečný počet prodaných vzorků, a to ani za delší časový úsek, aby bylo možné určit obvyklou hodnotu dle §1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen obdobných nemovitostí.

Pro porovnání stavebních pozemků pč. 1592/10 a 1592/13 byly tedy dohledány v realitní inzerci specifické stavební pozemky a byla tak určena tržní hodnota nemovitosti. Při určení ceny pozemků se stavbou komunikace, kdy v daném čase a místě nelze tedy nalézt srovnatelné nemovitosti v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, jsme v tomto případě vycházeli z ceny zjištěné dle platného cenového předpisu.

I) Výsledek dle cenového předpisu

1. Pozemky komunikace		**4 696 967,- Kč**
1.1. Oceňované pozemky	1 010 107,30 Kč	
1.2. Stavba komunikace	3 686 860,- Kč	
	= 4 696 967,- Kč	
2. Pozemek pč. 1592/10		**150 532,- Kč**
3. Pozemek pč. 1592/13		**169 973,- Kč**

II) Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

2. Pozemek pč. 1592/10	**177 870,- Kč**
3. Pozemek pč. 1592/13	**209 400,- Kč**

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků zapsaných na LV 1560 pro katastrální území Vráž u Berouna, obec Vráž, okres Beroun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se nepodařilo dohledat dostatečný počet prodaných vzorků a nelze tedy obvyklou cenu pozemků určit.

Tržní hodnota pozemku pč. 1592/10 je v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

177 870,- Kč

Slovy: Jedno sto sedmdesát sedm tisíc osm set sedmdesát korun českých

Tržní hodnota pozemku pč. 1592/13 je v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

209 400,- Kč

Slovy: Dvě stě devět tisíc čtyři sta korun českých

Cena zjištěná pozemků pč. 1567/1, 1567/9, 1568/2 a 1592/9, jejichž součástí je stavba komunikace, je určena na

4 697 000,- Kč

Slovy: Čtyři milióny šest set devadesát sedm tisíc korun českých

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář - obor Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Petrželová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 29.05.2026

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.05.29 10:59:16 +02'00'

Ing. Jana Petrželová
Digitálně podepsal Ing. Jana Petrželová
Datum: 2026.05.29 10:41:04 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.05.29 10:59:00 +02'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2026.05.29 11:37:09 +02'00'

Ing. Jana Petrželová	Martin Málek	František Kořínek

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 033350/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

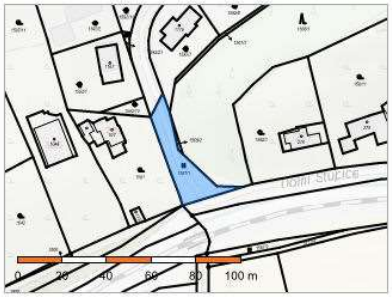
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
Ortofoto mapa
Výřez z územního plánu,
Situační mapy
Fotodokumentace předmětu ocenění
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1567/1
Obec:	Vráž [531944]
Katastrální území:	Vráž u Berouna [785717]
Číslo LV:	1560
Výměra [m^2]:	503
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
EKODO CZ s.r.o., Strojírenská 260/14, Zličín, 15521 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
44089	307
44811	196

Omezení vlastnického práva

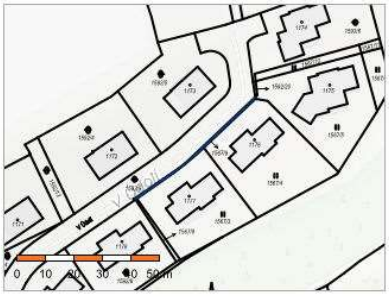
Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno cesty

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Inhibitoria se neuplatní
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - EKODO CZ s.r.o.
Změna výměr obnovou operátu

