


# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 003822/2026

|   |   |
|---|---|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>                                      | Úřad městské části Praha 10<br>Vinohradská 3218/169<br>100 00 Praha 10  |
| <b>Číslo jednací:</b>   | /   |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>   | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.  |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>                                       | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti   |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>   | Záběhllice, Praha, okres Hlavní město Praha   |
| <b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b> | 20.01.2026  |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>   | 20.01.2026  |
| <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.: <br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 02.02.2026

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny přesně vymezené části pozemku parc. č. 2225/101 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Záběhllice na listu vlastnictví č. 3214.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku.

Zadavatel přesně vymežil část pozemku, která je předmětem ocenění. Tato část má celkovou výměru 98 m<sup>2</sup>. Jedná se o nově vzniklé pozemky parc. č. 2225/334 (44 m<sup>2</sup>) a 2225/335 (54 m<sup>2</sup>) dle geometrického plánu č. 4352-50/2024 vyhotoveného společností 3G Praha s.r.o., Na Dlážděnce 348/42, Praha 8 – Troja. K datu vypracování znaleckého posudku nejsou tyto pozemky dosud zapsány v katastru nemovitostí.

# **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**

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. 2225/101                   |
| Adresa předmětu ocenění: | Záběhllice, Praha, okres Hlavní město Praha |
| Kraj:                    | Hlavní město Praha                          |
| Okres:                   | Hlavní město Praha                          |
| Obec:                    | Praha                                       |
| Katastrální území:       | Záběhllice                                  |
| Počet obyvatel.          | 1 397 880                                   |

## **2. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 20.01.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Stejskal za stranu zadavatele posudku.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 2225/101 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Záběhllice na listu vlastnictví č. 3214.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis pozemku a lokality**

Jedná se o přesně vymezenou část pozemku parc. č. 2225/101 o celkové oceňované výměře 98 m<sup>2</sup>.

Jedná se o nově vzniklé pozemky parc. č. 2225/334 (44 m<sup>2</sup>) a 2225/335 (54 m<sup>2</sup>) dle geometrického plánu č. 4352-50/2024 vyhotoveného společností 3G Praha s.r.o., Na Dlážděnce 348/42, Praha 8 – Troja. K datu vypracování znaleckého posudku nejsou tyto pozemky dosud zapsány v katastru nemovitostí.

Oceňovaný pozemek je stavebního charakteru. Dle územního plánu je pozemek regulován jako OB - čistě obytné. V KN je pozemek evidován jako ostatní plocha – zeleň. Pozemek je v současné době užíván jako cesta procházející plochou zeleně mezi bytovými domy.

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

| <b>Parcelní číslo</b> | <b>Druh pozemku</b> | <b>Vlastník pozemku/komentář</b>                                      |
|-----------------------|---------------------|---|
| 2225/140              | ostatní plocha      | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 |
| 2225/303              | ostatní plocha      | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 |

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

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a 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.

| <b>Tabulkový popis</b> |                            |  |
|------------------------|----------------------------|--|
| <b>Popis pozemku</b>   | Parcelní číslo             | parc. č. 2225/101                              |
|                        | Celková výměra             | 98 m <sup>2</sup>                              |
|                        | Druh pozemku               | stavební pozemek                               |
|                        | Územní plán                | OB - čistě obytné                              |
|                        | Trvalé porosty             | okrasné dřeviny                                |
|                        | Sklon pozemku              | rovinatý                                       |
|                        | Oplocení                   | neoploceno                                     |
|                        | Přístupová cesta k pozemku | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |

|                          |                              |   |
|--------------------------|------------------------------|---|
| <b>Širší vztahy</b>      | Popis okolí                  | zástavba bytovými domy  |
|                          | Poloha v obci                | širší centrum obce  |
|                          | Vybavenost                   | úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty |
|                          | Životní prostředí            | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav   |
|                          | Spojení a parkovací možnosti | zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti 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 20.01.2026 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 majtkové, 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 majtkových (ÚZSVM).

Účelem ocenění je stanovení obvyklé ceny pozemku, který je předmětem zájmu developera z důvodu plánované výstavby na sousedním pozemku v jeho vlastnictví. Oceňovaný pozemek je ve vlastnictví městské části a nachází se v přímé návaznosti na pozemek developera. Z tohoto důvodu je pozemek posuzován jako připojení k sousednímu pozemku za účelem sjednocení vlastnických vztahů a umožnění realizace plánované výstavby.

Z tohoto důvodu 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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemek parc. č. 2225/101 - přesně vymezená část

##### 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]        |
|------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|------------------|
| ostatní plocha - zeleň | 2225/101       | 98                       | 6 000,00                        | 588 000,-        |
| Cenová mapa - celkem   |                | 98                       |                                 | <b>588 000,-</b> |

**Pozemek parc. č. 2225/101 - přesně vymezená část - cena zjištěná celkem = 588 000,- Kč**

#### Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc. č. 2225/101 - přesně vymezená část 588 000,- Kč

**Cena zjištěná - celkem: 588 000,- Kč**

slovy: Pět set osmdesát osm tisíc 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. 2225/101 v katastrálním území Záběhlíce

| Záběhlíce, Praha, okres Hlavní město Praha |   |                     |   |                      |                         |
|--|---|---------------------|---|----------------------|-------------------------|
| č.   | K1 - lokalita                               | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití   | K4 - inženýrské sítě | K5 - jiné               |
| Oceňovaný objekt                           | Záběhlíce, Praha, okres Hlavní město Praha  | 98 m <sup>2</sup>   | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné      | v místě              | součást funkčního celku |
| 1  | Hostivař, Praha, okres Hlavní město Praha   | 232 m <sup>2</sup>  | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - Sv - všeobecně smíšené | v místě              | součást funkčního celku |
| 2  | Hostivař, Praha, okres Hlavní město Praha   | 23 m <sup>2</sup>   | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - ZVO - ostatní          | v místě              | součást funkčního celku |
| 3  | Štěrboholy, Praha, okres Hlavní město Praha | 47 m <sup>2</sup>   | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - SV - všeobecně smíšené | v místě              | součást funkčního celku |
| 4  | Vršovice, Praha, okres Hlavní město Praha   | 380 m <sup>2</sup>  | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - ZVO - ostatní          | v místě              | součást funkčního celku |

| č.   | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcii 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  | 5 500,00 Kč  | 1.02                    | 5 610,00 Kč                | 1           | 0.95              | 1             | 1                  | 1       | 0.95          | 5 905,26 Kč                                   |
| 2  | 5 500,17 Kč  | 1.03                    | 5 665,18 Kč                | 1           | 1                 | 0.95          | 1                  | 1       | 0.95          | 5 963,35 Kč                                   |
| 3  | 6 000,00 Kč  | 1.05                    | 6 300,00 Kč                | 0.95        | 1                 | 1             | 1                  | 1       | 0.95          | 6 631,58 Kč                                   |
| 4  | 5 131,58 Kč  | 1.05                    | 5 388,16 Kč                | 1.05        | 0.9               | 0.95          | 1                  | 1       | 0.89775       | 6 001,85 Kč                                   |
| Celkem průměr  |  |                         |                            |             |                   |               |                    |         | 6 125,51 Kč   |   |
| Minimum  |  |                         |                            |             |                   |               |                    |         | 5 905,26 Kč   |   |
| Maximum  |  |                         |                            |             |                   |               |                    |         | 6 631,58 Kč   |   |
| Směrodatná odchylka - s  |  |                         |                            |             |                   |               |                    |         | 339,71 Kč     |   |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s  |  |                         |                            |             |                   |               |                    |         | 5 785,80 Kč   |   |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s   |  |                         |                            |             |                   |               |                    |         | 6 465,22 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx). |  |                         |                            |             |                   |               |                    |         |               |   |

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita vzorků hodnocena jako shodná u vzorků č. 1 – 2, u vzorku č. 3 lokalita hodnocena jako mírně horší – vzdálenější lokalita od nejužšího centra města, u vzorku č. 4 hodnocena jako mírně lepší – 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, zda je uvedený vzorek součástí funkčního celku.

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

$$6\,125,51 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 98 \text{ m}^2$$

$$= 600\,300 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**600 000 Kč**

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

| Záběhlice, Praha, okres Hlavní město Praha |   |                     |   |                      |                         |
|--|---|---------------------|---|----------------------|-------------------------|
| č.   | K1 - lokalita                               | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití   | K4 - inženýrské sítě | K5 - jiné               |
| Oceňovaný objekt                           | Záběhlice, Praha, okres Hlavní město Praha  | 98 m <sup>2</sup>   | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné      | v místě              | součást funkčního celku |
| 1  | Hostivař, Praha, okres Hlavní město Praha   | 232 m <sup>2</sup>  | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - Sv - všeobecně smíšené | v místě              | součást funkčního celku |
| 2  | Hostivař, Praha, okres Hlavní město Praha   | 23 m <sup>2</sup>   | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - ZVO - ostatní          | v místě              | součást funkčního celku |
| 3  | Štěrboholy, Praha, okres Hlavní město Praha | 47 m <sup>2</sup>   | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - SV - všeobecně smíšené | v místě              | součást funkčního celku |
| 4  | Vršovice, Praha, okres Hlavní město Praha   | 380 m <sup>2</sup>  | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - ZVO - ostatní          | v místě              | součást funkčního celku |

### Výpočet relace č.1

|  |   |                              |                       |
|--|---|------------------------------|-----------------------|
| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
| 1                                      | 5 500,00 Kč   | 1.02                         | 5 610,00 Kč           |
| 2                                      | 5 500,17 Kč   | 1.03                         | 5 665,18 Kč           |
| 3                                      | 6 000,00 Kč   | 1.05                         | 6 300,00 Kč           |
| 4                                      | 5 131,58 Kč   | 1.05                         | 5 388,16 Kč           |
| Minimální hodnota                      |   | (případ č.4)                 | 5 388,16 Kč           |
| Maximální hodnota                      |   | (případ č.3)                 | 6 300,00 Kč           |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty |   | OK                           | 1.17                  |
| Střední hodnota                        |   |                              | 5 740,84 Kč           |
| Medián                                 |   |                              | 5 637,59 Kč           |
| Rozdíl max-min                         |   |                              | 911,84 Kč             |

Základní cena: 5 740,84 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 5 740,84 Kč \* 1,0500 = 6 027,88 Kč/m<sup>2</sup>

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

6 027,88 Kč/m<sup>2</sup>

\* 98 m<sup>2</sup>

= 590 732 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**591 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

588 000 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

**600 000 Kč**

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

591 000 Kč

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

## **F. ZÁVĚR**

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny přesně vymezené části pozemku parc. č. 2225/101 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Záběhlice na listu vlastnictví č. 3214.

**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**

**600 000,- Kč**

Slovy: šest set tisíc korun českých

## **Vypracoval:**

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

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: 

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.02.2026

.....  
Ing. Lenka Brutovská

.....  
Martin Málek

.....  
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## **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 003822/2026.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Výřez z cenové mapy, výřez z geometrického plánu

Fotodokumentace předmětu ocenění,

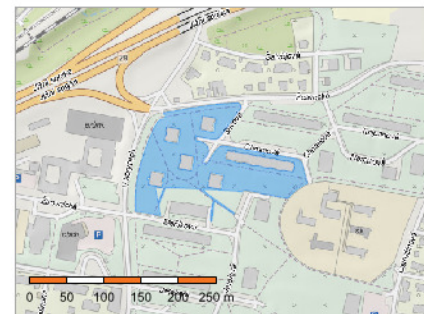
Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">2225/101</a>            |
| Obec:                     | <a href="#">Praha, [554782]</a>     |
| Katastrální území:        | <a href="#">Záběhlice [732117]</a>  |
| Číslo LV:                 | <a href="#">3214</a>                |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 14929                               |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | <a href="#">DKM</a>                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití:           | zeleň                               |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                      |



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo   | Podíl |
|--|-------|
| HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1  |       |
| Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce                         | Podíl |
| Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10 |       |

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

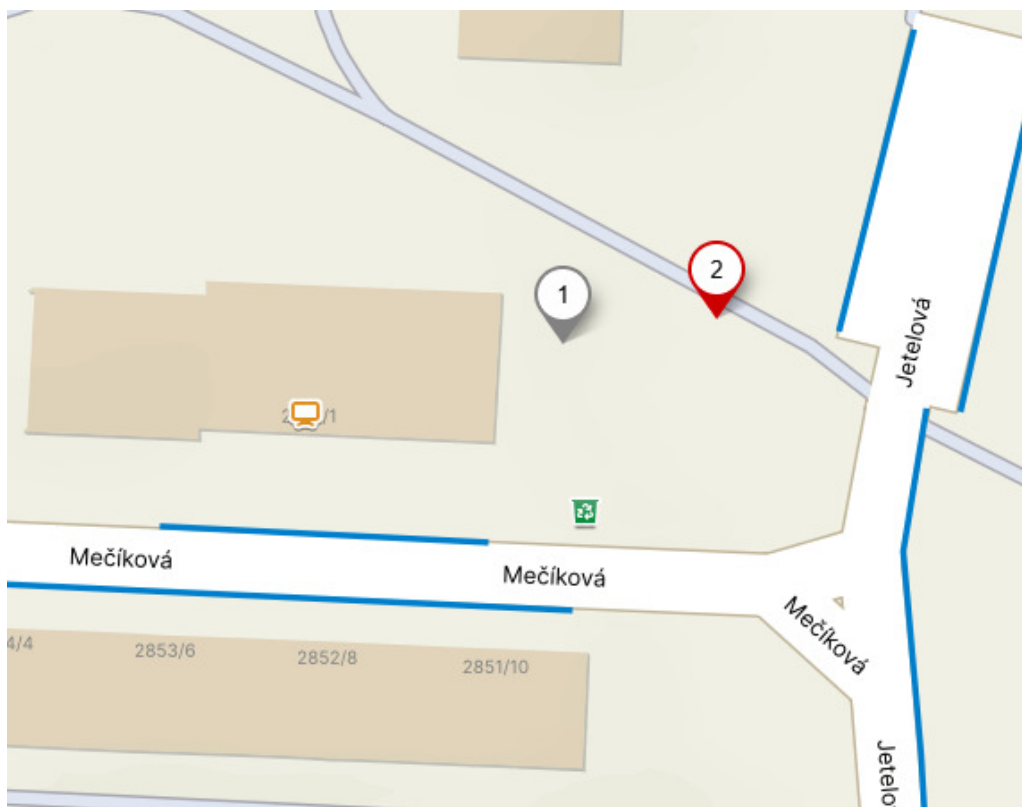
| Typ                           |
|-------------------------------|
| Věcné břemeno (podle listiny) |

