

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 058791/2025**

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>                                          | Okresní soud v Teplicích<br>pozůstalost po Jiřině Buriánkové, zemřelé<br>10.11.2024<br>U soudu 1450, 415 01 Teplice                                                                            |
| <b>Číslo jednací:</b>                                                         | 36 D 1419/2024-116                                                                                                                                                                             |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                                               | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého<br>majetku pro účely notářského řízení.                                                                                                               |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>                                           | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti                                                                                                                                                          |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                                               | Krč, Praha, okres Hlavní město Praha                                                                                                                                                           |
| <b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno<br/>na místě předmětu ocenění dne:</b> | 21.07.2025                                                                                                                                                                                     |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                                                     | 22.07.2025                                                                                                                                                                                     |
| <b>Zhotovitel:</b>                                                            | XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru<br>Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>IČO: 28462572<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 23.07.2025

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny podílu id. 3/108 pozemku parc. č. 934/2, 1011 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Krč na listu vlastnictví č. 10910, 8269.

## **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, standardy SPÚ

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Pozemek parc. č. 934/2, 1011         |
| Adresa předmětu ocenění: | Krč, Praha, okres Hlavní město Praha |
| Kraj:                    | Hlavní město Praha                   |
| Okres:                   | Hlavní město Praha                   |
| Obec:                    | Praha                                |
| Ulice:                   |                                      |
| Katastrální území:       | Krč                                  |
| 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. 934/2, 1011 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Krč na listu vlastnictví č. 10910, 8269.

## 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis pozemku a lokality**

Jedná se o pozemek parc. č. 934/2, 1011 o celkové výměře 364 m<sup>2</sup>.

Oceňovaný pozemek je stavební. Dle územního plánu je pozemek regulován jako OB - čistě obytné. V KN je pozemek evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha – jiná plocha. Oceňovaný pozemek tvoří součást funkčního celku, který je užíván společně se stavbou bytového domu na adrese Stallichova 512/6 a sousedními pozemky parc. č. 934/1 a parc. č. 904/2. Stavba Stallichova 512/6 nacházející se na pozemku parc. č. 934/2 je ve vlastnictví cizího subjektu, není tedy součástí ocenění.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - náletové křoviny bez hodnoty.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

| Parcelní číslo | Druh pozemku   | Vlastník pozemku/komentář                                             |
|----------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 941            | ostatní plocha | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 |

Pozemek leží v širším centru Prahy v městské části Krč, 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 docházkové vzdálenosti. 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 |                |                      |
|-----------------|----------------|----------------------|
|                 | Parcelní číslo | parc. č. 934/2, 1011 |
|                 | Celková výměra | 364 m <sup>2</sup>   |
|                 | Druh pozemku   | stavební pozemek     |
|                 | Územní plán    | OB - čistě obytné    |
|                 | Trvalé porosty | náletové křoviny     |

|                      |                            |                                                |
|----------------------|----------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Popis pozemku</b> | Sklon pozemku              | rovinatý                                       |
|                      | Oplocení                   | neoploceno                                     |
|                      | Přístupová cesta k pozemku | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |
|                      | Stavby na pozemku          | bytový dům č.p. 512, není součástí ocenění     |

|                          |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Širší vztahy</b>      | Popis okolí                  | zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                          | 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 využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty |
|                          | Životní prostředí            | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                                                                                                                          |
|                          | Spojení a parkovací možnosti | zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                          | Sousedé a kriminalita        | dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Věcná práva, jiné</b> | 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).

Dále byla použita metodika uvedená v rámci "Standardů zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad", která se týká výběru vzorků pro porovnání. Pro výběr vzorků byl dle uvedené metodiky zvolen segment stavebních pozemků s podsegmentem pozemků v jednotném funkčním celku.

## 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. 934/2, 1011

##### Ocenění

##### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

| Název                                                                              | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]             |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří                                                         | 934/2          | 114                      | 6 000,00                        | 684 000,-             |
| ostatní plocha - jiná plocha                                                       | 1011           | 250                      | 6 000,00                        | 1 500 000,-           |
| Cenová mapa - celkem                                                               |                | 364                      |                                 | <b>2 184 000,-</b>    |
| <b>Pozemky parc. č. 934/2, 1011 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b> |                |                          | =                               | <b>2 184 000,- Kč</b> |
| Úprava ceny vlastnickým podílem                                                    |                |                          | *                               | 3 / 108               |
| <b>Pozemky parc. č. 934/2, 1011 - cena zjištěná celkem</b>                         |                |                          | =                               | <b>60 666,67 Kč</b>   |

#### Výsledky analýzy dat

1. Pozemky parc. č. 934/2, 1011 60 667,- Kč

**Cena zjištěná - celkem: 60 667,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 60 670,- Kč**

slovy: Šedesát 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. 934/2, 1011 v katastrálním území Krč

| Krč, Praha, okres Hlavní město Praha |                                           |                     |                                  |                      |                                             |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|
| č.                                   | K1 - lokalita                             | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití                  | K4 - inženýrské sítě | K5 - jiné                                   |
| Oceňovaný objekt                     | Krč, Praha, okres Hlavní město Praha      | 364 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP - OB - čistě obytné | v místě              | částečně zastavěno stavbou cizího vlastníka |
| 1                                    | Hostivař, Praha, okres Hlavní město Praha | 23 m <sup>2</sup>   | užití dle ÚP - ZVO - ostatní     | v místě              | /                                           |
| 2                                    | Vršovice, Praha, okres Hlavní město Praha | 380 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP - ZVO - ostatní     | v místě              | /                                           |
| 3                                    | Krč, Praha, okres Hlavní město Praha      | 986 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP - OB - čistě obytné | v místě              | /                                           |
| 4                                    | Krč, Praha, okres Hlavní město Praha      | 476 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP - OB - čistě obytné | v místě              | /                                           |
| 5                                    | Michle, Praha, okres Hlavní město Praha   | 181 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP - OB - čistě obytné | v místě              | /                                           |



