

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 058790/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Teplicích pozůstalost po Jiřině Buriánkové, zemřelé 10.11.2024 U soudu 1450, 415 01 Teplice
Číslo jednací:	36 D 1419/2024-117
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely notářského řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Michle, Praha, okres Hlavní město Praha
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	21.07.2025
Zpracováno ke dni:	22.07.2025
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 19 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 24.07.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu id. 3/108 pozemku parc. č. 872, 871/1 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Michle na listu vlastnictví č. 20, 11652.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely notářského řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku – dle požadavku zadavatele posudku bylo ocenění provedeno k datu vypracování 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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, 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. 872, 871/1
Adresa předmětu ocenění:	Michle, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	
Katastrální území:	Michle
Počet obyvatel:	1 384 732

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 21.07.2025. 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:

Buriánková Jiřina, náměstí Svobody 2/2, 41501 Teplice

Nemovitosti:

Podíl id. 3/108 pozemek parc. č. 872, 871/1 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Michle na listu vlastnictví č. 20, 11652.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 872, 871/1 o celkové výměře 8863 m².

Oceňovaný pozemek je užívaný jako zeleň. Dle územního plánu je pozemek regulován jako ZMK - zeleň městská a krajinná. V KN je pozemek evidovaný jako ostatní plocha – neplodná půda a ostatní plocha – jiná plocha.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - náletové dřeviny, okrasné dřeviny.

Přístup k pozemku je zajištěn přes obecní pozemek, avšak nikoliv po veřejné komunikaci.

Pozemek leží v širším centru Prahy v městské části Michle, charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

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 bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
	Celková výměra	8863 m ²
	Druh pozemku	zeleň
	Územní plán	ZMK - zeleň městská a krajinná
	Trvalé porosty	náletové dřeviny, okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístupová cesta, bez přístupu po komunikaci
	Stavby na pozemku	

	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
--	-------------	---

Širší vztahy	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 bezprostřední blízkosti; 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 v blízkosti 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 22.07.2025 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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky parc. č. 872, 871/1

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	16 949,-	0,04				677,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	872	734	677,96		497 622,64
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	871/1	8 129	677,96		5 511 136,84

Jiné pozemky - celkem 8 863 **6 008 759,48**

Pozemky parc. č. 872, 871/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 6 008 759,48 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 3 / 108

Pozemky parc. č. 872, 871/1 - cena zjištěná celkem = 166 909,99 Kč

2. Porosty

Nelesní porosty: § 44

JR - jeřáb ptačí (JR - jeřáb ptačí)

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 8 863 m² * 16,40 Kč/m² = 145 353,20

součinitel srovnávací bonity * 0,25

podíl skupiny dřevin v nelesním porostu * 20,00 %

Koeficient sadovnického významu K_{SV}: * 3,50

Koeficient typu zeleně K_Z: * 1,50

Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP} * 0,50

JR - jeřáb ptačí celkem: [Kč] = 19 077,61

LPV - lípa velkolistá (LPV - lípa velkolistá)

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 4

srovnávací bonita: 4

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $8\,863\text{ m}^2 * 17,61\text{ Kč/m}^2$	=	156 077,43
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	30,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	1,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,50
LPV - lípa velkolistá celkem: [Kč]	=	147 493,16

JV - javor mléč (JV - javor mléč)

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 4

srovnávací bonita: 4

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $8\,863\text{ m}^2 * 17,61\text{ Kč/m}^2$	=	156 077,43
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	30,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	1,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,50
JV - javor mléč celkem: [Kč]	=	147 493,16

BO - borovice lesní (BO - borovice lesní)

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $8\,863\text{ m}^2 * 31,95\text{ Kč/m}^2$	=	283 172,85
součinitel srovnávací bonity	*	0,50
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	1,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,50
BO - borovice lesní celkem: [Kč]	=	37 166,43

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	351 230,36
---	---	------------

Porosty - celkem: [Kč]		351 230,36
Porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	351 230,36 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	3 / 108

Porosty	=	9 756,40 Kč
----------------	---	--------------------

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky parc. č. 872, 871/1	166 910,- Kč
2. Porosty	9 756,- Kč

Cena zjištěná - celkem:	176 666,- Kč
--------------------------------	---------------------

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	176 670,- Kč
--	---------------------

slovy: Jedno sto sedmdesát šest tisíc šest set sedmdesát 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. 872, 871/1 v katastrálním území Michle

Michle, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Michle, Praha, okres Hlavní město Praha	8863 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	přístup přes obecní pozemek, bez přístupu z komunikace	v blízkosti zástavby
1	Motol, Praha, okres Hlavní město Praha	1049 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	přístup z komunikace	vzdáleno od zástavby
2	Strašnice, Praha, okres Hlavní město Praha	4099 m ²	zeleň, užití dle ÚP - LR - lesní porosty	nehodnotí se	přístup po nezpevněné komunikaci	vzdáleno od zástavby
3	Podolí, Praha, okres Hlavní město Praha	5518 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	přístup z veřejné komunikace	v blízkosti zástavby
4	Žižkov, Praha, okres Hlavní město Praha	20547 m ²	zeleň, užití dle ÚP - majoritně ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy, minoritně DZ - tratě a zařízení železniční dopravy,	nehodnotí se	přístup z veřejné komunikace	vzdáleno od zástavby

			nákladní terminály			
5	Záběhlíce, Praha, okres Hlavní město Praha	565 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	přístup z veřejné komunikace	v blízkosti zástavby