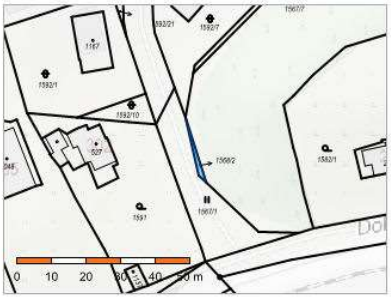
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1567/9
Obec:	Vráž [531944]
Katastrální území:	Vráž u Berouna [785717]
Číslo LV:	1560
Výměra [m^2]:	25
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1568/2
Obec:	Vráž [531944]
Katastrální území:	Vráž u Berouna [785717]
Číslo LV:	1560
Výměra [m^2]:	14
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



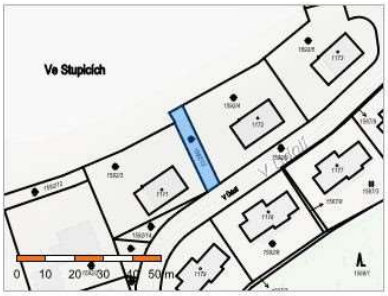
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1592/9
Obec:	Vráž [531944]
Katastrální území:	Vráž u Berouna [785717]
Číslo LV:	1560
Výměra [m^2]:	1503
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



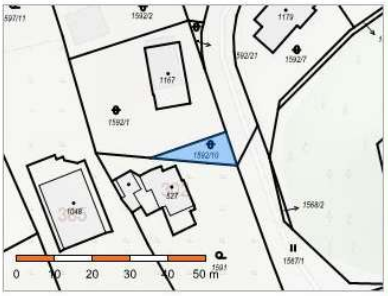
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1592/13
Obec:	Vráž [531944]
Katastrální území:	Vráž u Berouna [785717]
Číslo LV:	1560
Výměra [m^2]:	150
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1592/10
Obec:	Vráž [531944]
Katastrální území:	Vráž u Berouna [785717]
Číslo LV:	1560
Výměra [m^2]:	98
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Ortofoto mapa



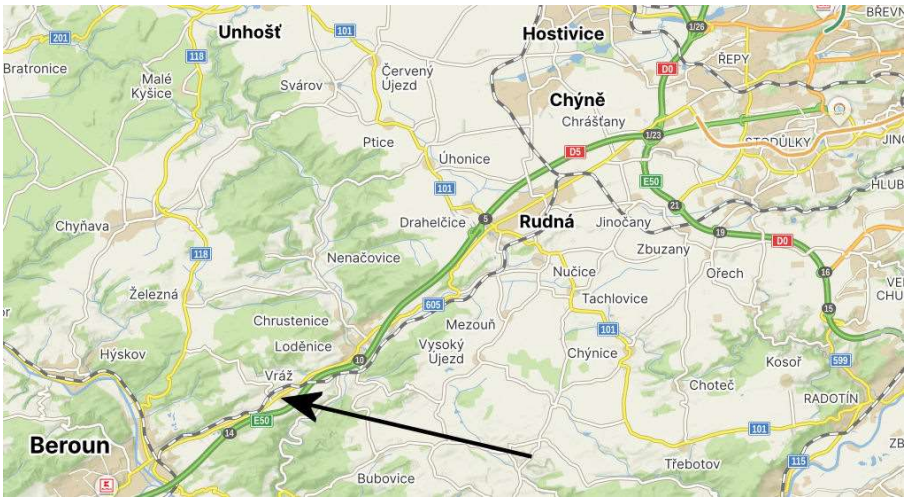
Výřez z územního plánu



Situační mapy







Fotodokumentace předmětu ocenění









Pozemek pč. 1592/10



Pozemek pč. 1592/13



Srovnávané nemovitosti – stavební pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Vráž, okres Beroun	**Cena dle KS**	1 950 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.03.2026	**Číslo řízení**	V-1835/2026-202
Poznámka k ceně	| včetně právního servisu a provize RK	**Přípojky**	Ano
Druh pozemku	Stavební pozemek	**Plocha pozemku**	948 m2
Poloha nemovitosti	Okraj obce	**Dostupnost dopravy**	Silnice