| č.                                                                                                                                                            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 lokalita | K2 plocha pozemku | K3 účel užití | K4 inženýrské sítě | K5 jiné | K1 x ... x K5 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|-------------------|---------------|--------------------|---------|---------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                             | 5 500,17 Kč                                                | 1                       | 5 500,17 Kč               | 1           | 1.05              | 0.95          | 1                  | 1.1     | 1.09725       | 5 012,69 Kč                                   |
| 2                                                                                                                                                             | 5 131,58 Kč                                                | 1                       | 5 131,58 Kč               | 1.05        | 1                 | 0.95          | 1                  | 1.1     | 1.09725       | 4 676,76 Kč                                   |
| 3                                                                                                                                                             | 4 068,97 Kč                                                | 1                       | 4 068,97 Kč               | 1           | 0.9               | 1             | 1                  | 1.1     | 0.99          | 4 110,07 Kč                                   |
| 4                                                                                                                                                             | 3 811,44 Kč                                                | 1                       | 3 811,44 Kč               | 1           | 1                 | 1             | 1                  | 1.1     | 1.1           | 3 464,95 Kč                                   |
| 5                                                                                                                                                             | 4 485,03 Kč                                                | 1                       | 4 485,03 Kč               | 1           | 1.03              | 1             | 1                  | 1.1     | 1.133         | 3 958,54 Kč                                   |
| Celkem průměr                                                                                                                                                 |                                                            |                         |                           |             |                   |               |                    |         |               | 4 244,60 Kč                                   |
| Minimum                                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                   |               |                    |         |               | 3 464,95 Kč                                   |
| Maximum                                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                   |               |                    |         |               | 5 012,69 Kč                                   |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                   |               |                    |         |               | 609,20 Kč                                     |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                     |                                                            |                         |                           |             |                   |               |                    |         |               | 3 635,40 Kč                                   |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                      |                                                            |                         |                           |             |                   |               |                    |         |               | 4 853,80 Kč                                   |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší                                                                                                 |                                                            |                         |                           |             |                   |               |                    |         |               |                                               |
| Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší                   |                                                            |                         |                           |             |                   |               |                    |         |               |                                               |
| Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx). |                                                            |                         |                           |             |                   |               |                    |         |               |                                               |

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita vzorků hodnocena jako shodná s výjimkou vzorku č. 2 – blíže centru. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na možnosti jejich využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 hodnotí přístup k inženýrským sítím. K5 hodnotí ostatní vlivy – hodnotí skutečnost, že oceňovaný vzorek je částečně zastavěný stavbou cizího vlastníka.

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

4 244,60 Kč/m<sup>2</sup>

\* 364 m<sup>2</sup>

= 1 545 035 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**1 545 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Krč, Praha, okres Hlavní město Praha |                                           |                     |                                     |                      |                                                   |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|
| č.                                   | K1 - lokalita                             | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití                     | K4 - inženýrské sítě | K5 - jiné                                         |
| Oceňovaný objekt                     | Krč, Praha, okres Hlavní město Praha      | 364 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP - OB<br>- čistě obytné | v místě              | částečně zastavěno<br>stavbou cizího<br>vlastníka |
| 1                                    | Hostivař, Praha, okres Hlavní město Praha | 23 m <sup>2</sup>   | užití dle ÚP - ZVO - ostatní        | v místě              | /                                                 |
| 2                                    | Vršovice, Praha, okres Hlavní město Praha | 380 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP - ZVO - ostatní        | v místě              | /                                                 |
| 3                                    | Krč, Praha, okres Hlavní město Praha      | 986 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP - OB<br>- čistě obytné | v místě              | /                                                 |
| 4                                    | Krč, Praha, okres Hlavní město Praha      | 476 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP - OB<br>- čistě obytné | v místě              | /                                                 |
| 5                                    | Michle, Praha, okres Hlavní město Praha   | 181 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP - OB<br>- čistě obytné | v místě              | /                                                 |

### Výpočet relace č.1

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1                                      | 5 500,17 Kč                                         | 1                            | 5 500,17 Kč           |
| 2                                      | 5 131,58 Kč                                         | 1                            | 5 131,58 Kč           |
| 3                                      | 4 068,97 Kč                                         | 1                            | 4 068,97 Kč           |
| 4                                      | 3 811,44 Kč                                         | 1                            | 3 811,44 Kč           |
| 5                                      | 4 485,03 Kč                                         | 1                            | 4 485,03 Kč           |
| Minimální hodnota                      |                                                     | (případ č.4)                 | 3 811,44 Kč           |
| Maximální hodnota                      |                                                     | (případ č.1)                 | 5 500,17 Kč           |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty |                                                     | OK                           | 1.44                  |
| Střední hodnota                        |                                                     |                              | 4 599,44 Kč           |
| Medián                                 |                                                     |                              | 5 131,58 Kč           |
| Rozdíl max-min                         |                                                     |                              | 1 688,73 Kč           |

Základní cena: 4 599,44 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 4 599,44 Kč \* 0,9000 = 4 139,50 Kč/m<sup>2</sup>

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

4 139,50 Kč/m<sup>2</sup>

\* 364 m<sup>2</sup>

= 1 506 778 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**1 507 000 Kč**

### **Výpočet dle metodiky MFČR**

| Krč, Praha, okres Hlavní město Praha |                                                 |                     |                                     |                      |                                                   |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|
| č.                                   | K1 - lokalita                                   | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití                     | K4 - inženýrské sítě | K5 - jiné                                         |
| Oceňovaný objekt                     | Krč, Praha, okres Hlavní město Praha            | 364 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP - OB<br>- čistě obytné | v místě              | částečně zastavěno<br>stavbou cizího<br>vlastníka |
| 1                                    | Hostivař, Praha,<br>okres Hlavní město<br>Praha | 23 m <sup>2</sup>   | užití dle ÚP -<br>ZVO - ostatní     | v místě              | /                                                 |
| 2                                    | Vršovice, Praha,<br>okres Hlavní město<br>Praha | 380 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP -<br>ZVO - ostatní     | v místě              | /                                                 |
| 3                                    | Krč, Praha, okres<br>Hlavní město Praha         | 986 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP - OB<br>- čistě obytné | v místě              | /                                                 |
| 4                                    | Krč, Praha, okres<br>Hlavní město Praha         | 476 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP - OB<br>- čistě obytné | v místě              | /                                                 |
| 5                                    | Michle, Praha,<br>okres Hlavní město<br>Praha   | 181 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP - OB<br>- čistě obytné | v místě              | /                                                 |