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	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 668,26 Kč	1	1 668,26 Kč	1	1.1	1	1	1.08	0.95	1.1286	1 478,17 Kč
2	1 341,79 Kč	1.05	1 408,88 Kč	1	1.05	1	1	1.08	0.95	1.0773	1 307,79 Kč
3	2 210,95 Kč	1.06	2 343,60 Kč	1	1.05	1	1	1.08	1	1.134	2 066,67 Kč
4	963,69 Kč	1.05	1 011,87 Kč	1.05	0.9	1	1	1.08	0.95	0.96957	1 043,63 Kč
5	1 769,91 Kč	1	1 769,91 Kč	1	1.1	1	1	1.08	1	1.188	1 489,82 Kč
Celkem průměr										1 477,21 Kč	
Minimum										1 043,63 Kč	
Maximum										2 066,67 Kč	
Směrodatná odchylka - s										375,61 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1 101,61 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 852,82 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší. V případě hodnoty vyšší než 1 se jedná o prodej před delším časovým úsekem, v mezidobí růst cen nemovitostí.											
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 je shodná u všech vzorků s výjimkou vzorku č. 4 – zde hodnocena jako mírně lepší, blíže centru. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K5 hodnotí přístup k jednotlivým vzorkům. K6 hodnotí skutečnost, jak jsou jednotlivé vzorky vzdáleny od zástavby.

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

1 477,21 Kč/m²

* 8863 m²

= 13 092 553 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

13 093 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Michle, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Michle, Praha, okres Hlavní město Praha	8863 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	přístup přes obecní pozemek, bez přístupu z komunikace	v blízkosti zástavby
1	Motol, Praha, okres Hlavní město Praha	1049 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	přístup z komunikace	vzdáleno od zástavby
2	Strašnice, Praha, okres Hlavní město Praha	4099 m ²	zeleň, užití dle ÚP - LR - lesní porosty	nehodnotí se	přístup po nezpevněné komunikaci	vzdáleno od zástavby
3	Podolí, Praha, okres Hlavní město Praha	5518 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	přístup z veřejné komunikace	v blízkosti zástavby
4	Žižkov, Praha, okres Hlavní město Praha	20547 m ²	zeleň, užití dle ÚP - majoritně ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy, minoritně DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály	nehodnotí se	přístup z veřejné komunikace	vzdáleno od zástavby
5	Záběhlice, Praha, okres Hlavní město Praha	565 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	přístup z veřejné komunikace	v blízkosti zástavby

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 668,26 Kč	1	1 668,26 Kč
2	1 341,79 Kč	1.05	1 408,88 Kč
3	2 210,95 Kč	1.06	2 343,60 Kč
4	963,69 Kč	1.05	1 011,87 Kč
5	1 769,91 Kč	1	1 769,91 Kč

Minimální hodnota	(případ č.4)	1 011,87 Kč
Maximální hodnota	(případ č.3)	2 343,60 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	2.32
Střední hodnota		1 640,50 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru		703,10 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		628,63 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.3)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 668,26 Kč	1	1 668,26 Kč
2	1 341,79 Kč	1.05	1 408,88 Kč
4	963,69 Kč	1.05	1 011,87 Kč
5	1 769,91 Kč	1	1 769,91 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	1 011,87 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	1 769,91 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.75
Střední hodnota			1 464,73 Kč
Medián			1 538,57 Kč
Rozdíl max-min			758,04 Kč

Základní cena: 1 464,73 Kč/m²

Úprava ceny: 1 464,73 Kč * 1,0000 = 1 464,73 Kč/m²

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

1 464,73 Kč/m²

* 8863 m²

= 12 981 902 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

12 982 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Michle, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Michle, Praha, okres Hlavní město Praha	8863 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	přístup přes obecní pozemek, bez přístupu z komunikace	v blízkosti zástavby
1	Motol, Praha, okres Hlavní město Praha	1049 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	přístup z komunikace	vzdáleno od zástavby
2	Strašnice, Praha, okres Hlavní město Praha	4099 m ²	zeleň, užití dle ÚP - LR - lesní porosty	nehodnotí se	přístup po nezpevněné komunikaci	vzdáleno od zástavby
3	Podolí, Praha, okres Hlavní město Praha	5518 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	přístup z veřejné komunikace	v blízkosti zástavby
4	Žižkov, Praha, okres Hlavní město Praha	20547 m ²	zeleň, užití dle ÚP - majoritně ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy, minoritně DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály	nehodnotí se	přístup z veřejné komunikace	vzdáleno od zástavby
5	Záběhlice, Praha, okres Hlavní město Praha	565 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	přístup z veřejné komunikace	v blízkosti zástavby

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 668,26 Kč	1	1 668,26 Kč
2	1 341,79 Kč	1.05	1 408,88 Kč