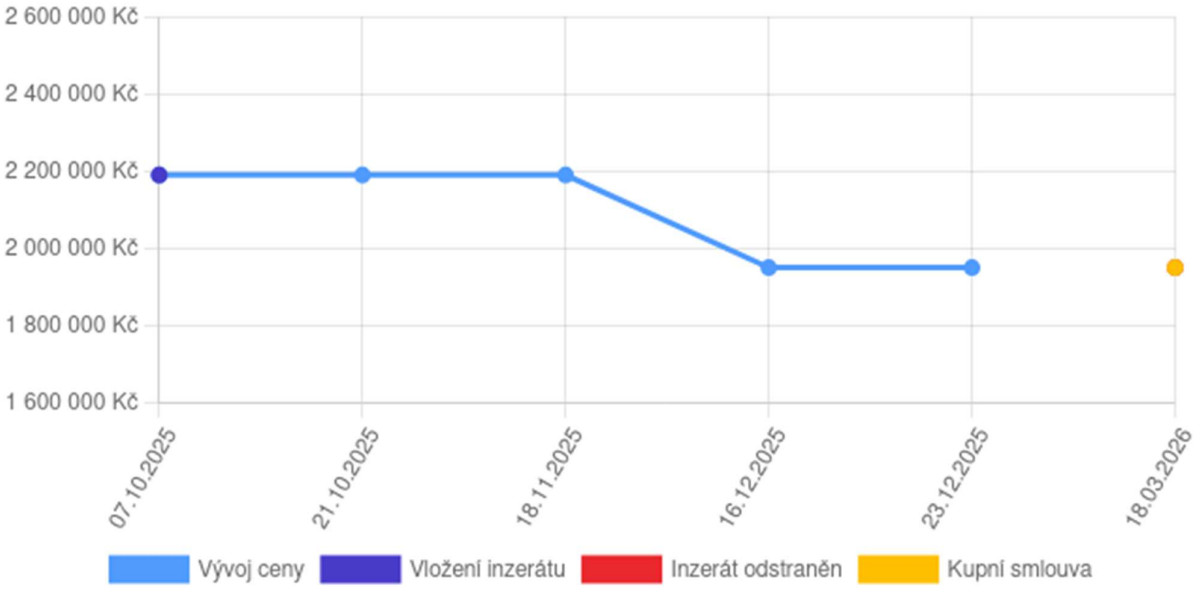
Nabízíme pozemek 833 m2 + podíl 1/3 na příjezdové komunikaci o velikosti 115 m2 cena: 1.950.000 kč. Na hranici pozemku je přípojka elektřiny, nutné vybudovat septik, nebo ČOV a studnu (vrt). V sousedství se nachází chaty i trvale obydlené. Dle platného územního plánu lze postavit dům o zastavěné ploše 60 m2. Dům může disponovat 1PP, 1NP a 2NP (sedlová střecha). Obec Vráž disponuje občanskou vybaveností a to školka, základní škola, pošta, obecní úřad, několik obchodů (COOP, Žabka) a restaurace. Jedná se o klidné místo k bydlení s výbornou dopravní dostupností do Prahy i do Berouna, v obci se nachází jak vlaková (vlak jede na Smíchovské nádraží – metro B), tak i autobusová zastávka (BUS jede na metro Zličín 20 minut). Za obci je nájezd na dálnici D5 ve směru Praha nebo Plzeň do 5 minut Autem do Prahy se dostanete za pouhých 15 minut.

2. Fotodokumentace





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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Loděnice, okres Beroun	**Cena**	5 442 500 Kč
Voda	Připojení ke studni	**Kanalizace**	Jímka, Vlastní čov
Elektřina	230V a 400V	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Plocha pozemku	2 177 m^2	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Silnice, Autobus, Vlak, Dálnice
Svažitost pozemku	Rovinatý		