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

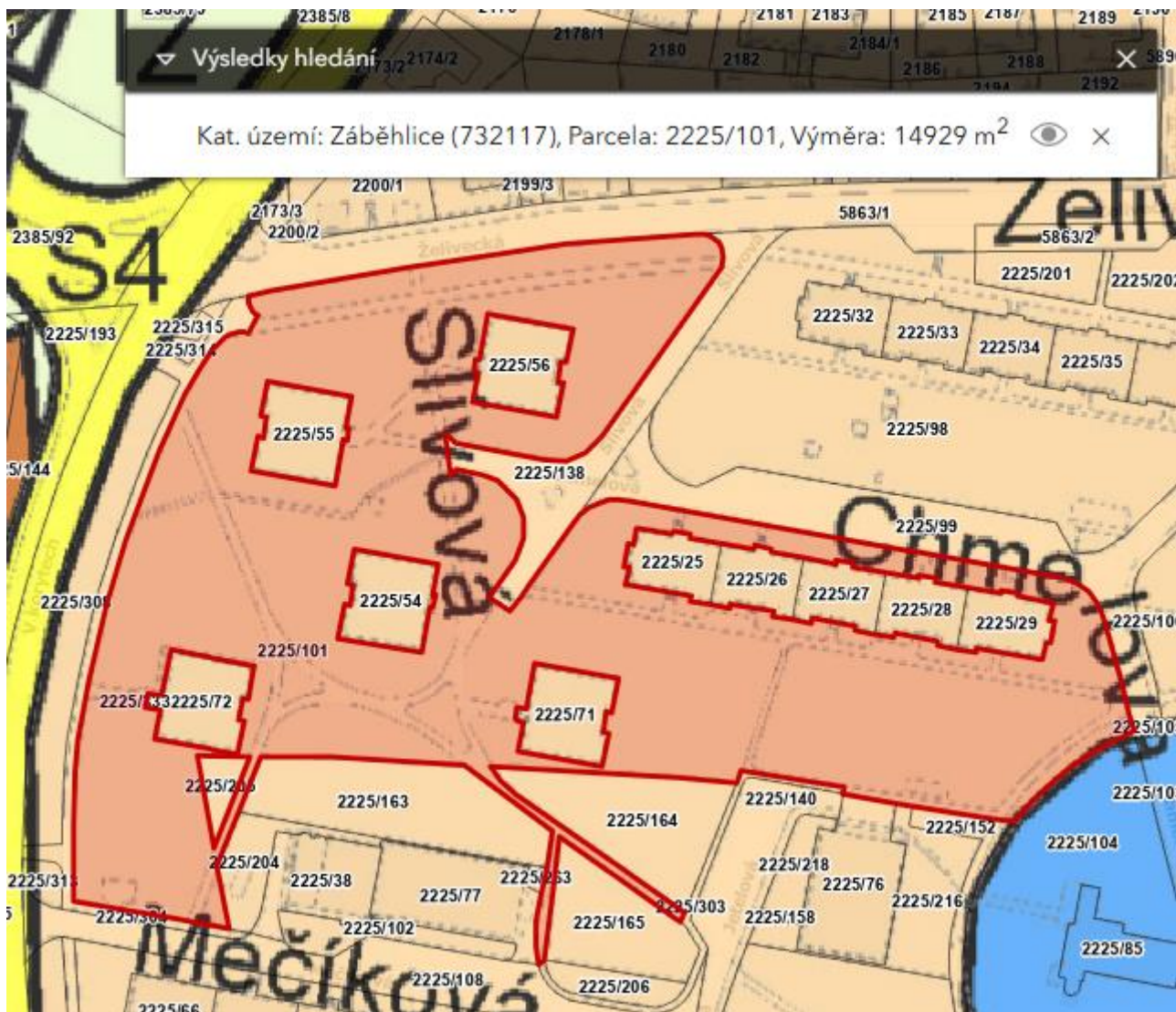
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

## Ortofoto mapa a situace v mapě





## Výřez z územního plánu



|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Návrhový horizont | Výměra: 33,2842 ha |
| OB                |                    |

### NÁVRHOVÝ HORIZONT

OB - čistě obytné

Hlavní využití:  
Plochy pro bydlení.

Připustné využití:

Byty v nebytových domech.

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

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně 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:

Léčebná 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 píštělské činnosti, sběrný surovin.

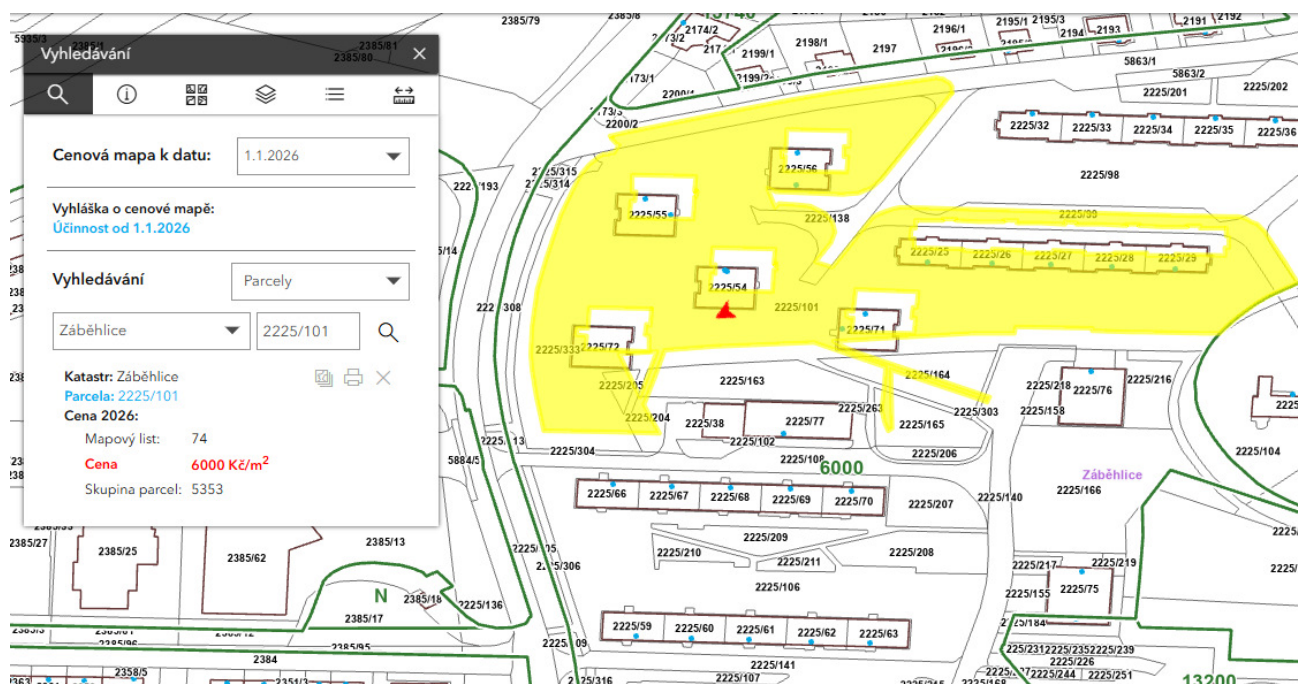
Podmíněně připustné je využití připustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>) za podmínky, že s plochami OV posuzovanými pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího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



# Výřez z geometrického plánu

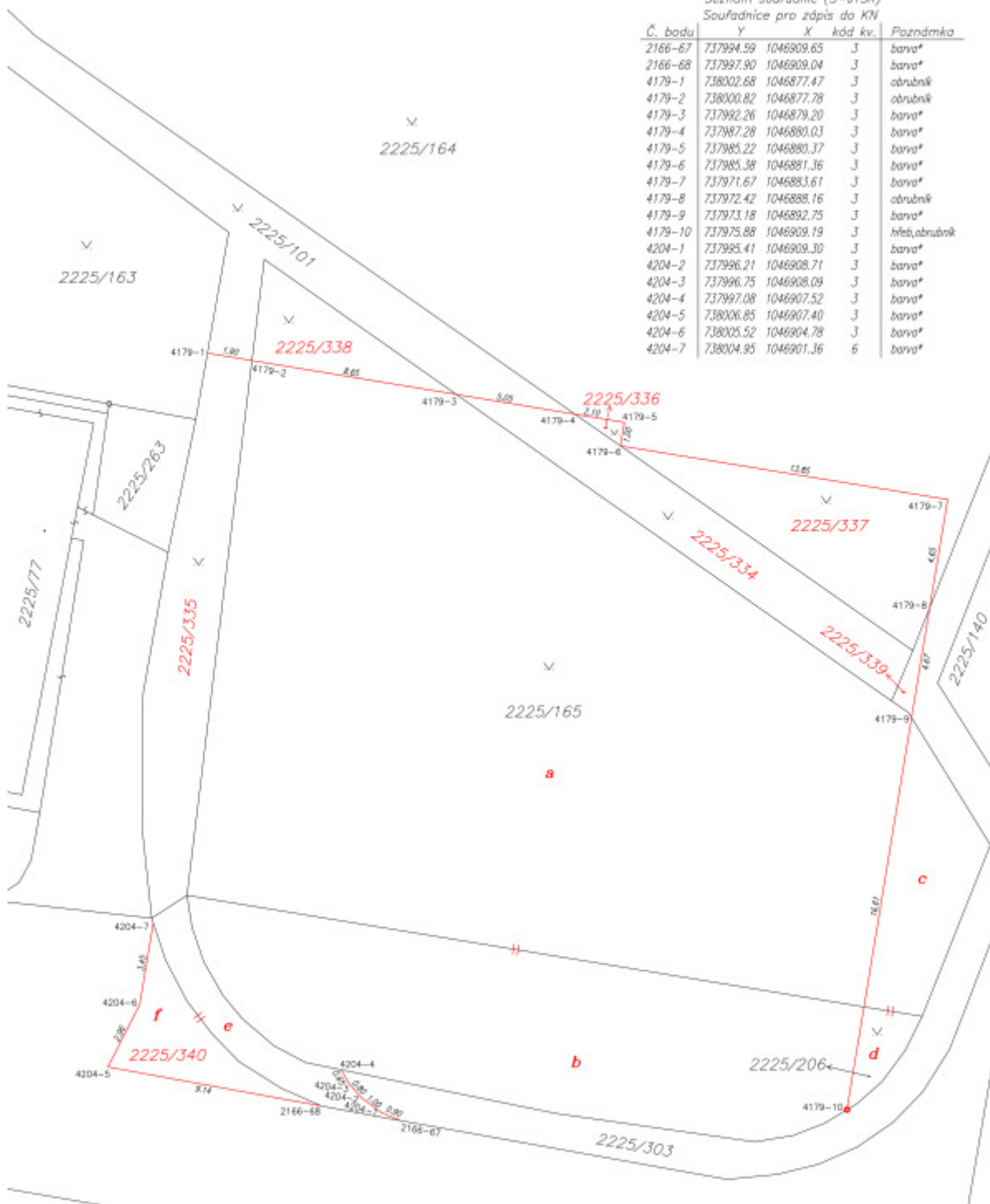
| VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ |                |                |                                |                              |                |                |                                |            |                      |  |  |                          |                |       |               |    |
|---|----------------|----------------|--------------------------------|------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------|------------|----------------------|--|--|--------------------------|----------------|-------|---------------|----|
| Dosavadní stav  |                |                |                                | Nový stav                    |                |                |                                |            |                      |  |  |                          |                |       |               |    |
| Dznočení pozemku parc. číslm                                | Výměra parcely |                | Druh pozemku<br>Způsob využití | Dznočení pozemku parc. číslm | Výměra parcely |                | Druh pozemku<br>Způsob využití | Typ stavby | Způsob určení výměry | Porovnání se stavem evidence právních vztahů               |  |                          |                |       |               |    |
|   | ha             | m <sup>2</sup> |                                |                              | ha             | m <sup>2</sup> |                                |            |                      | Číslo přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti | Číslo přechází z pozemku označeného v evidenci | Číslo listu vlastnického | Výměra dílu    |       | Dznočení dílu |    |
|   |                |                |                                |                              |                |                |                                |            |                      |  |  | ha                       | m <sup>2</sup> |       |               |    |
| 2225/101  | 1              | 49,29          | ostatní<br>zeleň               | 2225/101                     | 1              | 48,31          | ostatní<br>zeleň               |            | 0                    |  |  |                          |                |       |               |    |
|   |                |                |                                | 2225/334                     |                |                |                                |            |                      |  |  | 2                        | 2225/101       | 3214  |               | 44 |
|   |                |                |                                | 2225/335                     |                |                |                                |            |                      |  |  | 2                        | 2225/101       | 3214  |               | 54 |
| 2225/108  | 1,3            | 32             | ostatní<br>přísl.komunikace    | 2225/108                     | 1,3            | 14             | ostatní<br>přísl.komunikace    |            | 0                    |  |  | 3108                     |                |       |               |    |
| 2225/164  | 8              | 18             | ostatní<br>zeleň               | 2225/164                     | 7              | 71             | ostatní<br>zeleň               |            | 2                    |  |  |                          |                |       |               |    |
|   |                |                |                                | 2225/336                     |                |                |                                |            |                      |  |  | 2                        | 2225/164       | 18737 |               | 1  |
|   |                |                |                                | 2225/337                     |                |                |                                |            |                      |  |  | 2                        | 2225/164       | 18737 |               | 46 |
| 2225/165  | 6              | 06             | ostatní<br>zeleň               | 2225/165                     | 7              | 18             | ostatní<br>zeleň               |            | 0                    | 2225/165   | 18737  | 5                        | 52             | a     |               |    |
|   |                |                |                                | 2225/206                     |                |                |                                |            |                      | 18737  | 1  | 66                       | b              |       |               |    |
|   |                |                |                                |                              |                |                |                                |            |                      |  |  | 7                        | 18             |       |               |    |
|   |                |                |                                | 2225/338                     |                | 19             | ostatní<br>zeleň               |            | 2                    | 2225/165   | 18737  |                          | 19             |       |               |    |
| 2225/206  | 1              | 7,3            | ostatní<br>zeleň               | 2225/206                     | 42             |                |                                |            | 0                    | 2225/206   | 18737  |                          | 7              | d     |               |    |
|   |                |                |                                | 2225/165                     |                |                |                                |            |                      | 18737  |  | 35                       | c              |       |               |    |
|   |                |                |                                |                              |                |                |                                |            |                      |  |  | 42                       |                |       |               |    |
| 2225/303  | 1              | 6,2            | ostatní<br>přísl.komunikace    | 2225/303                     | 1              | 4,2            | ostatní<br>přísl.komunikace    |            | 0                    |  |  |                          |                |       |               |    |
|   |                |                |                                | 2225/339                     |                |                |                                |            |                      |  |  | 2                        | 2225/303       | 3108  |               | 2  |
|   |                |                |                                | 2225/340                     |                |                |                                |            |                      |  |  | 0                        | 2225/108       | 3108  |               | 18 |
|   |                |                |                                |                              |                |                |                                |            |                      | 2225/303   | 3108   |                          | 18             | e     |               |    |
|   |                |                |                                |                              |                |                |                                |            |                      |  |  |                          | 36             |       |               |    |
|   | 1              | 80,20          |                                |                              | 1              | 80,20          |                                |            |                      |  |  |                          |                |       |               |    |