3	2 210,95 Kč	1.06	2 343,60 Kč
4	963,69 Kč	1.05	1 011,87 Kč
5	1 769,91 Kč	1	1 769,91 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	1 011,87 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	2 343,60 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.32
Aritmetický průměr			1 640,50 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			703,10 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			628,63 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.3)			

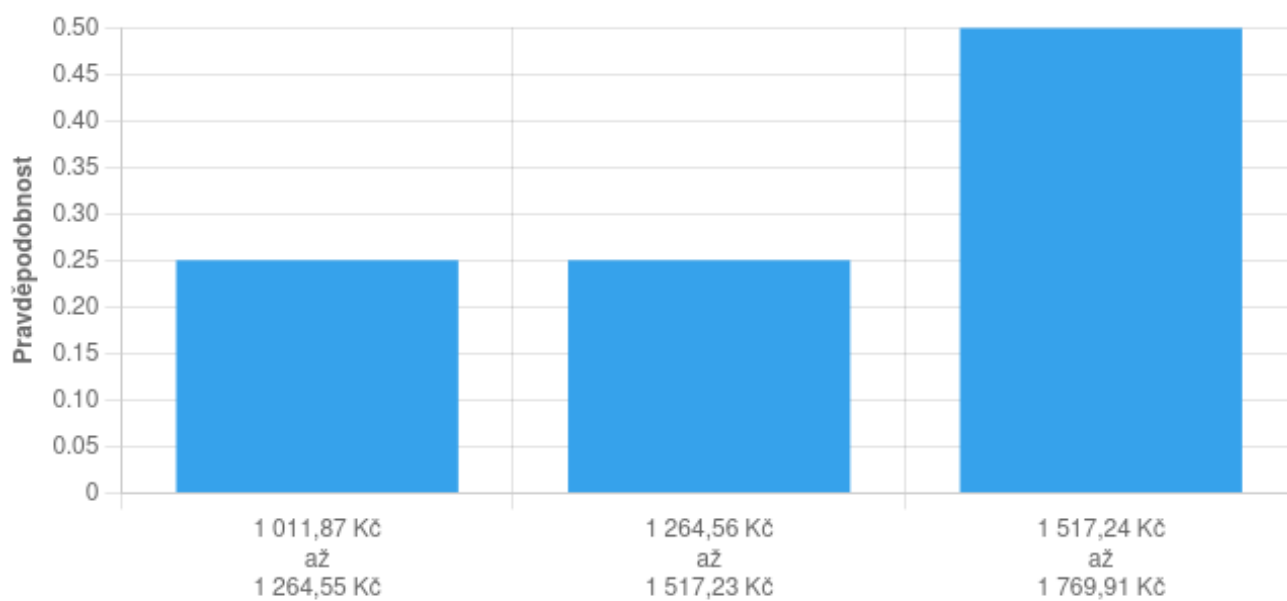
Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	1 668,26 Kč	1	1 668,26 Kč
2	1 341,79 Kč	1.05	1 408,88 Kč
4	963,69 Kč	1.05	1 011,87 Kč
5	1 769,91 Kč	1	1 769,91 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	1 011,87 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	1 769,91 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.75
Aritmetický průměr			1 464,73 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
1 011,87 Kč	až	1 264,55 Kč	1	0.25
1 264,56 Kč	až	1 517,23 Kč	1	0.25
1 517,24 Kč	až	1 769,91 Kč	2	0.5

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 1 517,24 Kč/m² do 1 769,91 Kč/m²

* 8863 m²

od 13 447 298,00 Kč do 15 686 712,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 13 447 000 Kč do 15 687 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu – cena podílu id. 3/108

176 670 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

13 093 000 Kč

Cena podílu id. 3/108

364 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

12 982 000 Kč

Cena podílu id. 3/108

361 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 13 447 000 Kč do 15 687 000 Kč

Cena podílu id. 3/108

od 374 000 Kč do 436 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 15 %. Odůvodnění: oceňovaný spoluvlastnický podíl představuje minoritní (menšinový) podíl na nemovitosti a je hůře obchodovatelný na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

309 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

307 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 318 000 Kč do 370 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu id. 3/108 pozemku parc. č. 872, 871/1 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Michle na listu vlastnictví č. 20, 11652.

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

309 000,- Kč

Slovy: tři sta devět 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 24.07.2025



.....
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 058790/2025.