### **Vyloučení extrémní hodnoty**

#### **Výpočet relace č.1**

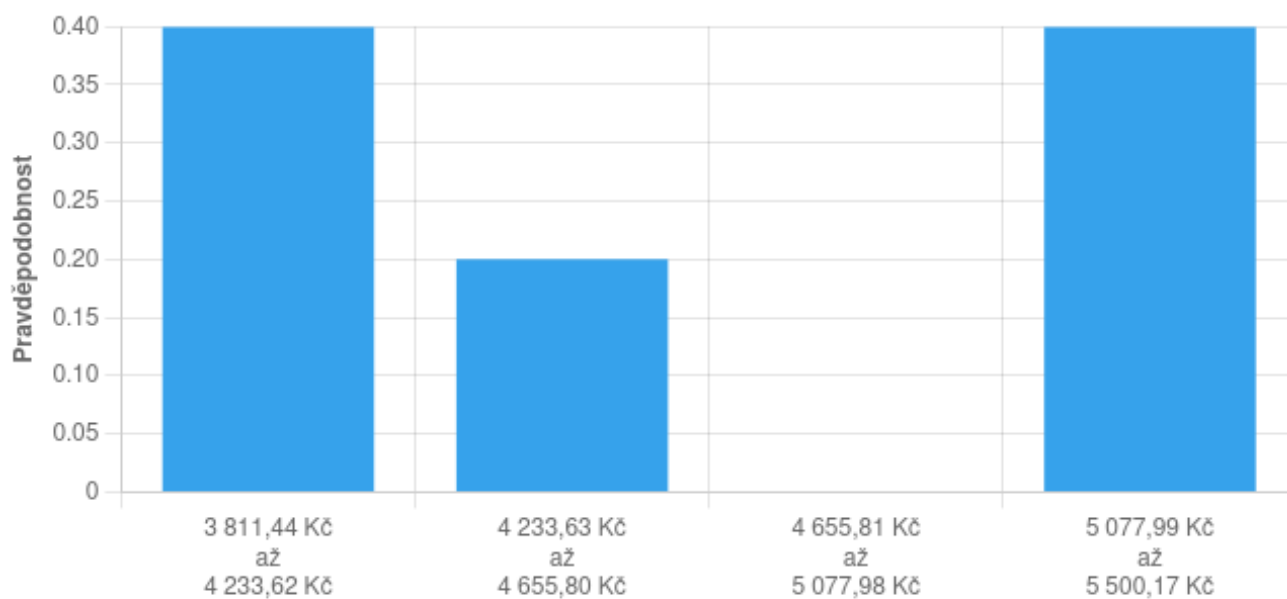
| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1  | 5 500,17 Kč                                         | 1                            | 5 500,17 Kč           |
| 2  | 5 131,58 Kč                                         | 1                            | 5 131,58 Kč           |
| 3  | 4 068,97 Kč                                         | 1                            | 4 068,97 Kč           |
| 4  | 3 811,44 Kč                                         | 1                            | 3 811,44 Kč           |
| 5  | 4 485,03 Kč                                         | 1                            | 4 485,03 Kč           |

|                                        |              |                    |
|----------------------------------------|--------------|--------------------|
| Minimální hodnota                      | (případ č.4) | 3 811,44 Kč        |
| Maximální hodnota                      | (případ č.1) | 5 500,17 Kč        |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty | OK           | 1.44               |
| <b>Aritmetický průměr</b>              |              | <b>4 599,44 Kč</b> |

## Rozdělení četnosti

| Třídy       |    |             | Četnost | Pravděpodobnost |
|-------------|----|-------------|---------|-----------------|
| 3 811,44 Kč | až | 4 233,62 Kč | 2       | 0.4             |
| 4 233,63 Kč | až | 4 655,80 Kč | 1       | 0.2             |
| 4 655,81 Kč | až | 5 077,98 Kč | 0       | 0               |
| 5 077,99 Kč | až | 5 500,17 Kč | 2       | 0.4             |

## Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 3 811,44 Kč/m<sup>2</sup> do 5 500,17 Kč/m<sup>2</sup>

\* 364 m<sup>2</sup>

od 1 387 364,00 Kč do 2 002 062,00 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**od 1 387 000 Kč do 2 002 000 Kč**

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

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

60 670 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

1 545 000 Kč

**Cena podílu id. 3/108**

43 000 Kč

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

1 507 000 Kč

**Cena podílu id. 3/108**

42 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 1 387 000 Kč do 2 002 000 Kč

**Cena podílu id. 3/108**

od 39 000 Kč do 56 000 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**

**36 000 Kč**

**Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM**

**36 000 Kč**

**Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR**

**od 33 000 Kč do 47 000 Kč**

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

## **F. ZÁVĚR**

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny podílu id. 3/108 pozemku parc. č. 934/2, 1011 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Krč na listu vlastnictví č. 10910, 8269.

**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**

**36 000,- Kč**

Slovy: třicet šest 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 23.07.2025



.....  
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 058791/2025.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