\*Lomové body hranice byly označeny dočasným způsobem (§ 91 odst. 6 vyhlášky 357/2013 Sb. v platném znění).

| GEOMETRICKÝ PLÁN<br>pro<br>rozdělení pozemku<br>změnu hranice pozemku  | Geometrický plán ověřený autorizovaným zeměměřičským inženýrem:   |                     | Stájeopis ověřený autorizovaným zeměměřičským inženýrem:  |  |
|--|---|---------------------|---|--|
|  | Jméno, příjmení:  | Ing. Lucie Knížková | Jméno, příjmení:  |  |
|  | Číslo přílohy rejstříku autorizovaných zeměměřičských inženýrů:   | 2963                | Číslo přílohy rejstříku autorizovaných zeměměřičských inženýrů:   |  |
|  | Dne: 14.1.2026  | Číslo: 7/2026       | Dne:  | Číslo:   |
|  | Nálezitostní a přenesení odpovědi právním předpisem.  |                     | Tento stájeopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu. |  |
| Vyhotovitel:<br> 3G Praha s.r.o.<br>Na Dábovce 34842<br>Praha 8 - Troja | Katastrální úřad souhlasí s obsahem parsel.   |                     |   | Čištěný stájeopis geometrického plánu v listinné podobě. |
| Číslo plánu: 4362-50/2024  | Jitka Němcová<br>Katastrální úřad pro hlavní město Prahu<br>Katastrální pracoviště Praha<br>PGP-186/2026-101<br>2026.01.19 12:58:51 +01'00'                                       |                     |   |  |
| Okres: -   |   |                     |   |  |
| Obec: Praha  |   |                     |   |  |
| Kat. území: Záběhovice   |   |                     |   |  |
| Mapový list: Praha 5-3/24  | Dozradním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v listinné a přílohám naměřených nových hranic, které byly označeny přeloženým způsobem:<br>viz seznam soufudnic |                     |   |  |

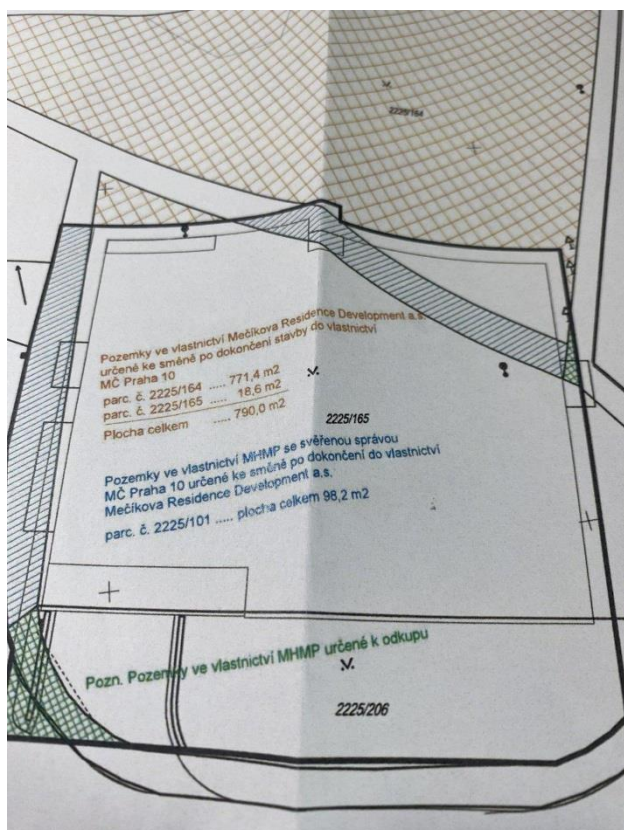
Seznam souřadnic (S-JTSK)  
Souřadnice pro zápis do KN

| Č. bodu | Y         | X          | kód kv. | Poznámka      |
|---------|-----------|------------|---------|---------------|
| 2166-67 | 737994.59 | 1046909.65 | 3       | barva*        |
| 2166-68 | 737997.90 | 1046909.04 | 3       | barva*        |
| 4179-1  | 738002.68 | 1046877.47 | 3       | obrubník      |
| 4179-2  | 738006.82 | 1046877.78 | 3       | obrubník      |
| 4179-3  | 737992.26 | 1046879.20 | 3       | barva*        |
| 4179-4  | 737987.28 | 1046880.03 | 3       | barva*        |
| 4179-5  | 737985.22 | 1046880.37 | 3       | barva*        |
| 4179-6  | 737985.38 | 1046881.36 | 3       | barva*        |
| 4179-7  | 737971.67 | 1046883.61 | 3       | barva*        |
| 4179-8  | 737972.42 | 1046888.16 | 3       | obrubník      |
| 4179-9  | 737973.18 | 1046892.75 | 3       | barva*        |
| 4179-10 | 737975.88 | 1046909.19 | 3       | hřeb.obrubník |
| 4204-1  | 737995.41 | 1046909.30 | 3       | barva*        |
| 4204-2  | 737996.21 | 1046908.71 | 3       | barva*        |
| 4204-3  | 737996.75 | 1046908.09 | 3       | barva*        |
| 4204-4  | 737997.08 | 1046907.52 | 3       | barva*        |
| 4204-5  | 738006.85 | 1046907.40 | 3       | barva*        |
| 4204-6  | 738005.52 | 1046904.78 | 3       | barva*        |
| 4204-7  | 738004.95 | 1046901.36 | 6       | barva*        |



| Nově vzniklé pozemky pro převod na MČP 10 |            | Nově vzniklé pozemky pro převod na Mečíková |           |
|---|------------|---|-----------|
|   | VÝMĚRA     |   | VÝMĚRA    |
| 2225/164                                  | 771        | 2225/334                                    | 44        |
| 2225/338                                  | 19         | 2225/335                                    | 54        |
| <b>Celkem</b>                             | <b>790</b> | <b>Celkem</b>                               | <b>98</b> |

## Fotodokumentace předmětu ocenění





## Srovnávané nemovitosti

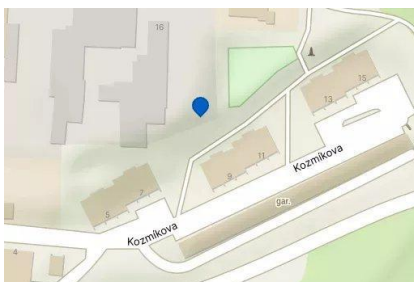
### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

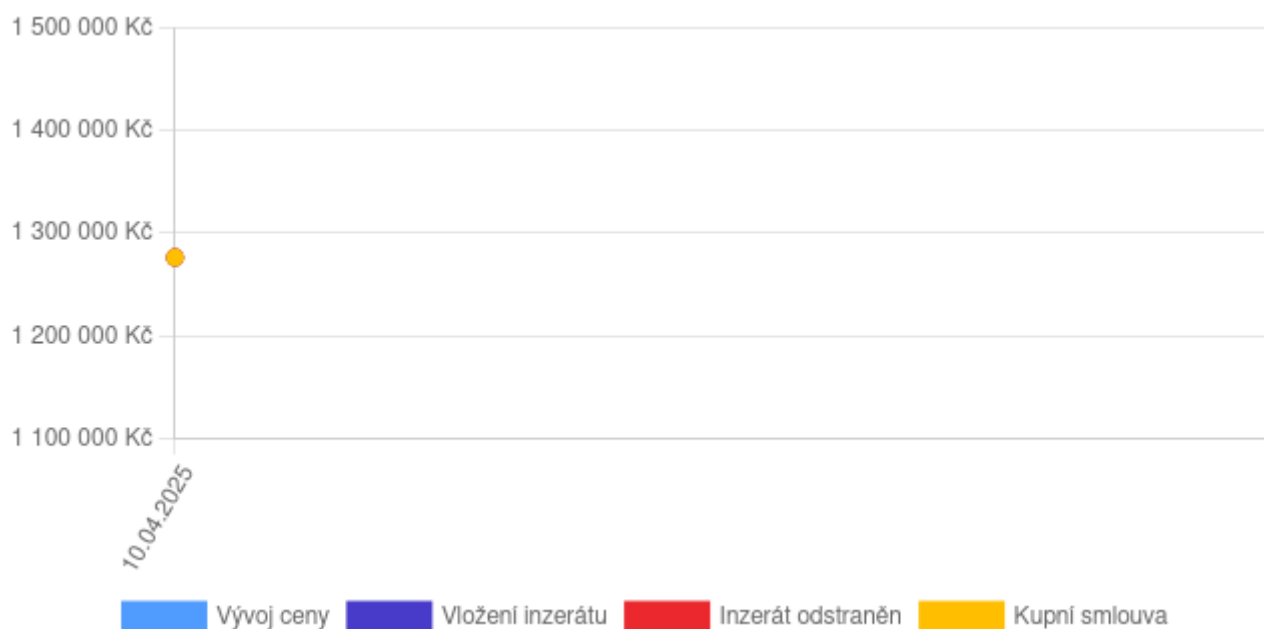
|                             |   |                       |                    |
|-----------------------------|---|-----------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Hostivař, Praha, okres Hlavní město Praha | <b>Cena dle KS</b>    | 1 276 000 Kč       |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 10.04.2025                                | <b>Číslo řízení</b>   | V-22569/2025-101   |
| <b>Druh pozemku</b>         | Stavební pozemek                          | <b>Plocha pozemku</b> | 232 m <sup>2</sup> |

č. 2450/10 Hostivař, ÚP - SV - všeobecně smíšené

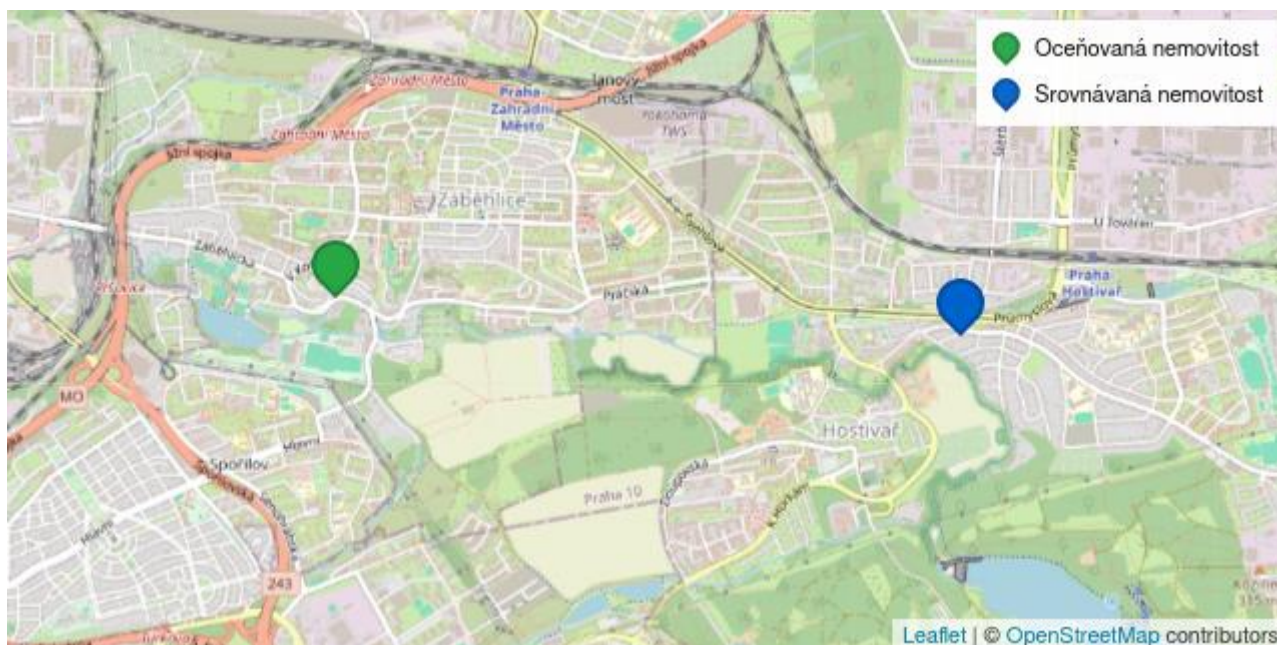
#### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



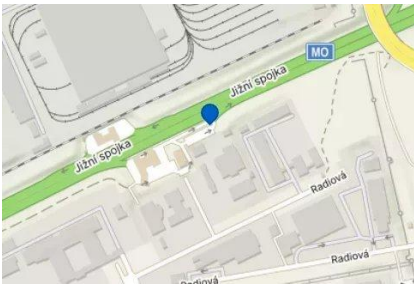
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

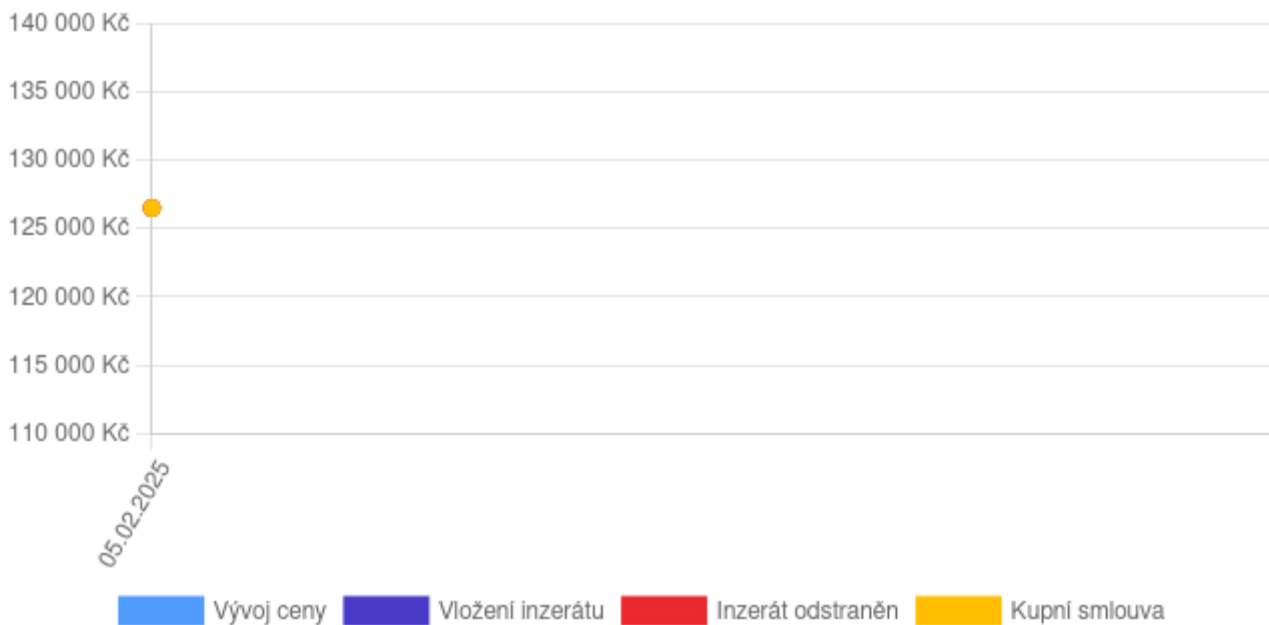
|                             |   |                       |                   |
|-----------------------------|---|-----------------------|-------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Hostivař, Praha, okres Hlavní město Praha | <b>Cena dle KS</b>    | 126 504 Kč        |
| <b>Právní účinky ke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