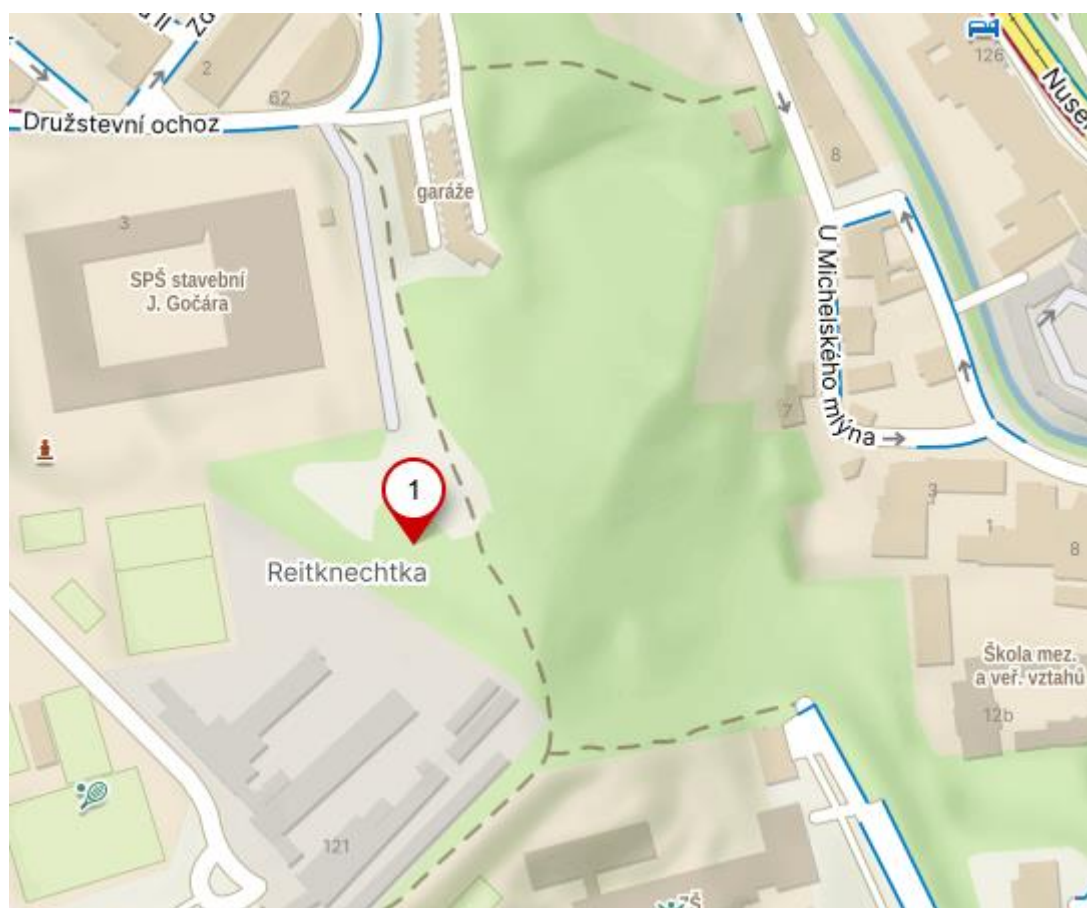
H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Ortofoto mapa a situace v mapě



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

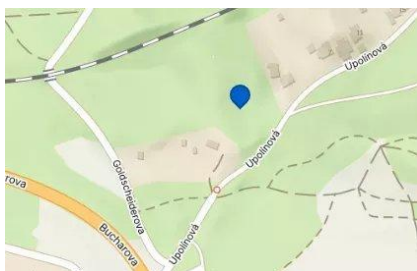
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

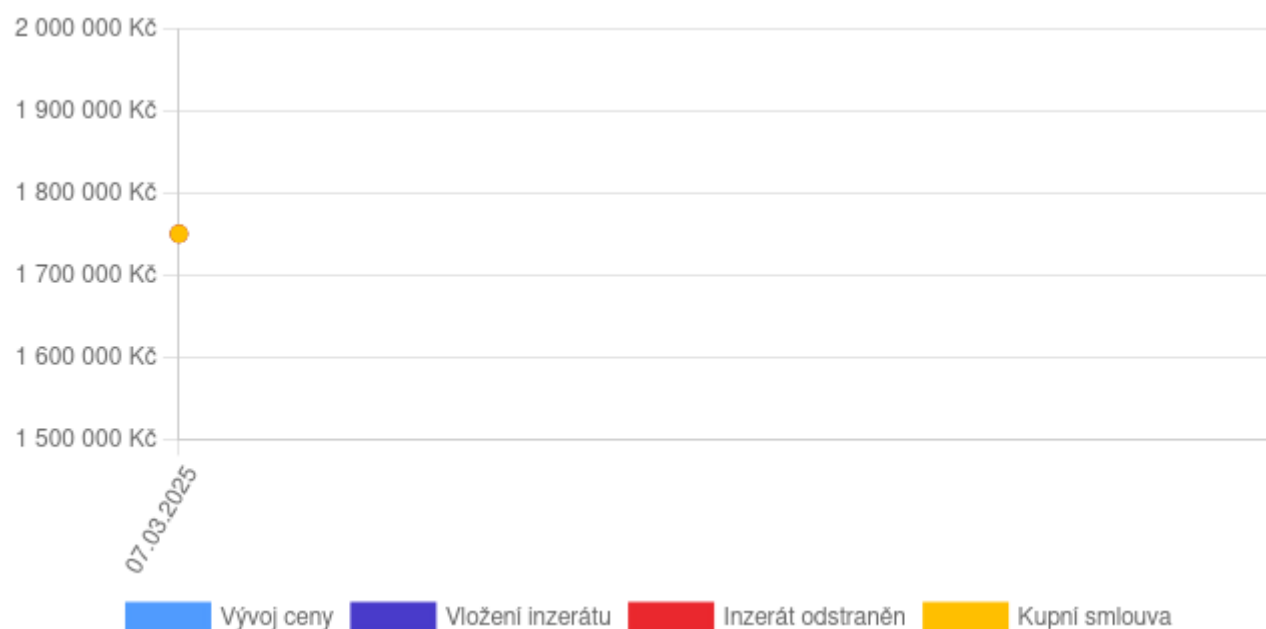
Lokalita	Motol, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	1 750 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.03.2025	Číslo řízení	V-14550/2025-101
Druh pozemku	Ostatní	Plocha pozemku	1 049 m ²