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

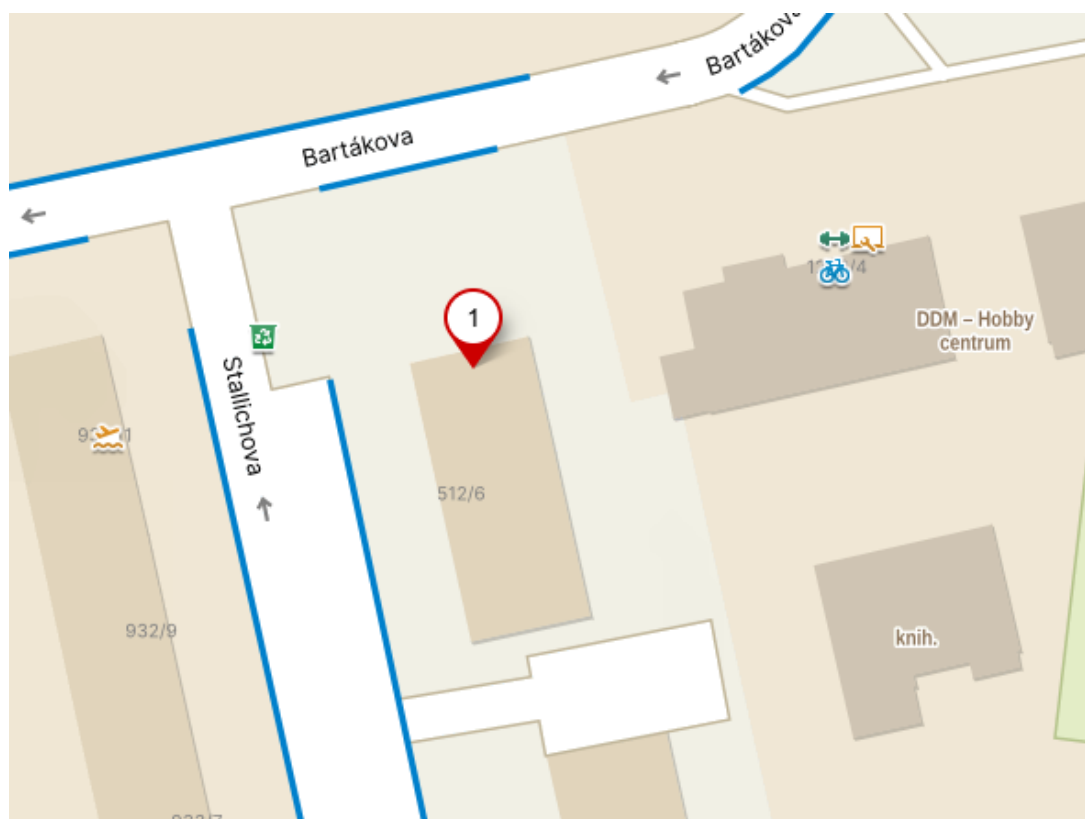
# **I. PŘÍLOHY**

**Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí**

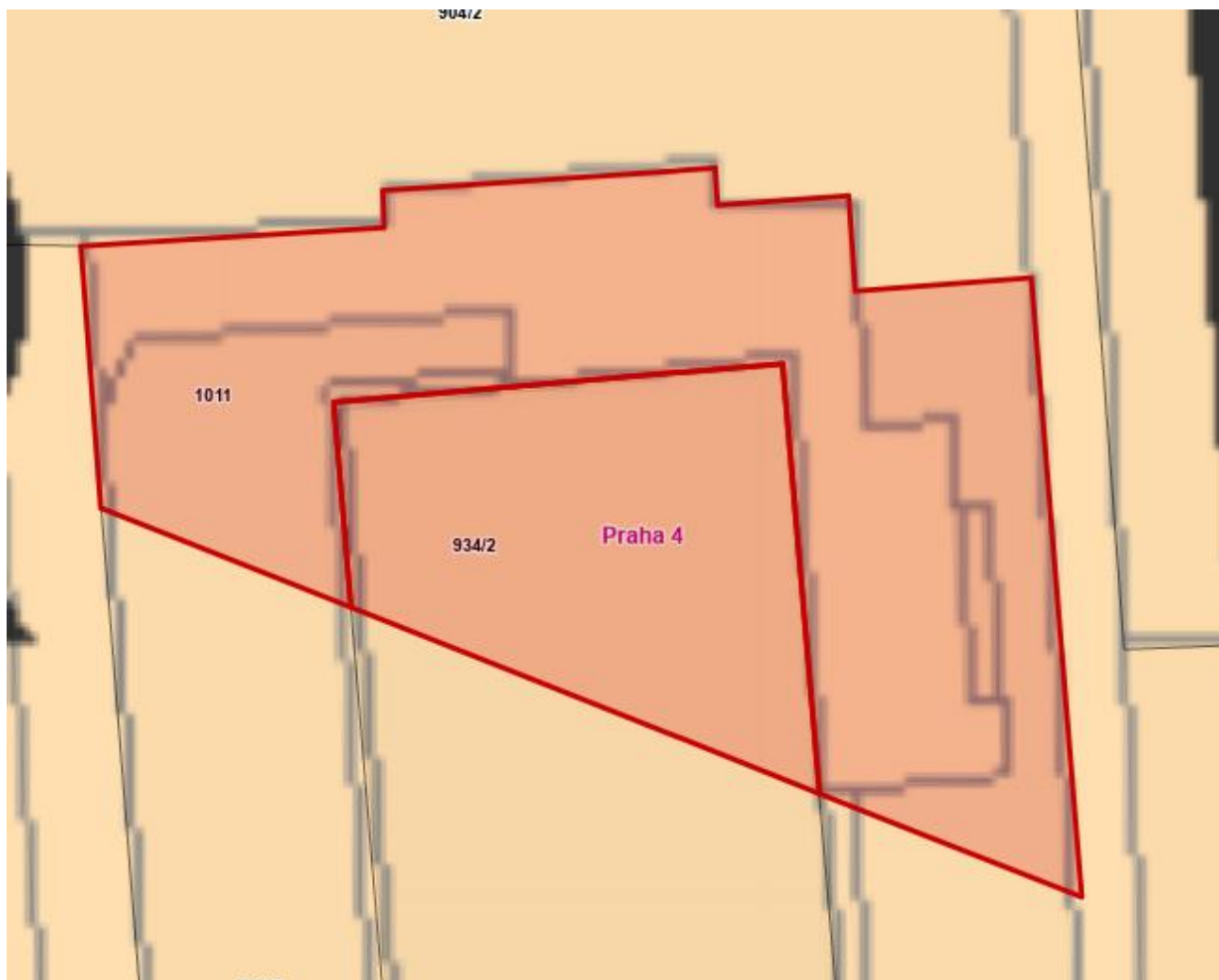




## Ortofoto mapa a situace v mapě



## Výřez z územního plánu



|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Návrhový horizont | Vyměra: 7.2394 ha |
| OB                |                   |

### NÁVRHOVÝ HORIZONT

#### OB – čistě obytné

Hlavní využití:  
Plochy pro bydlení.

#### Připustné využití:

Byty v nebytových domech.  
Hromadná zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.  
Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytném nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

#### Podmíněně připustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

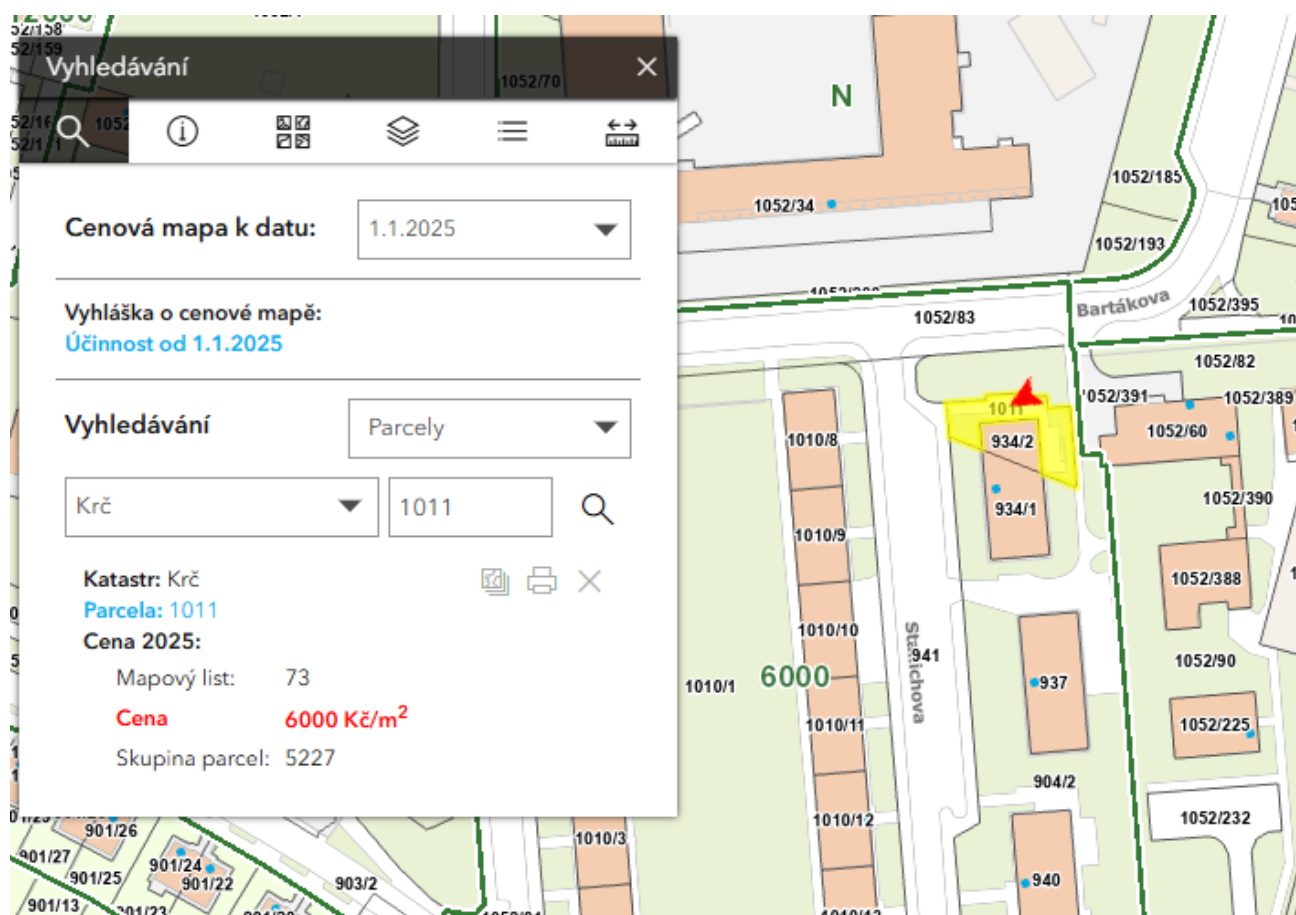
Podmíněně připustné je využití připustné v plochách OV (I). využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup> za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