č. 2634/8 Hostivař

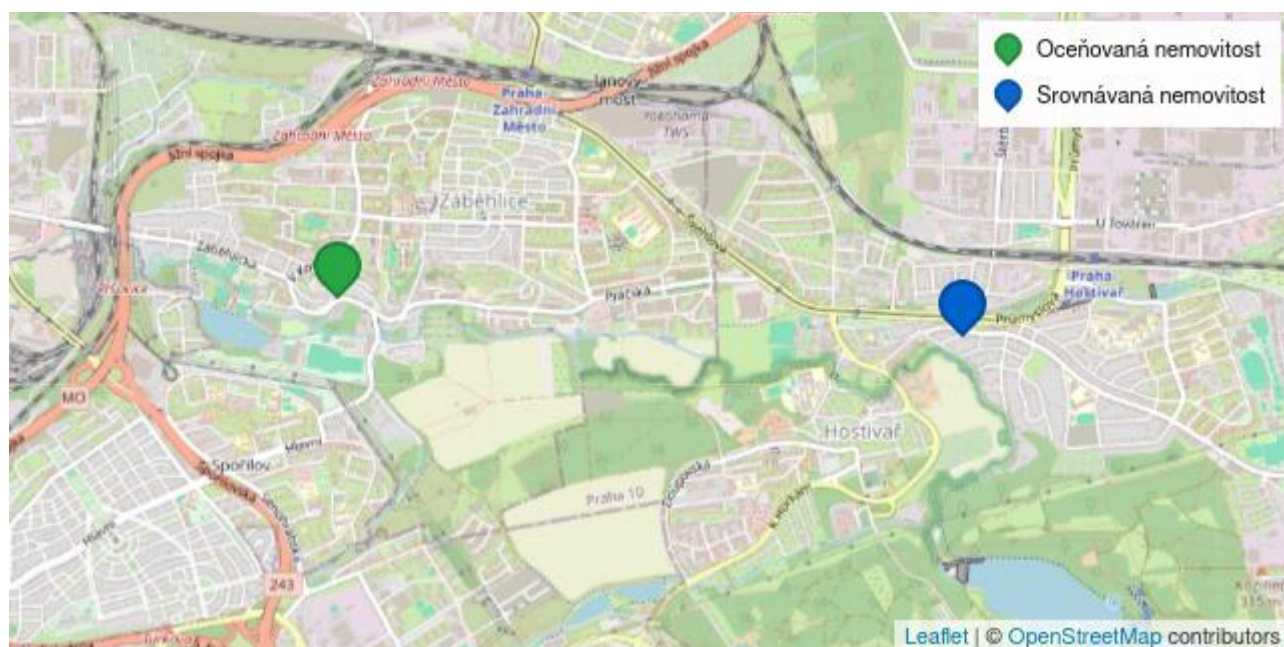
### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

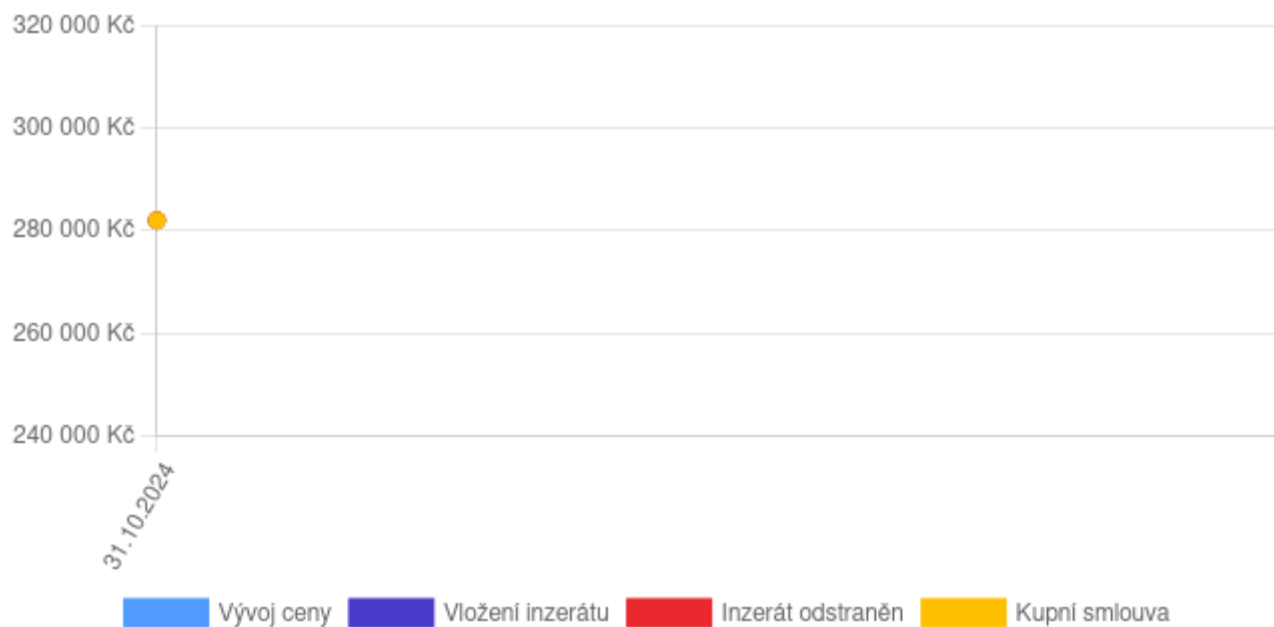
|                             |   |                       |                   |
|-----------------------------|---|-----------------------|-------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Štěrboholy, Praha, okres Hlavní město Praha | <b>Cena dle KS</b>    | 282 000 Kč        |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 31.10.2024                                  | <b>Číslo řízení</b>   | V-63986/2024-101  |
| <b>Druh pozemku</b>         | Stavební pozemek                            | <b>Plocha pozemku</b> | 47 m <sup>2</sup> |

Prodávající touto kupní smlouvou prodává díl a o výměře 7 m2 oddělený z pozemku parc. č. 10, a díl c o výměře 40 m2 oddělený z pozemku parc.č. 487/3 v k.ú. Štěrboholy, obec Praha (dále jen „nemovitosti“) se všemi právy a povinnostmi za dohodnutou kupní cenu 282 000,00 Kč (slovy dvěstěosmdesát dvatisíc korun českých) kupujícím, kteří tyto nemovitosti za ujednanou cenu kupují a přijímají do svého podílového spoluvlastnictví, a to tak, že každý kupující je spoluvlastníkem ve výši id. 1/2, nemovitostí.územní plán - OB, SV

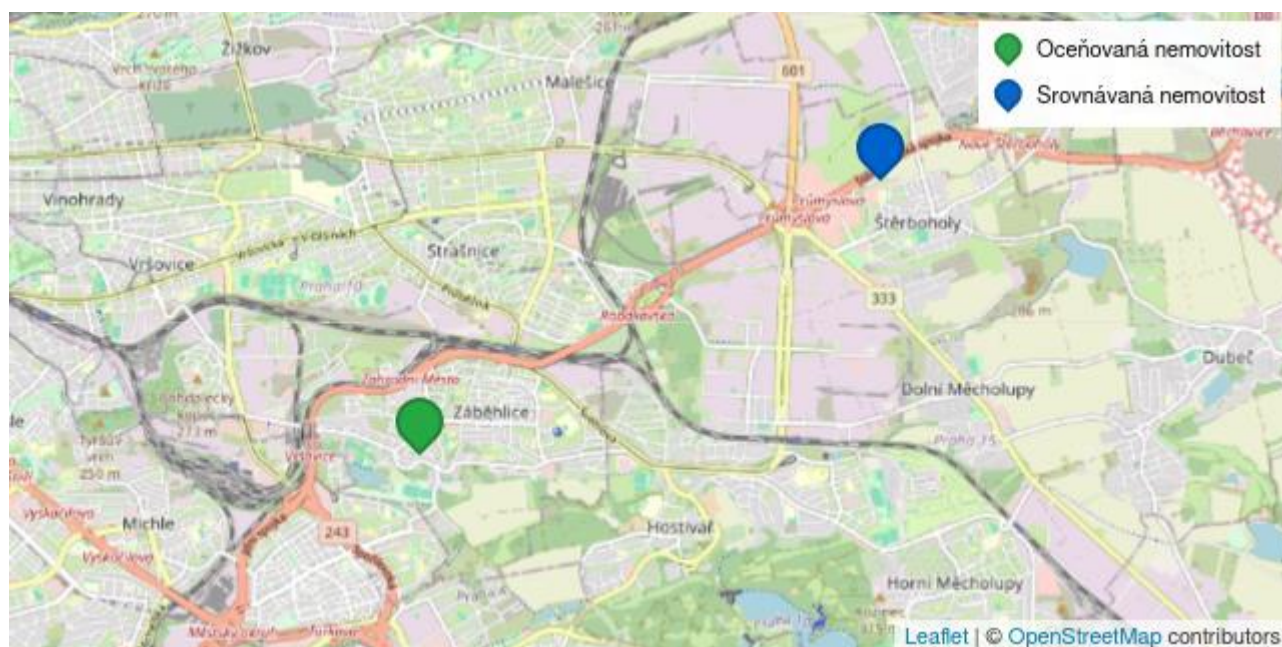
### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení



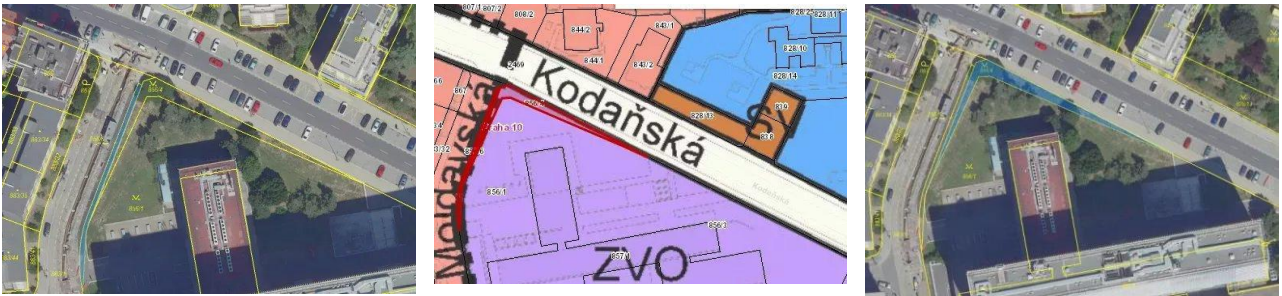
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

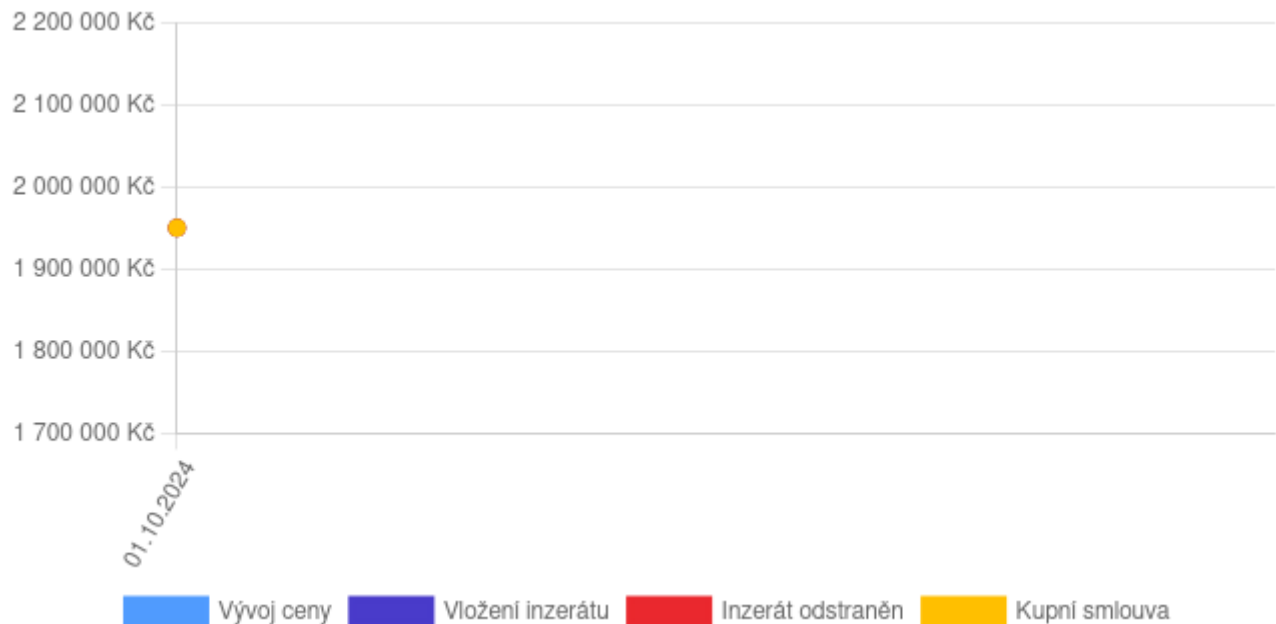
|                      |   |                |                    |
|----------------------|---|----------------|--------------------|
| Lokalita             | Vršovice, Praha, okres Hlavní město Praha | Cena dle KS    | 1 950 000 Kč       |
| Právní účinky ke dni | 01.10.2024                                | 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