č. 398/3 Motol

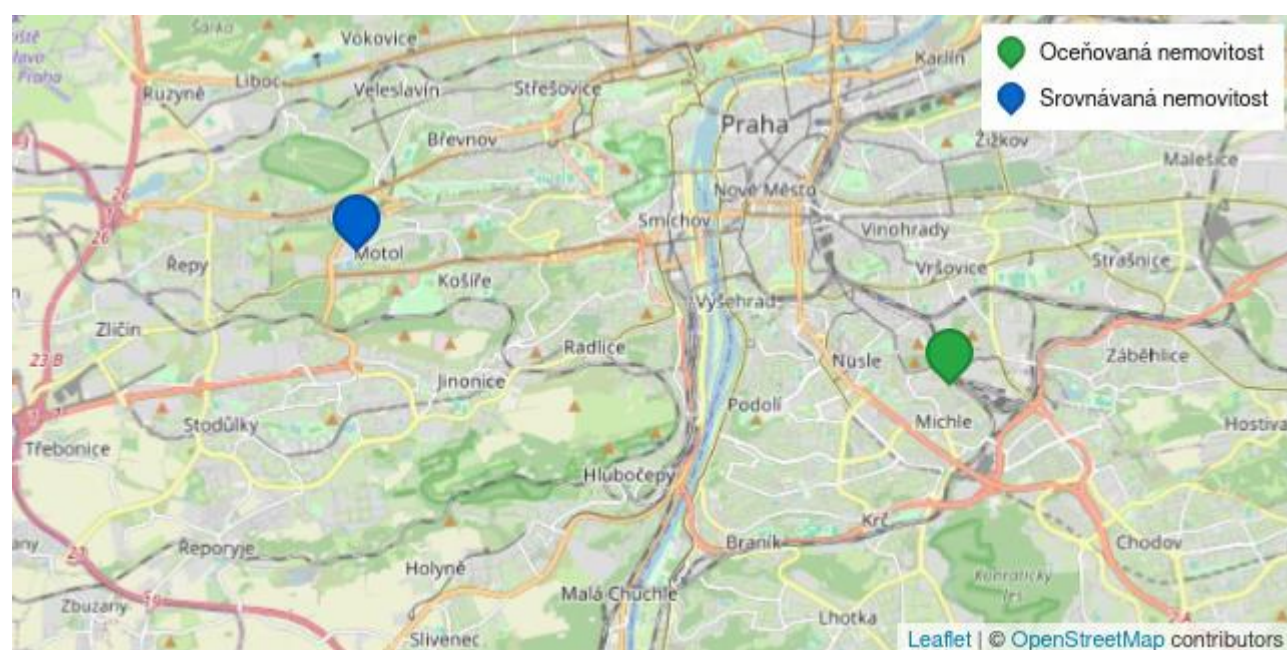
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



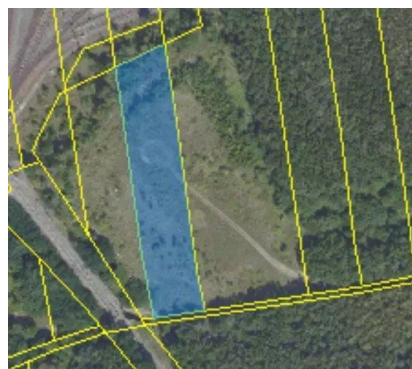
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Strašnice, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	5 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.05.2024	Číslo řízení	V-29512/2024-101
Druh pozemku	Ostatní	Plocha pozemku	4 099 m ²