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

#### Nepřipustné využití:

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

## Výřez z cenové mapy



Obě dvě dotčená parcelní čísla vykazují stejnou cenu.



## Fotodokumentace předmětu ocenění







## Srovnávané nemovitosti

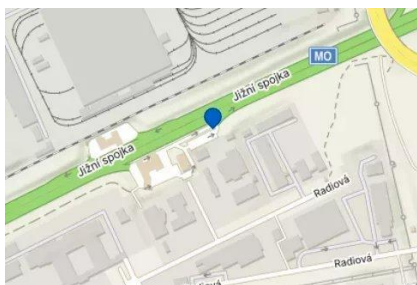
### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

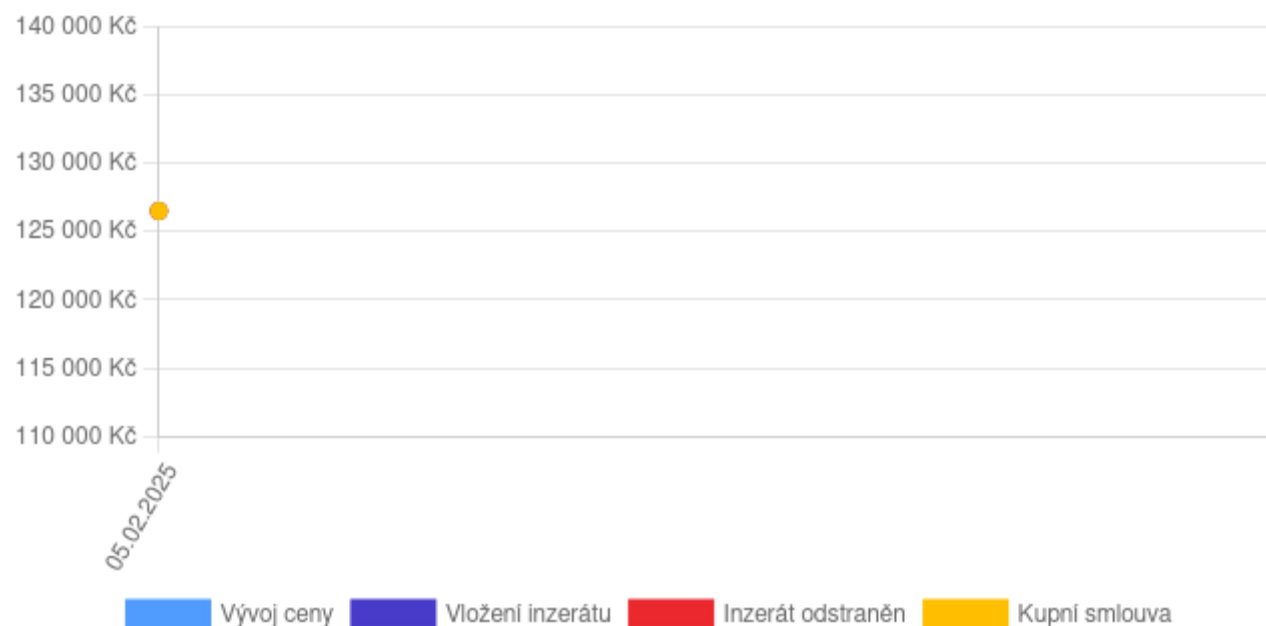
|                      |                                           |                |                   |
|----------------------|-------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Lokalita             | Hostivař, Praha, okres Hlavní město Praha | Cena dle KS    | 126 504 Kč        |
| Právní účinky ke dni | 05.02.2025                                | Číslo řízení   | V-7476/2025-101   |
| Druh pozemku         | Stavební pozemek                          | Plocha pozemku | 23 m <sup>2</sup> |

č. 2634/8 Hostivař

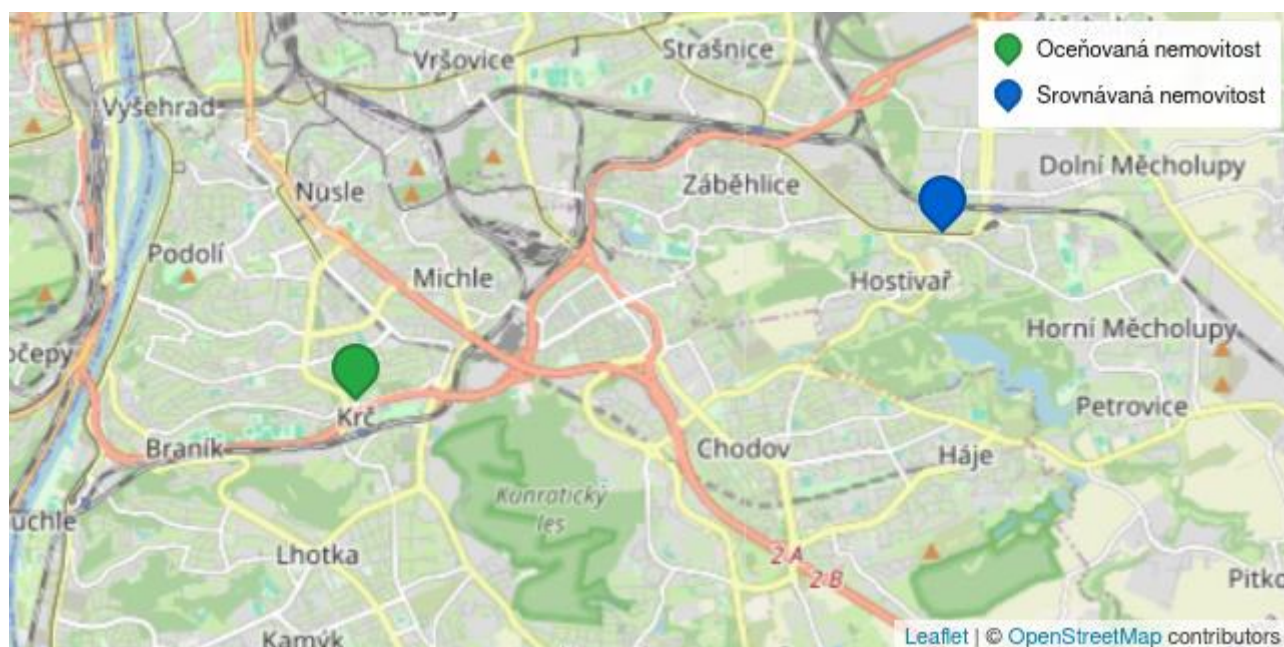
#### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení