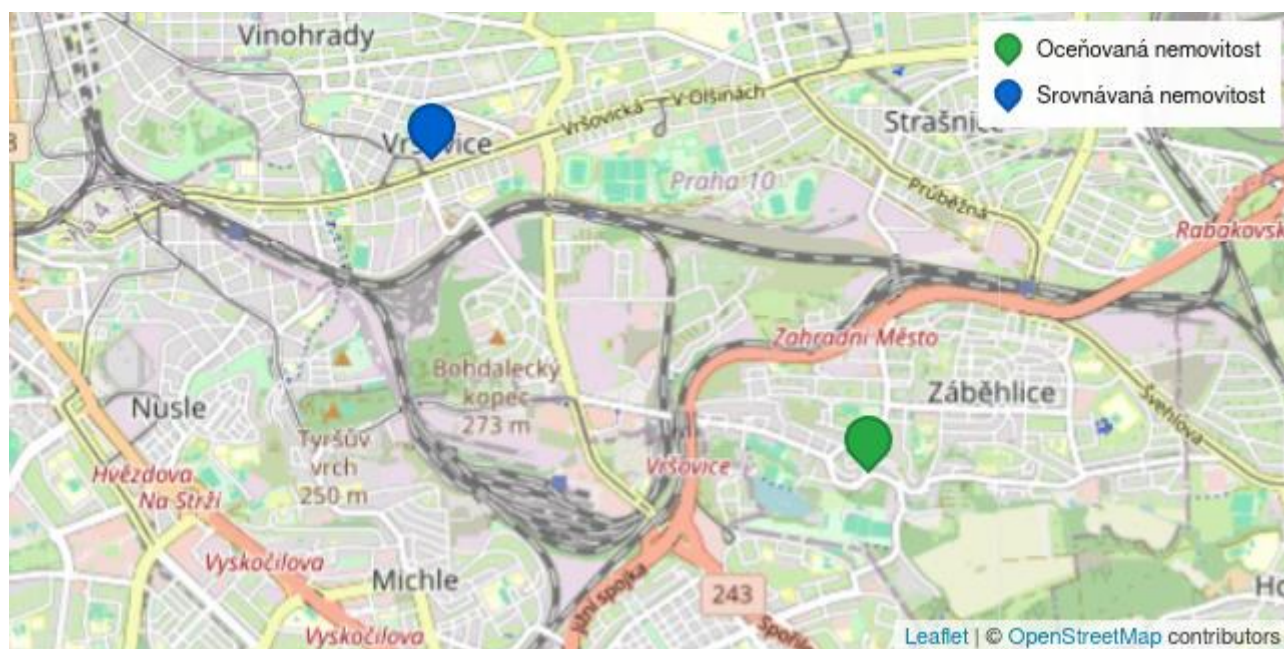
### 2. Fotodokumentace



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




#### 4. Mapové zobrazení



# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 009729/2026

|   |   |
|---|---|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>                                      | Úřad městské části Praha 10<br>Vinohradská 3218/169<br>100 00 Praha 10  |
| <b>Číslo jednací:</b>   | /   |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>   | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.  |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>                                       | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti   |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>   | Záběhllice, Praha, okres Hlavní město Praha   |
| <b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b> | 20.01.2026  |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>   | 20.01.2026  |
| <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.: + <br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 02.02.2026

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny přesně vymezené části pozemku parc. č. 2225/164, 2225/165 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Záběhllice na listu vlastnictví č. 18737.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku.

Zadavatel přesně vymezil část pozemků, která je předmětem ocenění. Tato část má celkovou výměru 790 m<sup>2</sup>. Jedná se o nově vzniklé pozemky parc. č. 2225/164 (771 m<sup>2</sup>) a 2225/338 (19 m<sup>2</sup>) dle geometrického plánu č. 4352-50/2024 vyhotoveného společností 3G Praha s.r.o., Na Dlážděnce 348/42, Praha 8 – Troja. K datu vypracování znaleckého posudku nejsou tyto pozemky dosud zapsány v katastru nemovitostí.

# **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**

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. 2225/164, 2225/165         |
| Adresa předmětu ocenění: | Záběhllice, Praha, okres Hlavní město Praha |
| Kraj:                    | Hlavní město Praha                          |
| Okres:                   | Hlavní město Praha                          |
| Obec:                    | Praha                                       |
| Katastrální území:       | Záběhllice                                  |
| Počet obyvatel:          | 1 397 880                                   |

## **2. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 20.01.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Stejskal za stranu zadavatele posudku.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo:

Mečíkova Residence Development a.s., Na Valentince 3336/4, Smíchov, 15000 Praha 5

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 2225/164, 2225/165 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Záběhllice na listu vlastnictví č. 18737.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis pozemku a lokality**

Jedná se o přesně vymezenou část pozemku parc. č. 2225/164, 2225/165 o celkové oceňované výměře 790 m<sup>2</sup>.

Jedná se o nově vzniklé pozemky parc. č. 2225/164 (771 m<sup>2</sup>) a 2225/338 (19 m<sup>2</sup>) dle geometrického plánu č. 4352-50/2024 vyhotoveného společností 3G Praha s.r.o., Na Dlážděnce 348/42, Praha 8 – Troja. K datu vypracování znaleckého posudku nejsou tyto pozemky dosud zapsány v katastru nemovitostí.

Oceňovaný pozemek je stavebního charakteru. Dle územního plánu je pozemek regulován jako OB - čistě obytné. V KN je pozemek evidován jako ostatní plocha – zeleň. Pozemek je v současné době užíván jako zeleň mezi bytovými domy.

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

| <b>Parcelní číslo</b> | <b>Druh pozemku</b> | <b>Vlastník pozemku/komentář</b>                                      |
|-----------------------|---------------------|---|
| 2225/140              | ostatní plocha      | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 |
| 2225/303              | ostatní plocha      | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 |

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

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a 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.

| <b>Tabulkový popis</b> |                            |  |
|------------------------|----------------------------|--|
| <b>Popis pozemku</b>   | Parcelní číslo             | parc. č. 2225/164, 2225/165                    |
|                        | Celková výměra             | 790 m <sup>2</sup>                             |
|                        | Druh pozemku               | stavební pozemek                               |
|                        | Územní plán                | OB - čistě obytné                              |
|                        | Trvalé porosty             | okrasné dřeviny                                |
|                        | Sklon pozemku              | rovinatý                                       |
|                        | Oplocení                   | neoploceno                                     |
|                        | Přístupová cesta k pozemku | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |

|                          |                              |   |
|--------------------------|------------------------------|---|
| <b>Širší vztahy</b>      | Popis okolí                  | zástavba bytovými domy  |
|                          | Poloha v obci                | širší centrum obce  |
|                          | Vybavenost                   | úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty |
|                          | Životní prostředí            | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav   |
|                          | Spojení a parkovací možnosti | zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti 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 20.01.2026 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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 majtkových (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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemky parc. č. 2225/164, 2225/165 - přesně vymezená část

##### 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]          |
|------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|
| ostatní plocha - zeleň | 2225/164       | 771                      | 6 000,00                        | 4 626 000,-        |
| ostatní plocha - zeleň | 2225/165       | 19                       | 6 000,00                        | 114 000,-          |
| Cenová mapa - celkem   |                | 790                      |                                 | <b>4 740 000,-</b> |

**Pozemky parc. č. 2225/164, 2225/165 - přesně vymezená část - cena = 4 740 000,- Kč zjištěná celkem**

#### Výsledky analýzy dat

1. Pozemky parc. č. 2225/164, 2225/165 - přesně vymezená část 4 740 000,- Kč

**Cena zjištěná - celkem: 4 740 000,- Kč**

slovy: Čtyři miliony sedm set čtyřicet tisíc 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. 2225/164, 2225/165 v katastrálním území Záběhlice

| Záběhlice, Praha, okres Hlavní město Praha |   |                     |   |                      |               |                                    |                                   |
|--|---|---------------------|---|----------------------|---------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| č.   | K1 - lokalita                                       | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití   | K4 - inženýrské sítě | K5 - jiné     | K6 - úvaha odhadce                 | K7 - Tvar pozemku                 |
| Oceňovaný objekt                           | Záběhlice, Praha, okres Hlavní město Praha          | 790 m <sup>2</sup>  | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné      | na hranici pozemku   | volný pozemek | /                                  | horší využitelnost z důvodu tvaru |
| 1  | Chodov, Praha, okres Hlavní město Praha             | 757 m <sup>2</sup>  | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné      | v místě              | volný pozemek | součástí je projektová dokumentace | /                                 |
| 2  | Háje, Praha, okres Hlavní město Praha               | 758 m <sup>2</sup>  | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné      | na hranici pozemku   | volný pozemek | /                                  | /                                 |
| 3  | Sauzkova, Praha, okres Hlavní město Praha           | 602 m <sup>2</sup>  | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné      | na hranici pozemku   | volný pozemek | studna na pozemku                  | /                                 |
| 4  | Nad Vinným potokem, Praha, okres Hlavní město Praha | 687 m <sup>2</sup>  | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - SV - všeobecně smíšené | na hranici pozemku   | volný pozemek | součástí projektová dokumentace    | /                                 |

| č.   | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcii na pramen | K1 lokalita | K2 plocha pozemku | K3 účel užití | K4 inženýrské sítě | K5 jiné | K6 úvaha odhadce | K7 Tvar pozemku | K1 x ... x K7 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|--|--|-------------------------|----------------------------|-------------|-------------------|---------------|--------------------|---------|------------------|-----------------|---------------|---|
| 1  | 22 457,07 Kč   | 1                       | 22 457,07 Kč               | 1           | 1                 | 1             | 1                  | 1       | 1.01             | 1.15            | 1.1615        | 19 334,54 Kč                                  |
| 2  | 17 744,06 Kč   | 1                       | 17 744,06 Kč               | 1           | 1                 | 1             | 1                  | 1       | 1                | 1.15            | 1.15          | 15 429,62 Kč                                  |
| 3  | 24 900,33 Kč   | 1                       | 24 900,33 Kč               | 1           | 1                 | 1             | 1                  | 1       | 1.01             | 1.15            | 1.1615        | 21 438,08 Kč                                  |
| 4  | 27 510,92 Kč   | 1                       | 27 510,92 Kč               | 1           | 1                 | 1             | 1                  | 1       | 1.01             | 1.15            | 1.1615        | 23 685,68 Kč                                  |
| Celkem průměr  |  |                         |                            |             |                   |               |                    |         |                  | 19 971,98 Kč    |               |   |
| Minimum  |  |                         |                            |             |                   |               |                    |         |                  | 15 429,62 Kč    |               |   |
| Maximum  |  |                         |                            |             |                   |               |                    |         |                  | 23 685,68 Kč    |               |   |
| Směrodatná odchylka - s  |  |                         |                            |             |                   |               |                    |         |                  | 3 510,96 Kč     |               |   |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s  |  |                         |                            |             |                   |               |                    |         |                  | 16 461,02 Kč    |               |   |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s   |  |                         |                            |             |                   |               |                    |         |                  | 23 482,93 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx). |  |                         |                            |             |                   |               |                    |         |                  |                 |               |   |

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita vzorků hodnocena jako shodná. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na možnosti jejich využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 hodnotí přístup k inženýrským sítím. K5 hodnotí ostatní vlivy – hodnotí skutečnost, zda je uvedený vzorek volný stavební pozemek. K6 hodnotí další faktory – součást prodeje je i projektová dokumentace či, drobná stavba na pozemku atd. K7 hodnotí horší využitelnost oceňovaného vzorku vzhledem k jeho tvaru.

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

19 971,98 Kč/m<sup>2</sup>

\* 790 m<sup>2</sup>

= 15 777 864 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**15 778 000 Kč**

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

| Záběhllice, Praha, okres Hlavní město Praha |   |                     |   |                      |               |                                    |                                   |
|---|---|---------------------|---|----------------------|---------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| č.  | K1 - lokalita                                       | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití   | K4 - inženýrské sítě | K5 - jiné     | K6 - úvaha odhadce                 | K7 - Tvar pozemku                 |
| Oceňovaný objekt                            | Záběhllice, Praha, okres Hlavní město Praha         | 790 m <sup>2</sup>  | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné      | na hranici pozemku   | volný pozemek | /                                  | horší využitelnost z důvodu tvaru |
| 1   | Chodov, Praha, okres Hlavní město Praha             | 757 m <sup>2</sup>  | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné      | v místě              | volný pozemek | součástí je projektová dokumentace | /                                 |
| 2   | Háje, Praha, okres Hlavní město Praha               | 758 m <sup>2</sup>  | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné      | na hranici pozemku   | volný pozemek | /                                  | /                                 |
| 3   | Saudkova, Praha, okres Hlavní město Praha           | 602 m <sup>2</sup>  | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné      | na hranici pozemku   | volný pozemek | studna na pozemku                  | /                                 |
| 4   | Nad Vinným potokem, Praha, okres Hlavní město Praha | 687 m <sup>2</sup>  | zastavitelný pozemek, užití dle ÚP - SV - všeobecně smíšené | na hranici pozemku   | volný pozemek | součástí projektová dokumentace    | /                                 |

### Výpočet relace č.1

|  |   |                              |                       |
|--|---|------------------------------|-----------------------|
| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
| 1                                      | 22 457,07 Kč  | 1                            | 22 457,07 Kč          |
| 2                                      | 17 744,06 Kč  | 1                            | 17 744,06 Kč          |
| 3                                      | 24 900,33 Kč  | 1                            | 24 900,33 Kč          |
| 4                                      | 27 510,92 Kč  | 1                            | 27 510,92 Kč          |
| Minimální hodnota                      |   | (případ č.2)                 | 17 744,06 Kč          |
| Maximální hodnota                      |   | (případ č.4)                 | 27 510,92 Kč          |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty |   | OK                           | 1.55                  |
| Střední hodnota                        |   |                              | 23 153,10 Kč          |
| Medián                                 |   |                              | 23 678,70 Kč          |
| Rozdíl max-min                         |   |                              | 9 766,86 Kč           |

Základní cena: 23 153,10 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny:  $23\,153,10 \text{ Kč} * 0,8500 = 19\,680,14 \text{ Kč/m}^2$

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

19 680,14 Kč/m<sup>2</sup>

\* 790 m<sup>2</sup>

= 15 547 311 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**15 547 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

4 740 000 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

**15 778 000 Kč**

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

15 547 000 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. Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

## **F. ZÁVĚR**

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny přesně vymezené části pozemku parc. č. 2225/164, 2225/165 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Záběhlice na listu vlastnictví č. 18737.