č. 4097/2 Strašnice

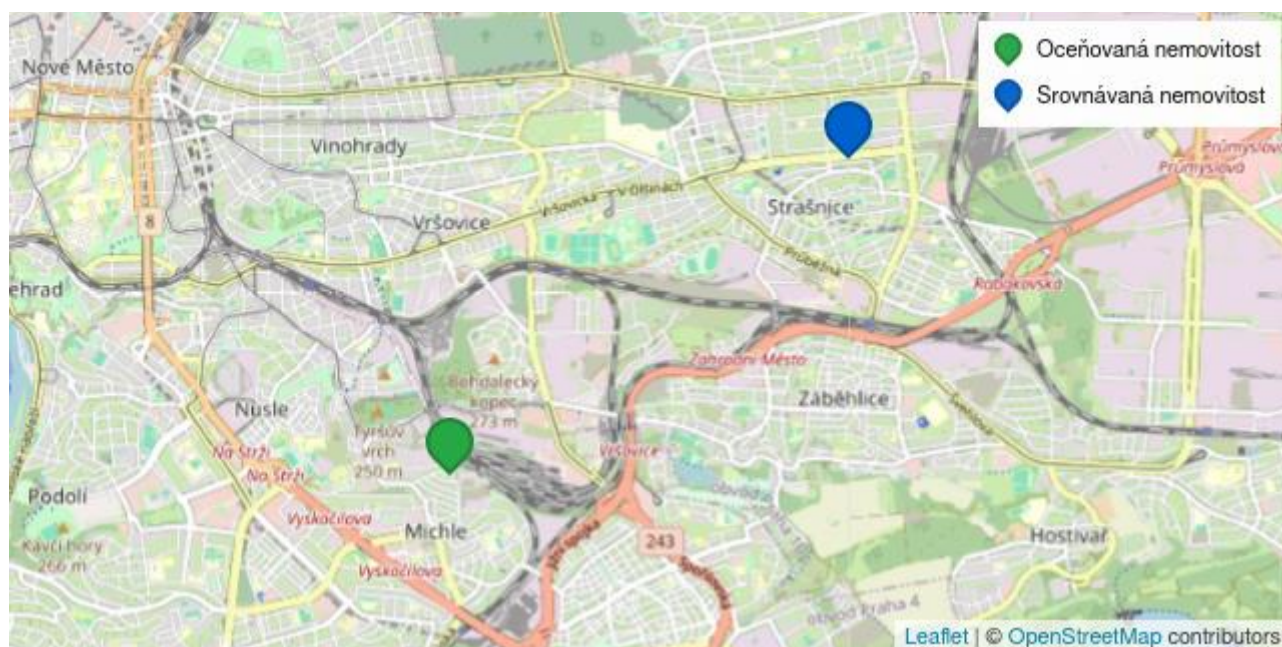
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



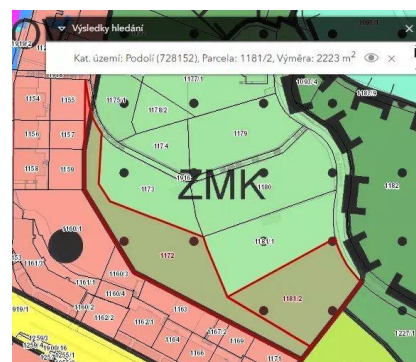
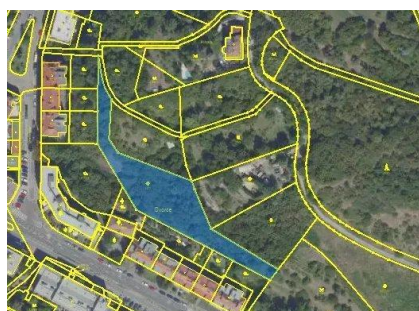
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

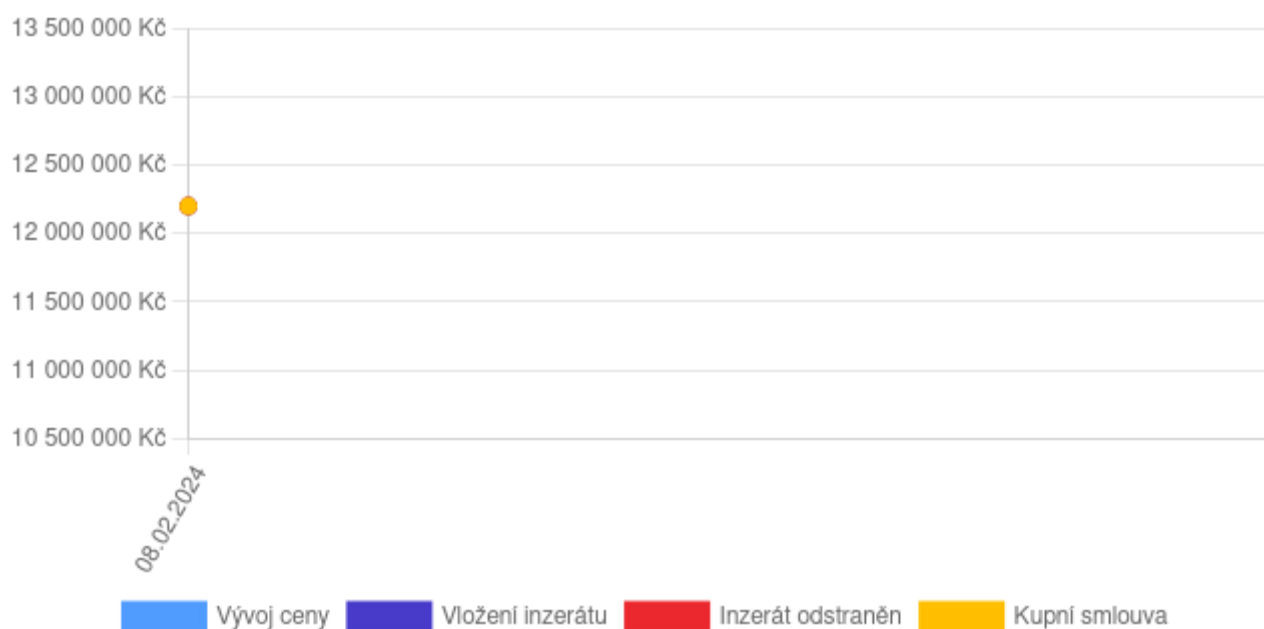
Lokalita	Podolí, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	12 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.02.2024	Číslo řízení	V-7666/2024-101
Druh pozemku	Ostatní	Plocha pozemku	5 518 m ²