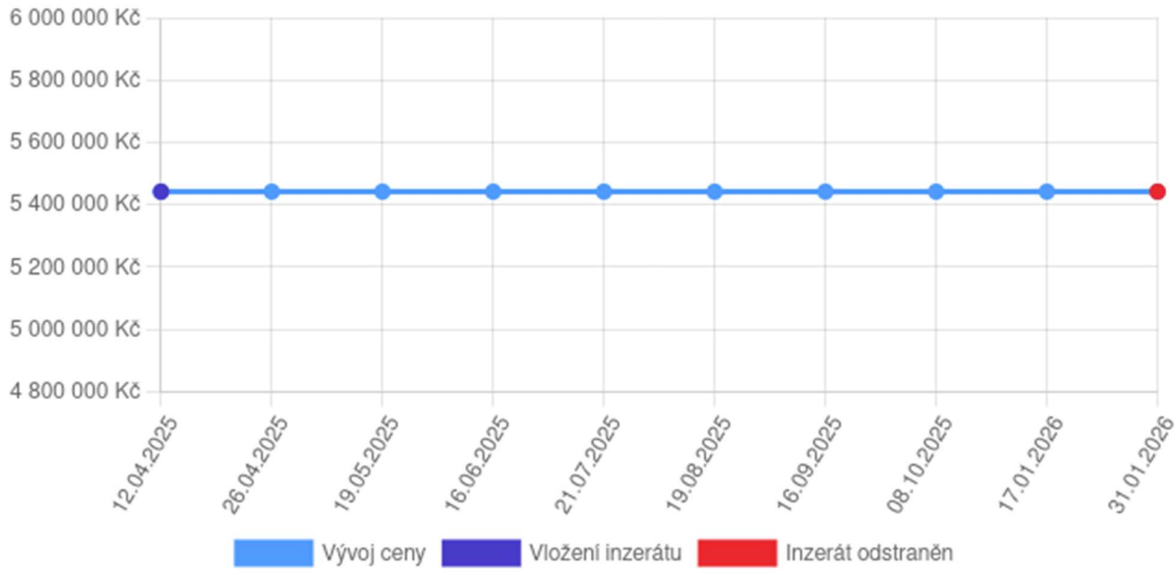
V obci Loděnice u Berouna, v části obce Jánská, k prodeji dva rovinaté pozemky 2.177 m2 a 2.176 m2. Na každém pozemku lze stavět rodinný dům. Možnost koupě i jednoho z pozemků. Územně plánovací informace o podmínkách využití pozemku Odboru územního plánování MěÚ Beroun Vám rádi na vyžádání zašleme a všechny další informace Vám sdělíme v realitní kanceláři.