**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**

**15 800 000,- Kč**

Slovy: patnáct milionů osm set tisíc korun českých

**Vypracoval:**

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

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.02.2026

.....  
Ing. Lenka Brutovská

.....  
Martin Málek

.....  
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## **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 009729/2026.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

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

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Informace o pozemku

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">2225/164</a>           |
| Obec:                     | <a href="#">Praha [554782]</a>     |
| Katastrální území:        | <a href="#">Záběhlice [732117]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">18737</a>              |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 818                                |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí       |
| Mapový list:              | <a href="#">DKM</a>                |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK              |
| Způsob využití:           | zeleň                              |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                     |



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo  | Podíl |
|---|-------|
| Mečíkova Residence Development a.s., Na Valentince 3336/4, Smíchov, 15000 Praha 5 |       |

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

| Typ                      |
|--------------------------|
| Zákaz zcizení a zatížení |
| Zástavní právo smluvní   |

#### Jiné zápisy

| Typ  |
|--|
| Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého   |
| Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh |

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

## Informace o pozemku

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">2225/165</a>           |
| Obec:                     | <a href="#">Praha [554782]</a>     |
| Katastrální území:        | <a href="#">Záběhlice [732117]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">18737</a>              |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 606                                |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí       |
| Mapový list:              | <a href="#">DKM</a>                |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK              |
| Způsob využití:           | zeleň                              |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                     |



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo  | Podíl |
|---|-------|
| Mečíkova Residence Development a.s., Na Valentince 3336/4, Smíchov, 15000 Praha 5 |       |

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

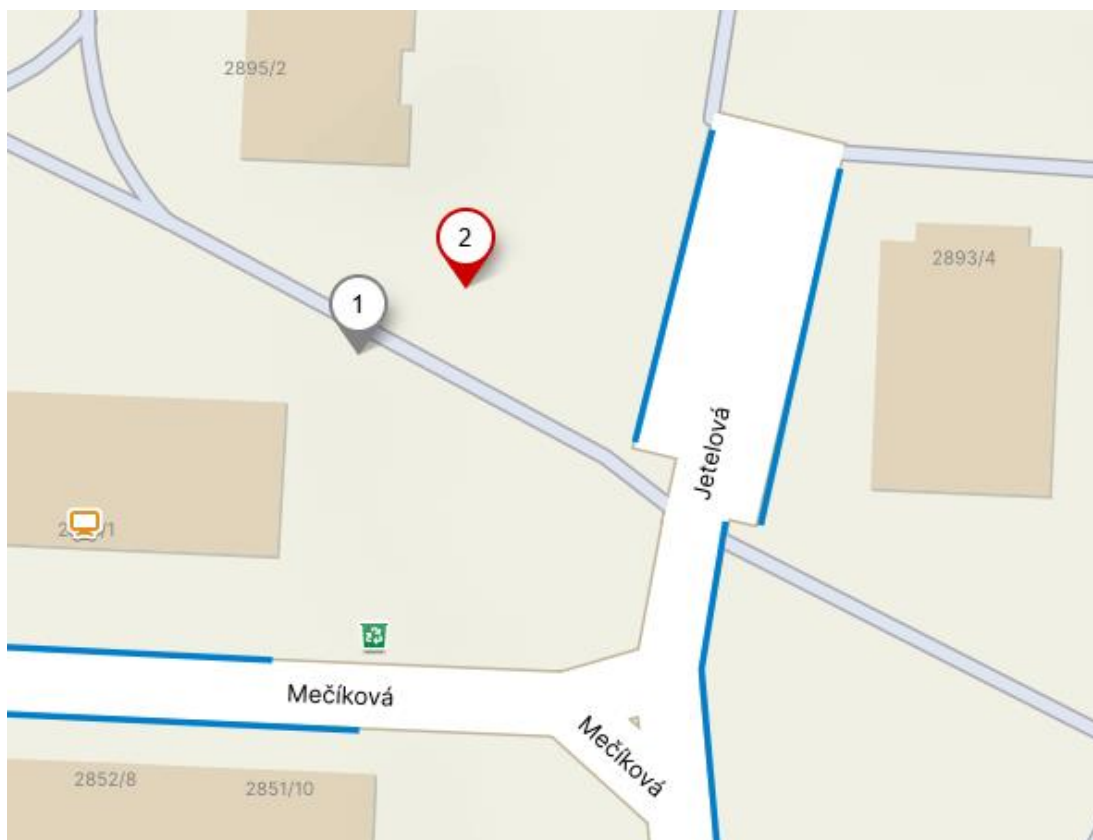
| Typ                      |
|--------------------------|
| Zákaz zcizení a zatížení |
| Zástavní právo smluvní   |

## Jiné zápisy

| Typ  |
|--|
| Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého   |
| Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh |

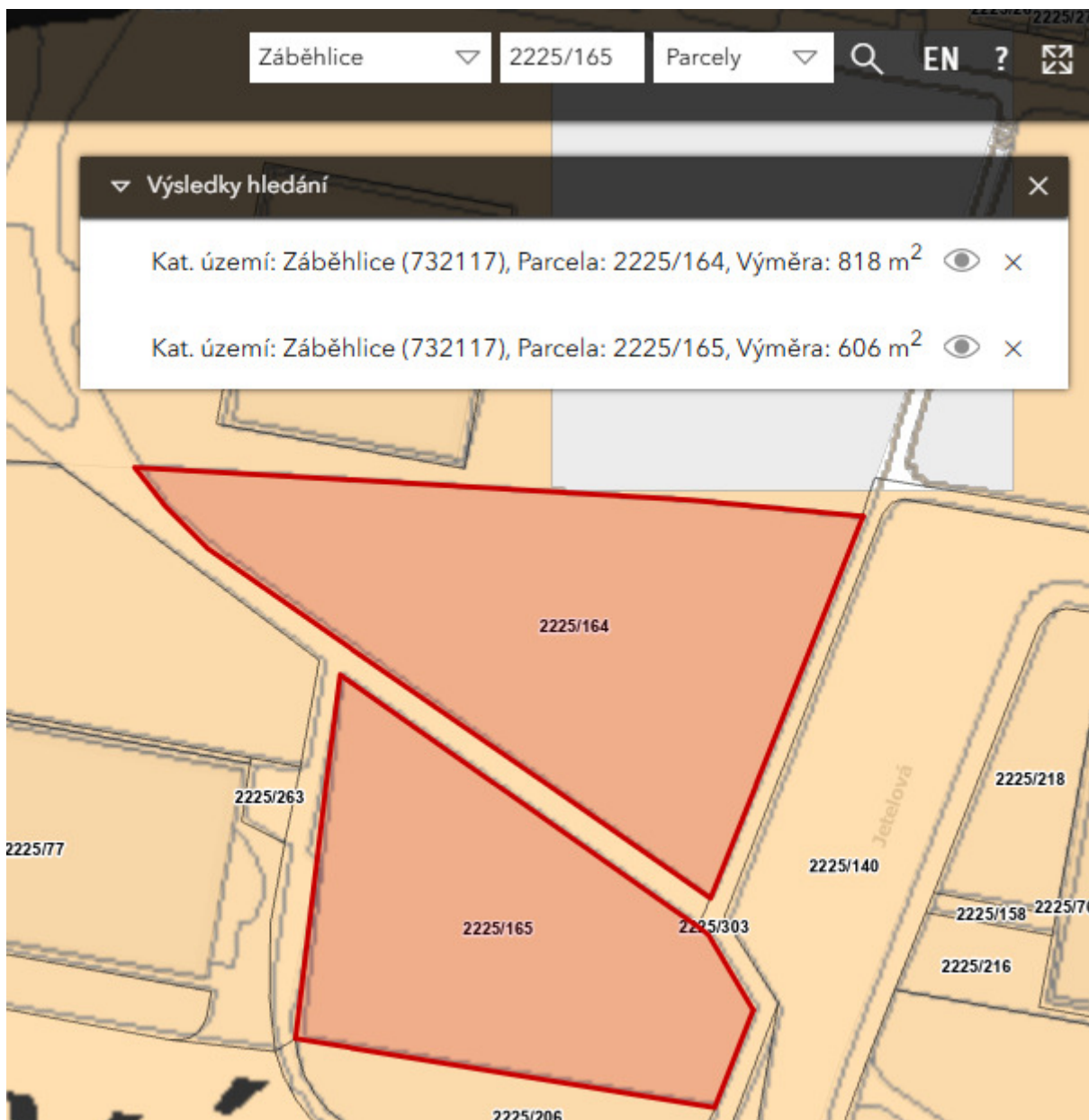
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

## Ortofoto mapa a situace v mapě





## Výřez z územního plánu



|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Návrhový horizont | Vyměra: 33.2842 ha |
| OB                |                    |

### NÁVRHOVÝ HORIZONT

#### OB - čistě obytné

Hlavní využití:  
Plochy pro bydlení.

#### Přípustné využití:

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

#### Podmíněně přípustné využití:

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

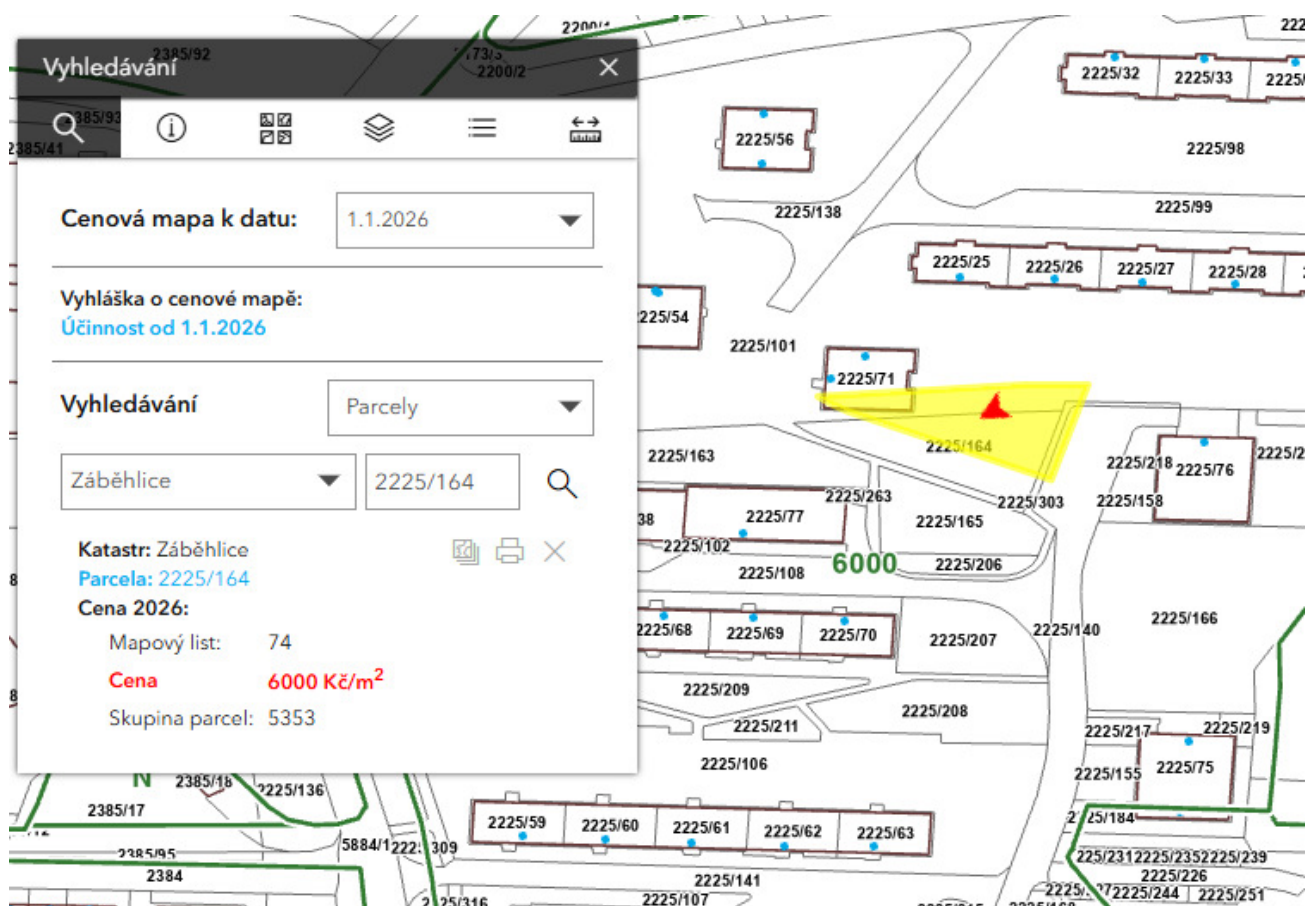
#### Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malé ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podlu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu: stávající, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahrádkářství, doplňkové stavby pro chovatelství a píštělské činnosti, sběrný surovin.  
Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (s využitím 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 posuzovanými pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

#### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neshoditelné 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



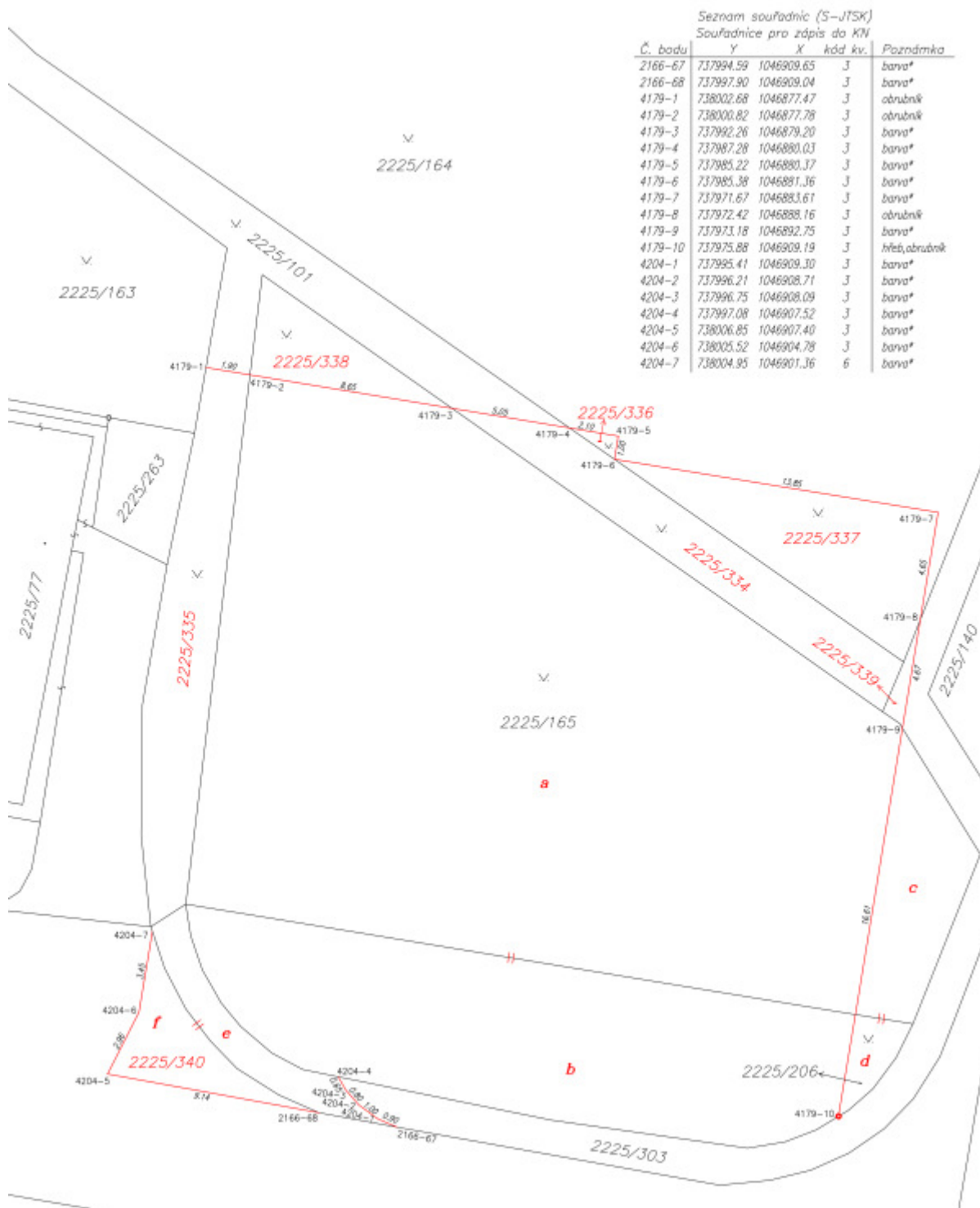
Obě dotčená parcelní čísla vykazují stejnou cenu.