č. 1172 Podolí, č. 1181/2 Podolí užití dle ÚP - ZMK

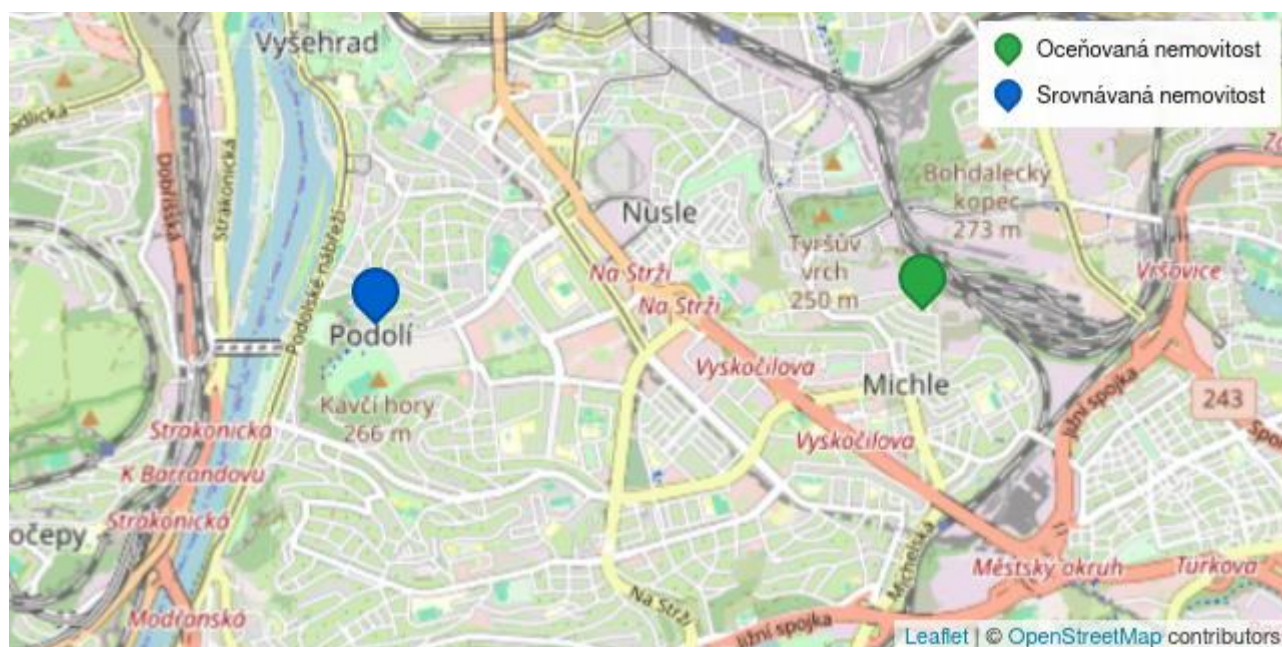
2. Fotodokumentace



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)

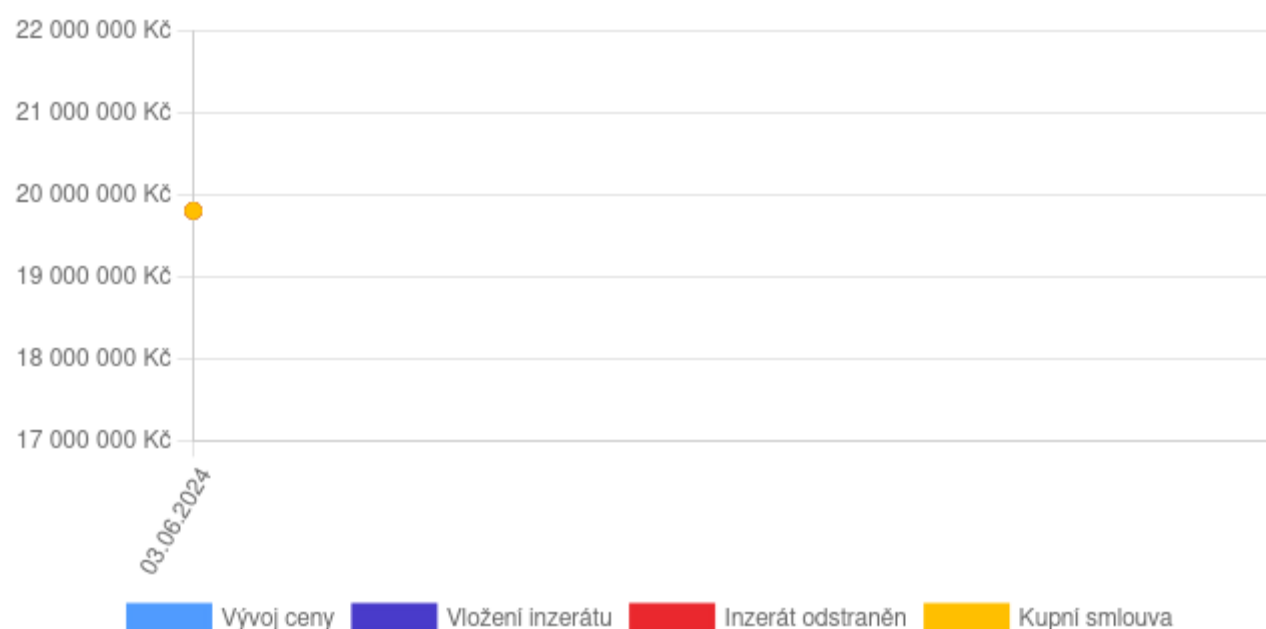
Lokalita	Žižkov, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	19 800 870 Kč
Právní účinky ke dni	03.06.2024	Číslo řízení	V-32055/2024-101
Druh pozemku	Ostatní	Plocha pozemku	20 547 m ²