2. Fotodokumentace

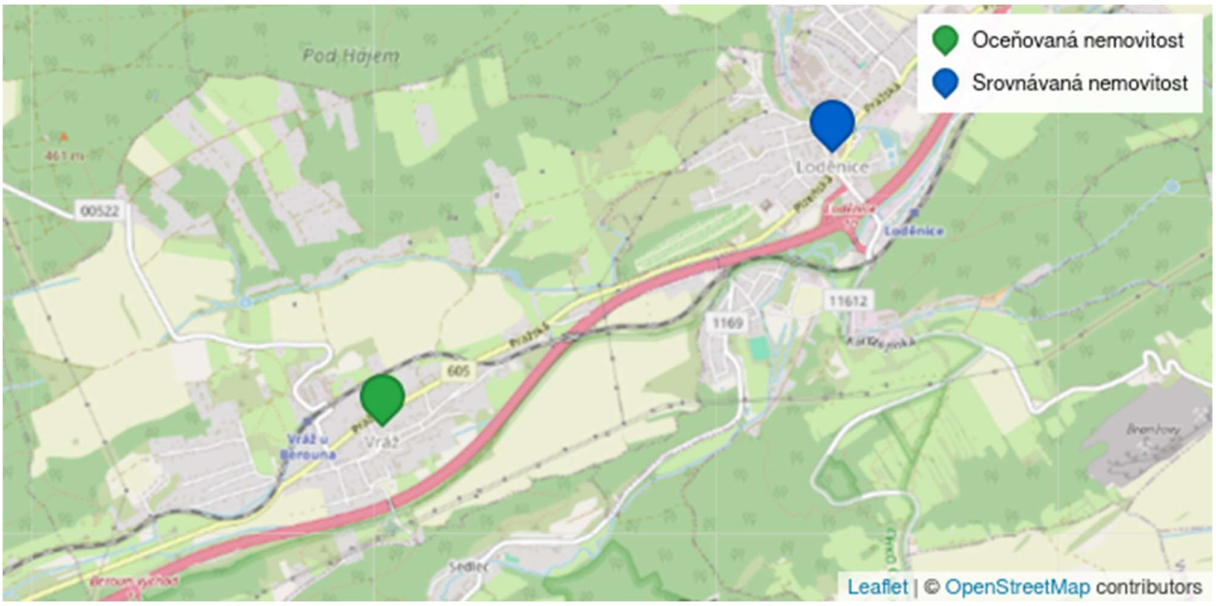




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Mezouň, okres Beroun	**Cena**	2 499 000 Kč
Poznámka k ceně	Cena je včetně provize, právního servisu a služeb realitní kanceláře RE/MAX All Up	**Voda**	Místní zdroj
Elektřina	230V	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 053 m^2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice	**Svažitost pozemku**	Mírně svažitý

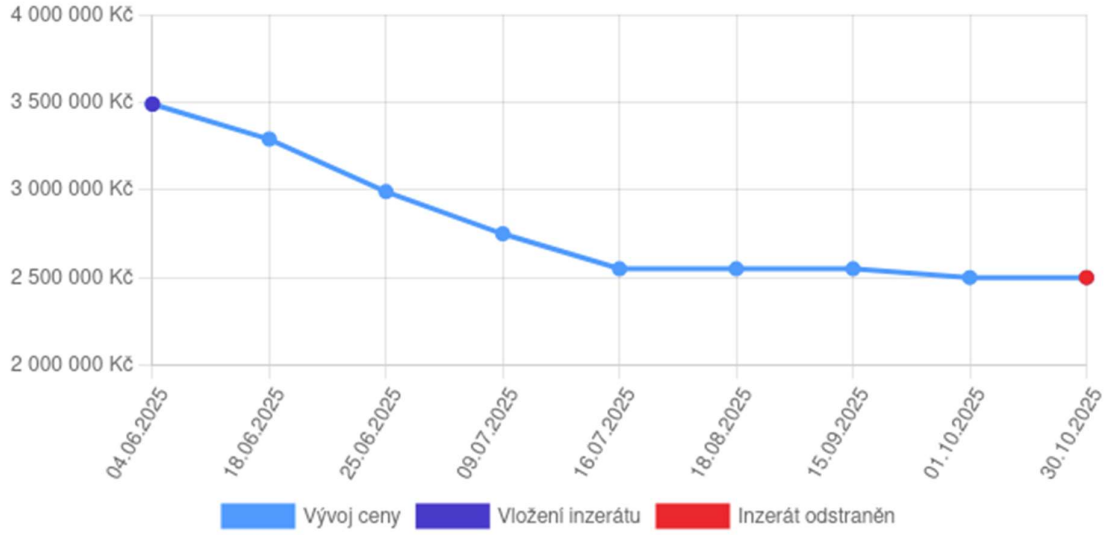
Skvělá cena! Nabízím svažitý a zajímavý pozemek v Mezouni, 400 metrů vzdušnou čarou od golfového resortu Albatros, určený k výstavbě rekreačního objektu, možno i trvalé bydlení. Dříve na místě stála chata s č.e. 21, nyní je pozemek připraven k Vašemu novému využití. Celých 1 053 m2, přípojka elektřiny, příjezdová cesta, potůček a krásný výhled do údolí na západy slunce. Pouhých 10 minut od Prahy a 10 minut do Berouna, 3 minuty z Rudné, zkrátka na dosah. V okolí je krásná příroda na procházky, cyklo toulky, nebo prostě jen relaxujte a užijte si pohodu. Velmi klidná rekreační lokalita. Pozemek nabízí mírný svah se 2 srovnanými patry. Pozemek je přímo u příjezdové komunikace jak zespodu, tak shora. Budoucí projekt může velmi zajímavě využít celý prostor přes 1000 metrů čtverečních. Na pozemku je možné udělat studnu, septik nebo čističku odpadních vod.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