# Výřez z geometrického plánu

| VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ |                |                |                                |                              |                |                |                                |            |                      |  |                          |                |          |               |  |    |
|---|----------------|----------------|--------------------------------|------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------|------------|----------------------|--|--------------------------|----------------|----------|---------------|--|----|
| Dosavadní stav  |                |                |                                | Nový stav                    |                |                |                                |            |                      |  |                          |                |          |               |  |    |
| Označení pozemku parc. čísl.                                | Výměra parcely |                | Druh pozemku<br>Způsob využití | Označení pozemku parc. čísl. | Výměra parcely |                | Druh pozemku<br>Způsob využití | Typ stavby | Způsob určení výměry | Porovnání se stavem evidence právních vztahů               |                          |                |          |               |  |    |
|   | ha             | m <sup>2</sup> |                                |                              | ha             | m <sup>2</sup> |                                |            |                      | Číslo přechodu z pozemku označeného v katastru nemovitostí | Číslo listu vlastnického | Výměra dílu    |          | Označení dílu |  |    |
|   |                |                |                                |                              |                |                |                                |            |                      |  | ha                       | m <sup>2</sup> |          |               |  |    |
| 2225/101  | 1              | 49,29          | ostatní<br>zeleň               | 2225/101                     | 1              | 48,31          | ostatní<br>zeleň               |            | 0                    |  |                          |                |          |               |  |    |
|   |                |                |                                | 2225/334                     |                |                |                                |            |                      |  |                          | 2              | 2225/101 | 3214          |  | 44 |
|   |                |                |                                | 2225/335                     |                |                |                                |            |                      |  |                          | 2              | 2225/101 | 3214          |  | 54 |
| 2225/108  | 1,3            | 32             | ostatní<br>ostatní komunikace  | 2225/108                     | 1,3            | 14             | ostatní<br>ostatní komunikace  |            | 0                    |  |                          | 3108           |          |               |  |    |
| 2225/164  | 8              | 18             | ostatní<br>zeleň               | 2225/164                     | 7              | 71             | ostatní<br>zeleň               |            | 2                    |  |                          |                |          |               |  |    |
|   |                |                |                                | 2225/336                     |                |                |                                |            |                      |  |                          | 2              | 2225/164 | 18737         |  | 1  |
|   |                |                |                                | 2225/337                     |                |                |                                |            |                      |  |                          | 2              | 2225/164 | 18737         |  | 46 |
| 2225/165  | 6              | 06             | ostatní<br>zeleň               | 2225/165                     | 7              | 18             | ostatní<br>zeleň               |            | 0                    | 2225/165   | 18737                    | 5              | 52       | a             |  |    |
|   |                |                |                                | 2225/206                     |                |                |                                |            |                      | 18737  | 1                        | 66             | b        |               |  |    |
|   |                |                |                                |                              |                |                |                                |            |                      |  |                          | 7              | 18       |               |  |    |
|   |                |                |                                | 2225/338                     |                | 19             | ostatní<br>zeleň               |            | 2                    | 2225/165   | 18737                    |                | 19       |               |  |    |
| 2225/206  | 1              | 7,3            | ostatní<br>zeleň               | 2225/206                     | 42             |                |                                |            | 0                    | 2225/206   | 18737                    |                | 7        | d             |  |    |
|   |                |                |                                | 2225/165                     |                |                |                                |            |                      | 18737  |                          | 35             | c        |               |  |    |
|   |                |                |                                |                              |                |                |                                |            |                      |  |                          | 42             |          |               |  |    |
| 2225/303  | 1              | 6,2            | ostatní<br>ostatní komunikace  | 2225/303                     | 1              | 4,2            | ostatní<br>ostatní komunikace  |            | 0                    |  |                          |                |          |               |  |    |
|   |                |                |                                | 2225/339                     |                |                |                                |            |                      |  |                          | 2              | 2225/303 | 3108          |  | 2  |
|   |                |                |                                | 2225/340                     |                |                |                                |            |                      |  |                          | 0              | 2225/108 | 3108          |  | 18 |
|   |                |                |                                |                              |                |                |                                |            |                      | 2225/303   | 3108                     |                | 18       | e             |  |    |
|   |                |                |                                |                              |                |                |                                |            |                      |  |                          |                | 36       |               |  |    |
|   | 1              | 80,20          |                                |                              | 1              | 80,20          |                                |            |                      |  |                          |                |          |               |  |    |

\*Lomové body hranice byly označeny dočasným způsobem (§ 91 odst. 6 vyhlášky 357/2013 Sb. v platném znění).

| GEOMETRICKÝ PLÁN<br>pro<br>rozdělení pozemku<br>změnu hranice pozemku   | Geometrický plán ověřený autorizovaným zeměměřičským inženýrem:   |                     | Stájeopis ověřený autorizovaným zeměměřičským inženýrem:  |        |
|---|---|---------------------|---|--------|
|   | Jméno, příjmení:  | Ing. Lucie Knížková | Jméno, příjmení:  |        |
|   | Číslo přílohy rejstříku autorizovaných zeměměřičských inženýrů:   | 2963                | Číslo přílohy rejstříku autorizovaných zeměměřičských inženýrů:   |        |
|   | Den: 14.1.2026  | Číslo: 7/2026       | Den:  | Číslo: |
|   | Nálezitostní a přenesení odpovědi právním předpisem.  |                     | Tento stájeopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu. |        |
| Vyhotovitel:<br> 3G Praha s.r.o.<br>Na Dábovce 34842<br>Praha 8 - Troja                            | Katastrální úřad souhlasí s obsahem parsel.   |                     | Ověřil stájeopis geometrického plánu v listinné podobě.   |        |
| Číslo plánu: 4362-50/2024   | Jitka Němcová<br>Katastrální úřad pro hlavní město Prahu<br>Katastrální pracoviště Praha<br>PGP-186/2026-101<br>2026.01.19 12:58:51 +01'00' |                     |   |        |
| Okres: -  |   |                     |   |        |
| Obec: Praha   |   |                     |   |        |
| Kat. území: Záběhovice  |   |                     |   |        |
| Mapový list: Praha 5-3/24   |   |                     |   |        |
| <p>Dosavadním vlastním pozemkem byla poskytnuta matrice seznámí se v listinné a přílohem nálezitostních parsel, které byly označeny přeloženým způsobem:<br/>viz seznam souřadnic</p> |   |                     |   |        |

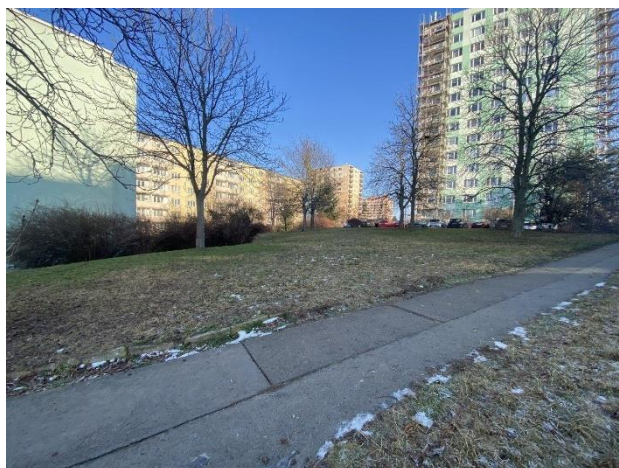
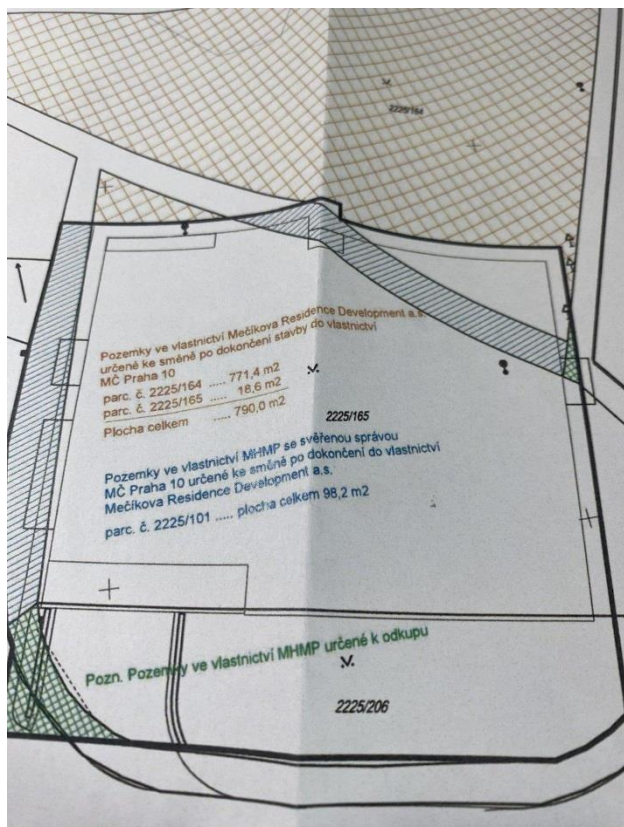


Seznam souřadnic (S-JTSK)  
Souřadnice pro zápis do KN

| Č. bodu | Y         | X          | kód kv. | Poznámka      |
|---------|-----------|------------|---------|---------------|
| 2166-67 | 737994.59 | 1046909.65 | 3       | barva*        |
| 2166-68 | 737997.90 | 1046909.04 | 3       | barva*        |
| 4179-1  | 738002.68 | 1046877.47 | 3       | obrubník      |
| 4179-2  | 738006.82 | 1046877.78 | 3       | obrubník      |
| 4179-3  | 737992.26 | 1046879.20 | 3       | barva*        |
| 4179-4  | 737987.28 | 1046880.03 | 3       | barva*        |
| 4179-5  | 737985.22 | 1046880.37 | 3       | barva*        |
| 4179-6  | 737985.38 | 1046881.36 | 3       | barva*        |
| 4179-7  | 737971.67 | 1046883.61 | 3       | barva*        |
| 4179-8  | 737972.42 | 1046888.16 | 3       | obrubník      |
| 4179-9  | 737973.18 | 1046892.75 | 3       | barva*        |
| 4179-10 | 737975.88 | 1046909.19 | 3       | hřeb.obrubník |
| 4204-1  | 737995.41 | 1046909.30 | 3       | barva*        |
| 4204-2  | 737996.21 | 1046908.71 | 3       | barva*        |
| 4204-3  | 737996.75 | 1046908.09 | 3       | barva*        |
| 4204-4  | 737997.08 | 1046907.52 | 3       | barva*        |
| 4204-5  | 738006.85 | 1046907.40 | 3       | barva*        |
| 4204-6  | 738005.52 | 1046904.78 | 3       | barva*        |
| 4204-7  | 738004.95 | 1046901.36 | 6       | barva*        |

| Nově vzniklé pozemky pro převod na MČP 10 |            | Nově vzniklé pozemky pro převod na Mečíková |           |
|---|------------|---|-----------|
|   | VÝMĚRA     |   | VÝMĚRA    |
| 2225/164                                  | 771        | 2225/334                                    | 44        |
| 2225/338                                  | 19         | 2225/335                                    | 54        |
| <b>Celkem</b>                             | <b>790</b> | <b>Celkem</b>                               | <b>98</b> |

## 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)

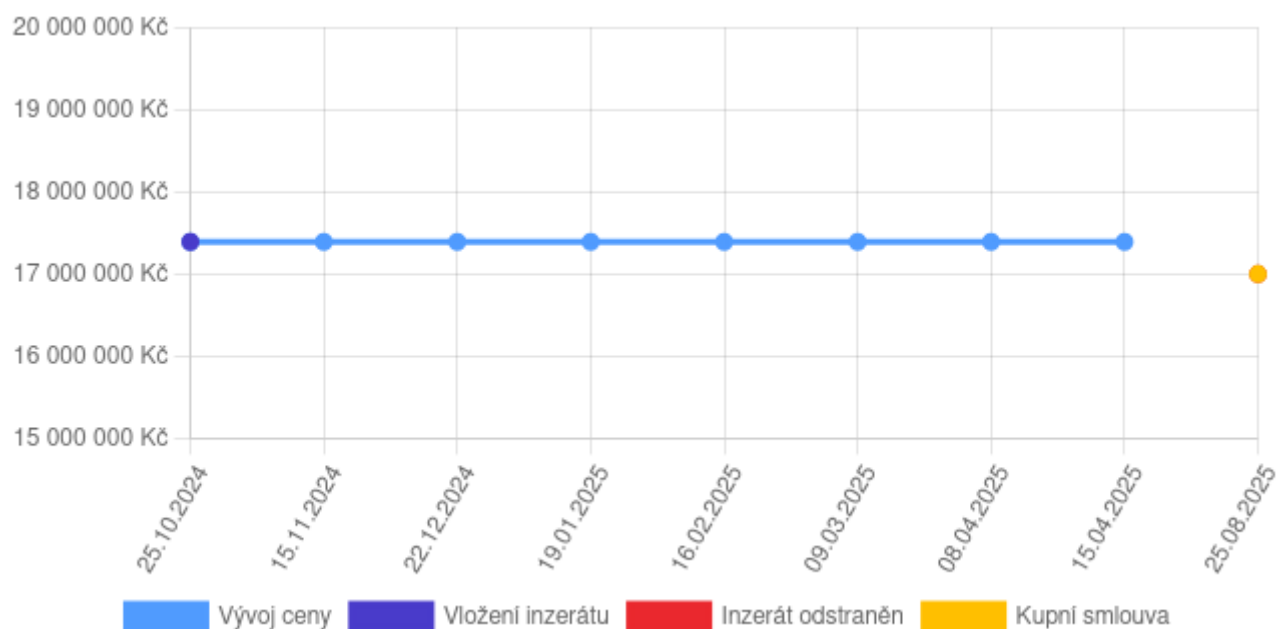
|                             |   |                           |                  |
|-----------------------------|---|---------------------------|------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Chodov, Praha, okres Hlavní město Praha | <b>Cena dle KS</b>        | 17 000 000 Kč    |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 25.08.2025                              | <b>Číslo řízení</b>       | V-54305/2025-101 |
| <b>Voda</b>                 | Vodovod                                 | <b>Druh pozemku</b>       | Stavební pozemek |
| <b>Plocha pozemku</b>       | 757 m <sup>2</sup>                      | <b>Poloha nemovitosti</b> | Klidná část obce |

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 757 m<sup>2</sup> (dvě parcely: 714 m<sup>2</sup> a 43 m<sup>2</sup>), situovaný v atraktivní a žádané lokalitě Praha 4 - Chodov, umístěný v zástavbě rodinných domů. Součástí prodeje je kompletní projektová dokumentace pro výstavbu bytového domu o třech bytových jednotkách ve vysokém standardu. Žádost o vydání povolení na stavbu byla podána 05.2024 a je stále v řízení. Chodov je dnes vysoce ceněná lokalita s vynikající občanskou vybaveností. V blízkosti se nachází školy, školky, zdravotnická zařízení, obchody a restaurace. Místo je dobře dostupné městskou hromadnou dopravou, což zajišťuje rychlé spojení do centra města a dalších částí Prahy. Lokalita je rovněž obklopena zelení, parky a sportovišti, což přispívá k vysoké kvalitě bydlení. Tento pozemek nabízí velký investiční potenciál díky své poloze a kompletní připravenosti k okamžité výstavbě. S ohledem na rostoucí poptávku po bydlení v Praze je výstavba tří bytových jednotek zajištěním lukrativní návratnosti investice. Nemovitost je v osobním vlastnictví a lze financovat hypotéčním úvěrem, s jeho vyřízením Vám rád pomůžu. Podrobnější informace k nemovitostem a termín prohlídky, neváhejte mě kontaktovat.