č. 2173/2 Žižkov, č. 2173/6 Žižkov, č. 2173/7 Žižkov, č. 4439/10 Žižkov, č. 4439/11 Žižkov, č. 4439/12 Žižkov, č. 4439/13 Žižkov, č. 4439/14 Žižkov, č. 4439/15 Žižkov, č. 4439/20 Žižkov, č. 4439/21 Žižkov, č. 4439/23 Žižkov, č. 4439/7 Žižkov, č. 4443 Žižkov, č. 4444/18 Žižkov

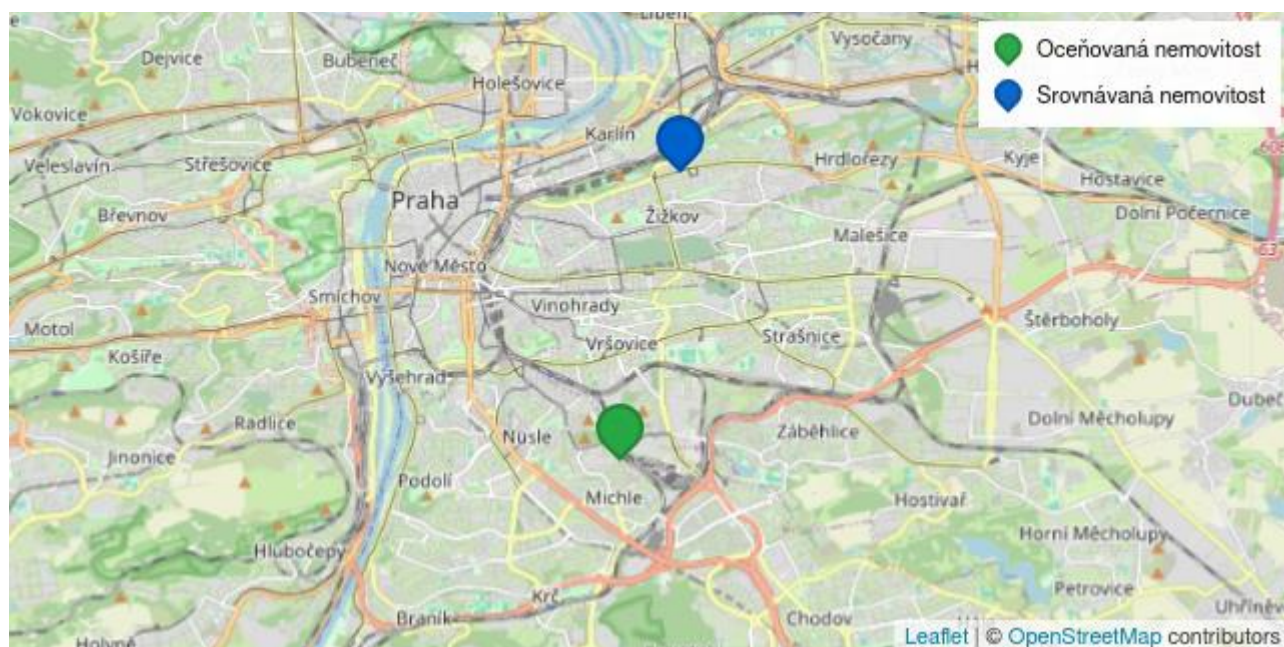
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



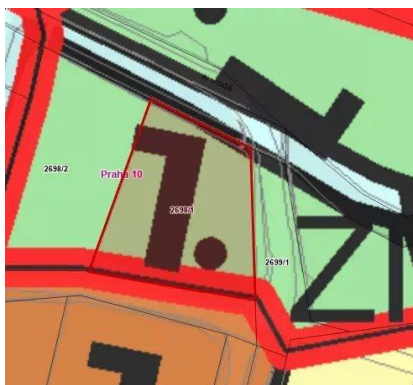
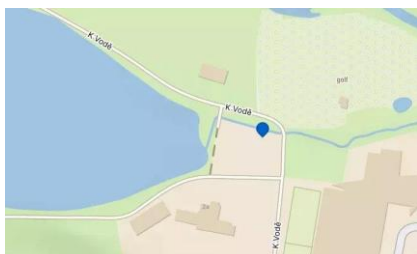
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

Lokalita	Záběhllice, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	1 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.10.2024	Číslo řízení	V-63497/2024-101
Druh pozemku	Ostatní	Plocha pozemku	565 m ²

č. 2698/1 Záběhllice

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