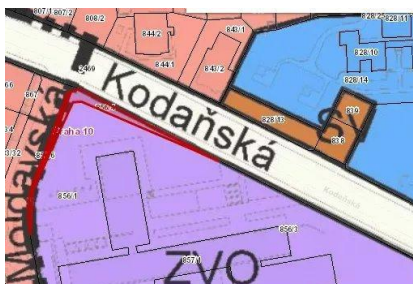
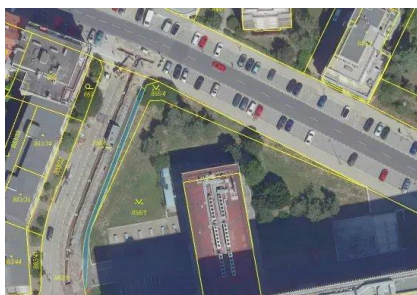
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

|                      |                                           |                |                    |
|----------------------|-------------------------------------------|----------------|--------------------|
| Lokalita             | Vršovice, Praha, okres Hlavní město Praha | Cena dle KS    | 1 950 000 Kč       |
| Právní účinky ke dni | 01.10.2024                                | Číslo řízení   | V-56981/2024-101   |
| Druh pozemku         | Komerční pozemek                          | Plocha pozemku | 380 m <sup>2</sup> |

č. 856/4 Vršovice, č. 856/6 Vršovice, ÚP - ZVO

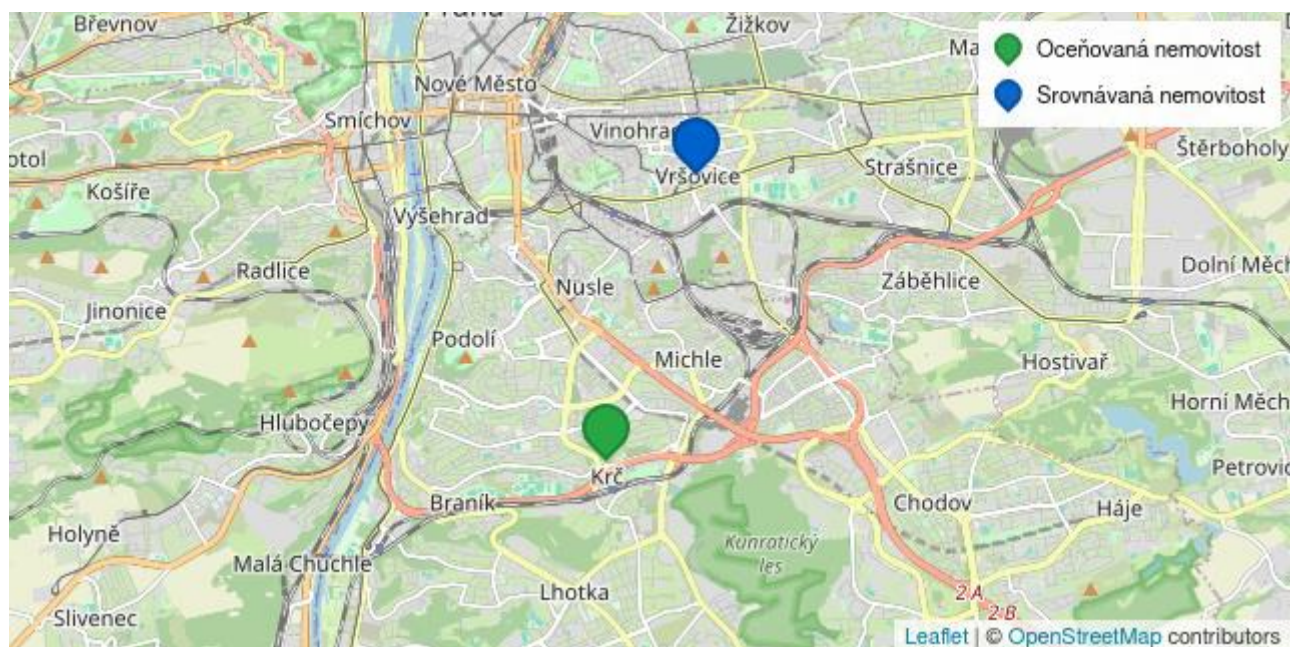
### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení



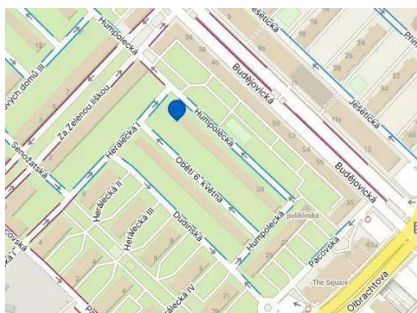
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

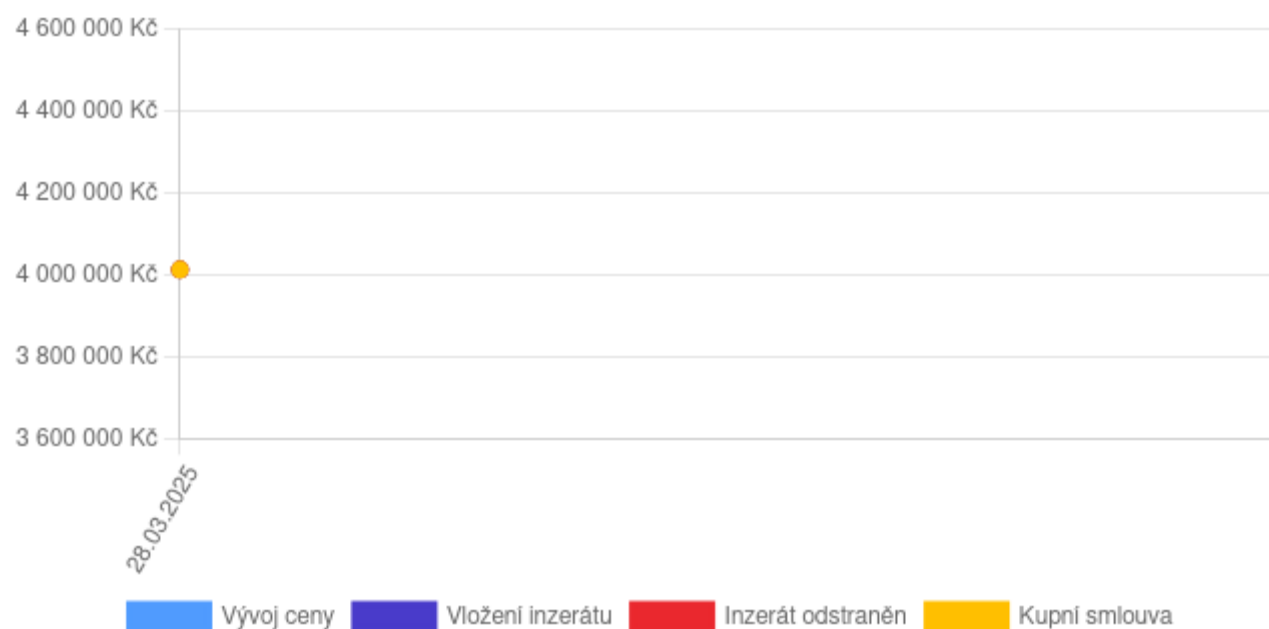
|                      |                                      |                |                    |
|----------------------|--------------------------------------|----------------|--------------------|
| Lokalita             | Krč, Praha, okres Hlavní město Praha | Cena dle KS    | 4 012 000 Kč       |
| Právní účinky ke dni | 28.03.2025                           | Číslo řízení   | V-19355/2025-101   |
| Druh pozemku         | Stavební pozemek                     | Plocha pozemku | 986 m <sup>2</sup> |

č. 1229/1 Krč

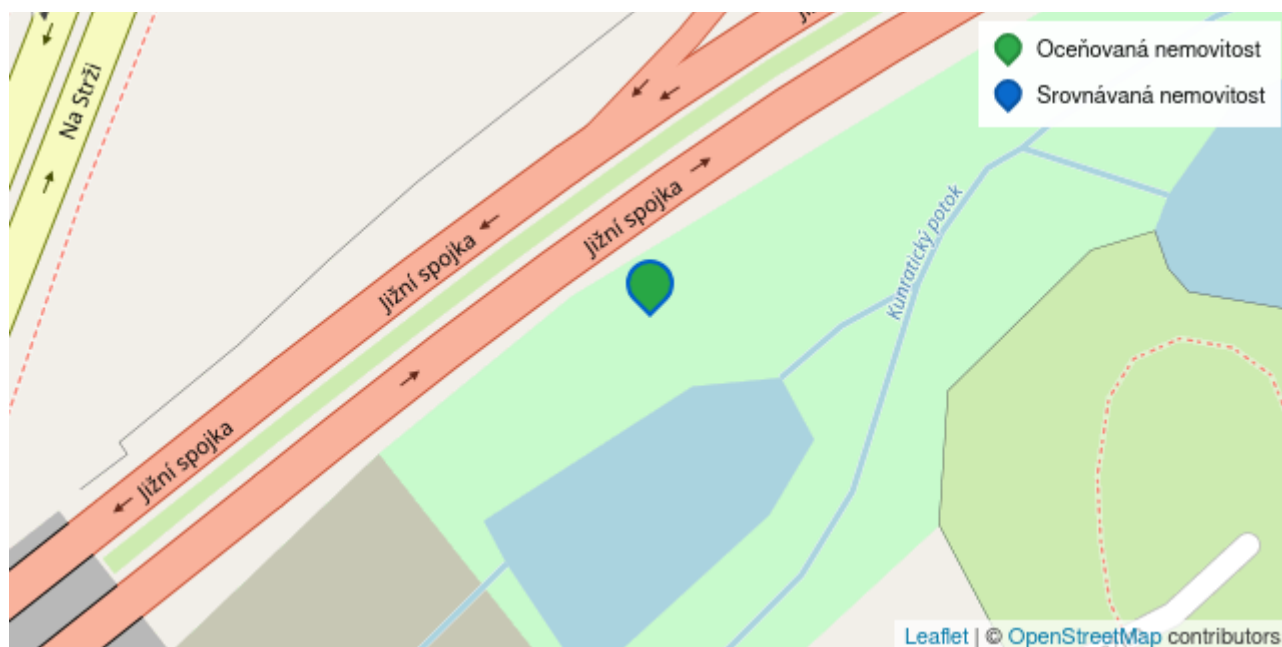
### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení



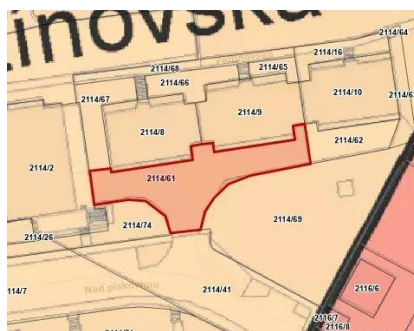
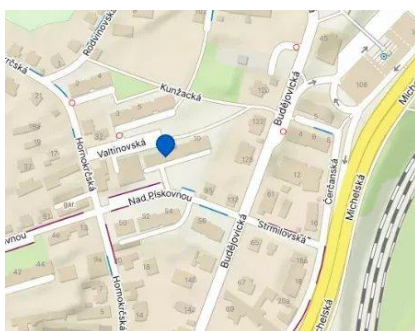
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

|                      |                                      |                |                    |
|----------------------|--------------------------------------|----------------|--------------------|
| Lokalita             | Krč, Praha, okres Hlavní město Praha | Cena dle KS    | 1 814 246 Kč       |
| Právní účinky ke dni | 16.01.2025                           | Číslo řízení   | V-2833/2025-101    |
| Druh pozemku         | Stavební pozemek                     | Plocha pozemku | 476 m <sup>2</sup> |

č. 2114/61 Krč

### 2. Fotodokumentace

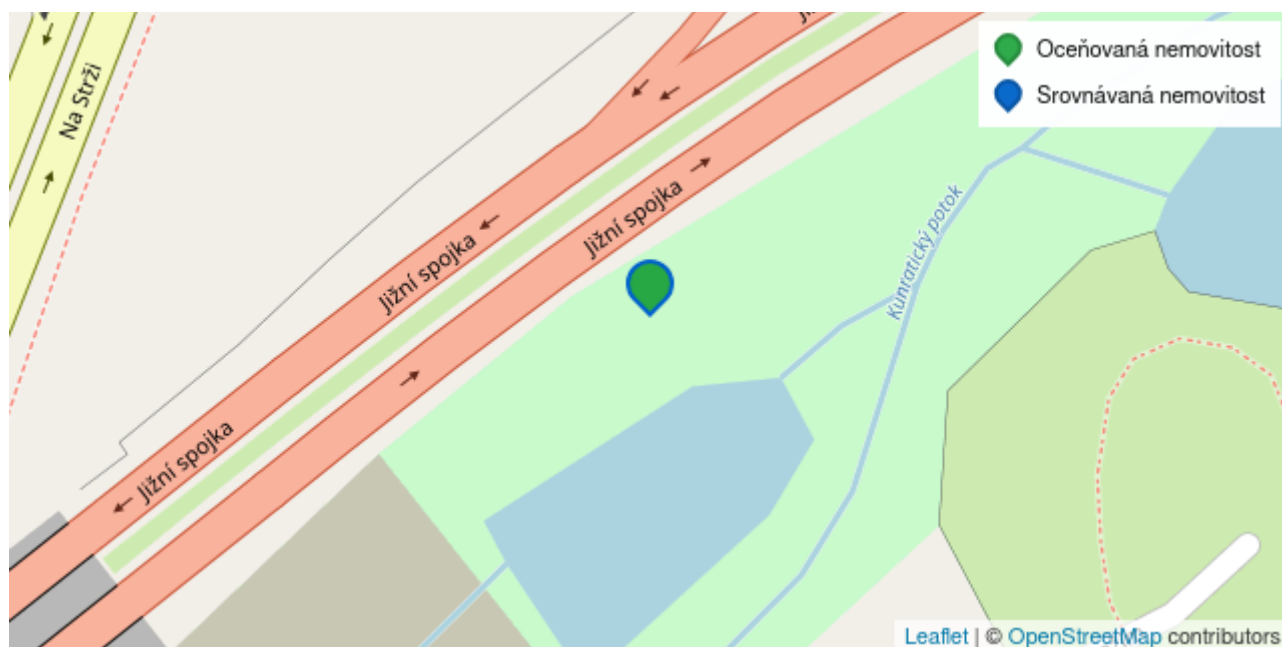


### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





#### 4. Mapové zobrazení



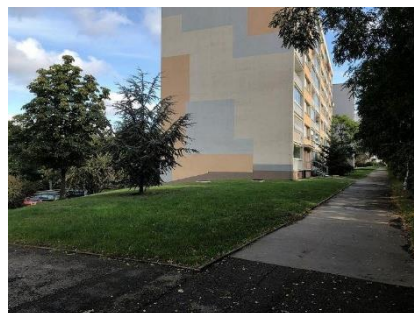
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

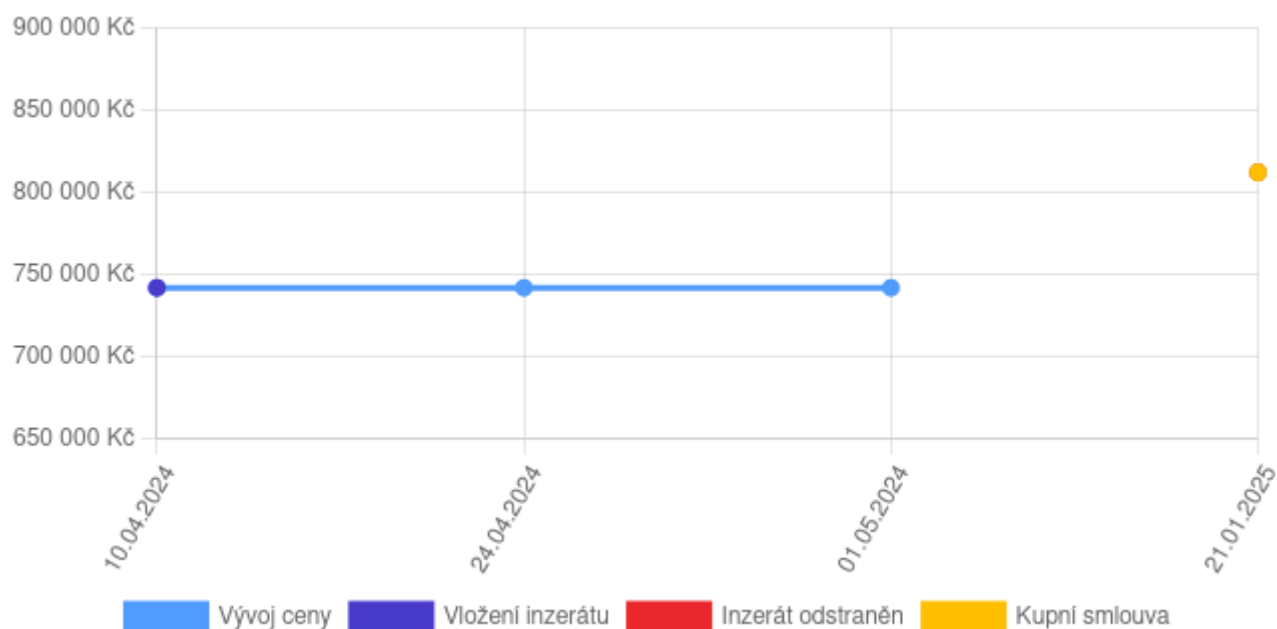
|                             |                                                                    |                     |                 |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|
| <b>Lokalita</b>             | Michle, Praha, okres Hlavní město Praha                            | <b>Cena dle KS</b>  | 811 790 Kč      |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 21.01.2025                                                         | <b>Číslo řízení</b> | V-3845/2025-101 |
| <b>Poznámka k ceně</b>      | Minimální kupní cena - VŘ<br>9.4.2024 - 7.5.2024 - Kauce 10 000 Kč | <b>Druh pozemku</b> | Ostatní         |
| <b>Plocha pozemku</b>       | 181 m <sup>2</sup>                                                 |                     |                 |

PRODEJ FORMOU VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ POD UVEDENÝM VARIABILNÍM SYMBOLEM 77240401 (VS):  
Praha – pozemek p.č. 700/257, k.ú. Michle. Předmětem koupě je pozemek p.č. 700/257 o výměře 181 m<sup>2</sup>, zapsaný na LV 157. Nachází se mezi obytnou zástavbou v blízkosti ul. Ohradní. Jedná se o volně přístupný pozemek, přes který vede podzemní teplovodní rozvod s odbočovací šachtou. V územním plánu se pozemek nachází v plochách všeobecně obytných, je součástí území se zvýšenou ochranou zeleně. Minimální kupní cena: 741 620,- Kč Kauce: 10 000,- Kč  
Prohlídka: Vzhledem k volné přístupnosti nabízené nemovitosti nebude prohlídka organizována. Kontakt: M. Gočál – tel.: 973 229 939, 702 003 626 nebo gocal.michal@gmail.com. Podrobný popis předmětu koupě a úplné znění podmínek výběrového řízení jsou k dispozici v dokumentech na internetových stránkách odboru nakládání s nepotřebným majetkem Ministerstva obrany ČR v sekci Nemovitý majetek – Aktuální nabídka (viz odkaz níže). Pro případné bližší informace se obraťte přímo na níže uvedenou kontaktní osobu.

### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení