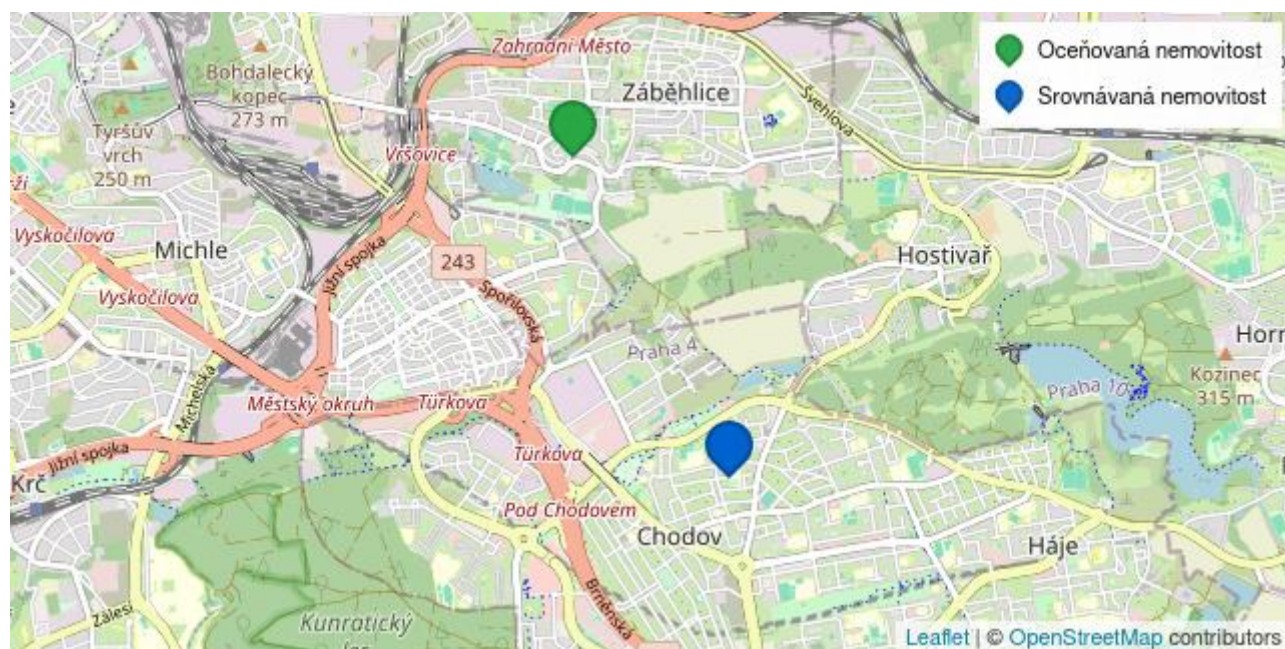
#### 2. Fotodokumentace



### 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)

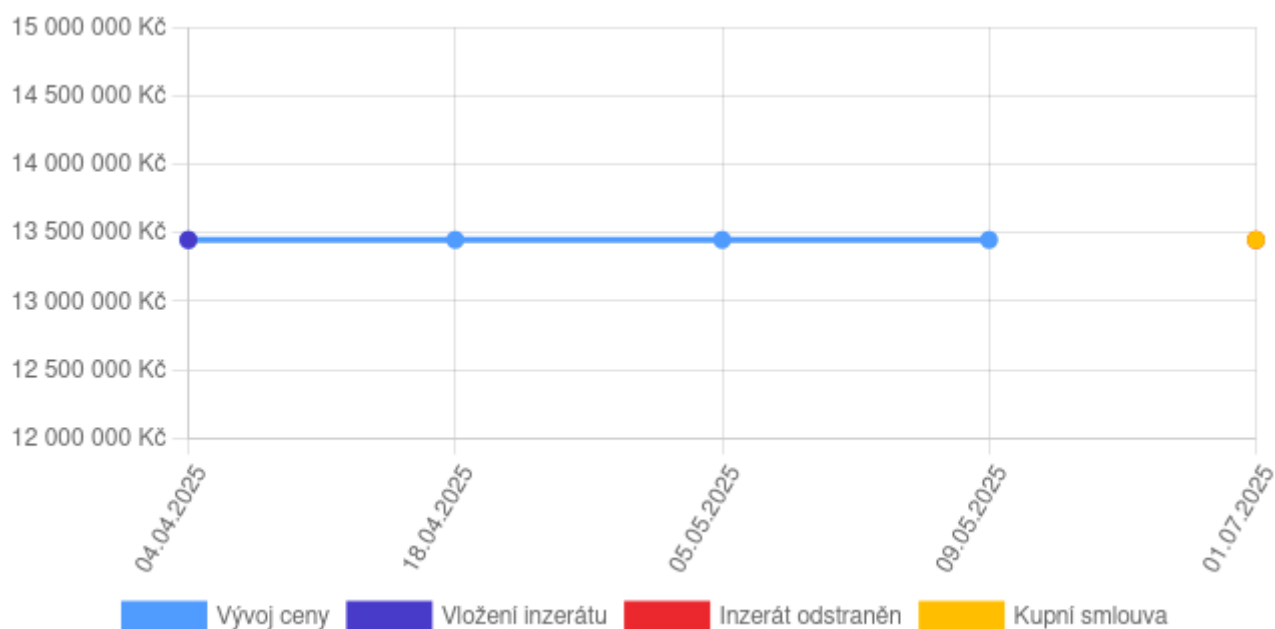
|                             |   |                          |                    |
|-----------------------------|---|--------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Háje, Praha, okres Hlavní město Praha                   | <b>Cena dle KS</b>       | 13 450 000 Kč      |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 01.07.2025  | <b>Číslo řízení</b>      | V-42008/2025-101   |
| <b>Poznámka k ceně</b>      | Cena včetně odměny a právního servisu včetně provize RK | <b>Přípojky</b>          | Ano                |
| <b>Druh pozemku</b>         | Stavební pozemek  | <b>Plocha pozemku</b>    | 758 m <sup>2</sup> |
| <b>Poloha nemovitosti</b>   | Rušná část obce   | <b>Příjezdová cesta</b>  | Asfaltová          |
| <b>Dostupnost dopravy</b>   | Silnice, Vlák, Dálnice                                  | <b>Svažitost pozemku</b> | Rovinatý           |

Exkluzivně nabízíme k prodeji stavební pozemek 758 m<sup>2</sup> (cca 30 x 25m), včetně inženýrských sítí na hranici pozemku (elektřina, plyn, vodovod, kanalizace), Praha 11 - Háje. Jedná se o atraktivní, rovinatý, stavební pozemek v původní zástavbě panelových domů sídliště Jižní Město - Háje, v klidné části, v zeleni, v sousedství Milíčovského lesoparku s veškerou občanskou vybaveností nedaleko od metra Háje. Dle územního plánu jde o pozemek s mírou využití - OB - tedy určený pro výstavbu k bydlení, případně jako mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, 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. Rovněž 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, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu. Sítě na hranici pozemku v místní komunikaci (elektřina, plyn, vodovod, kanalizace). Informace k pozemku s využitelností vč. informace o vedených sítích na pozemku k dispozici při osobní prohlídce. Klidná lokalita pro pohodlné bydlení v širším centru města. Velmi dobrá dostupnost do centra, bus stanice v pěší vzdálenosti cca 3min. (směr metro Háje), metro Háje v pěší vzdálenosti do 10min., napojení na pražský okruh cca 5 min., veškerá občanská vybavenost (školka, škola, poliklinika, restaurace, nákupní možnosti Lidl), sportovní vyžití, Milíčovský lesopark, cyklistika, běh, turistika. Velice zajímavá investiční příležitost. Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit výhodné financování. Zavolejte a přijďte se podívat

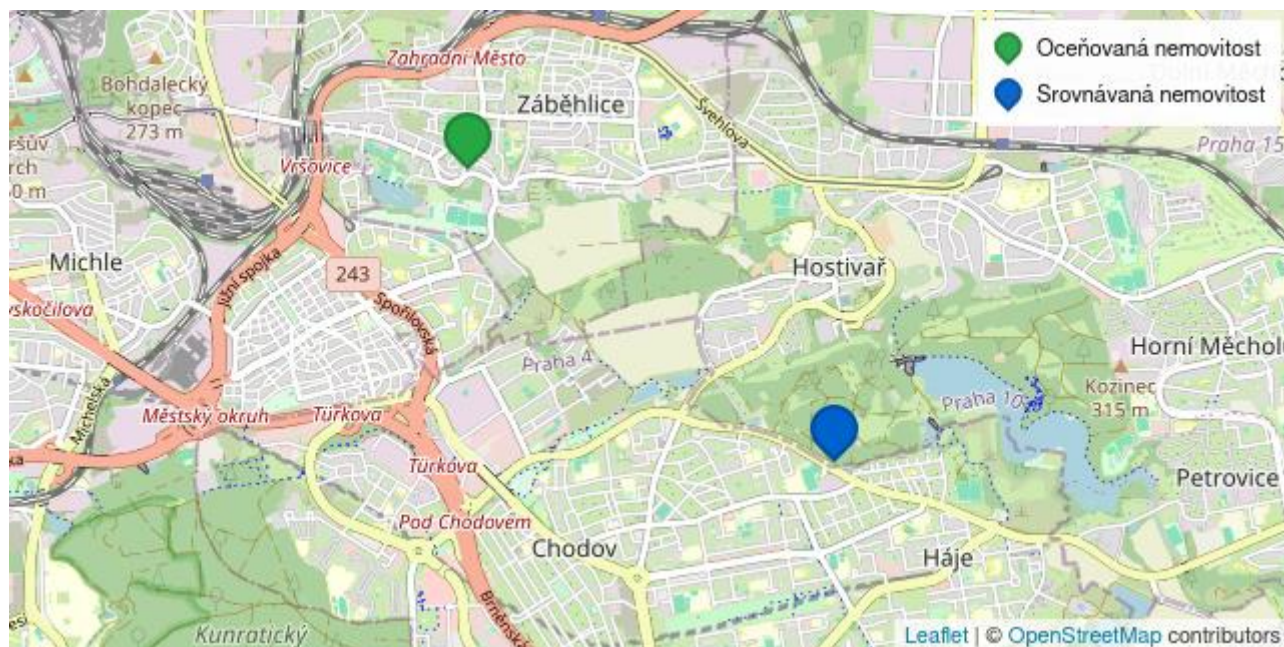
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



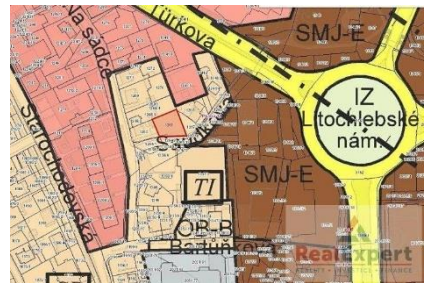
# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

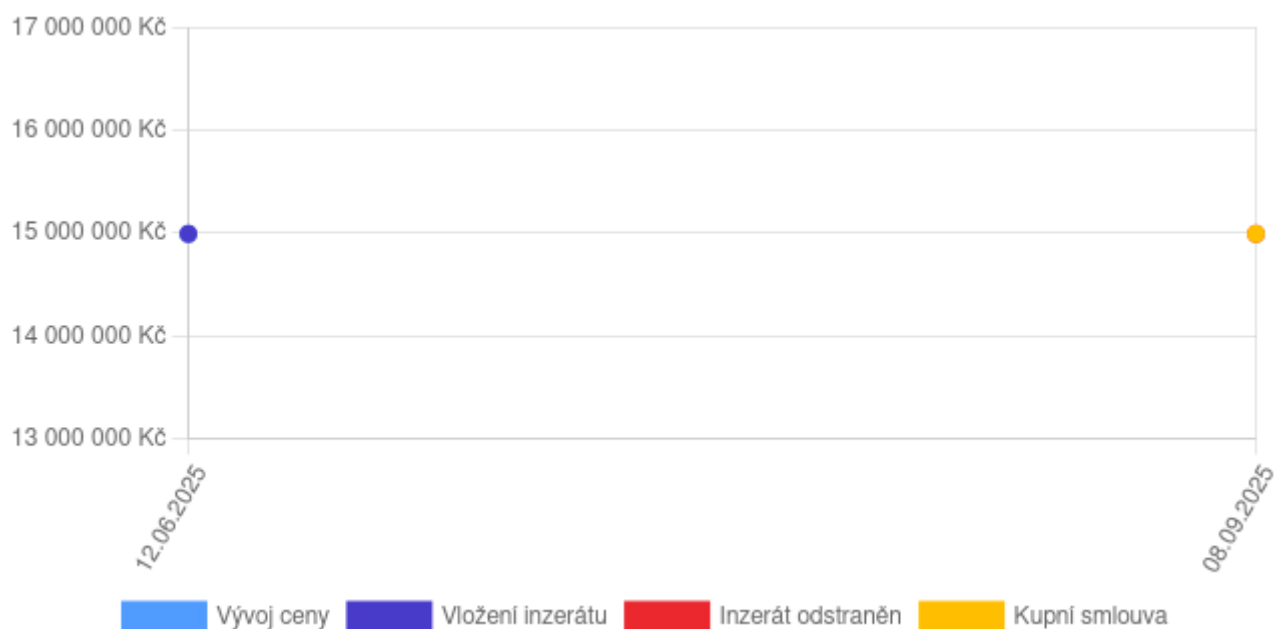
|                             |   |                          |                    |
|-----------------------------|---|--------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Saudkova, Praha, okres Hlavní město Praha | <b>Cena dle KS</b>       | 14 990 000 Kč      |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 08.09.2025                                | <b>Číslo řízení</b>      | V-57590/2025-101   |
| <b>Voda</b>                 | Vodovod                                   | <b>Kanalizace</b>        | Veřejná kanalizace |
| <b>Elektrina</b>            | 230V, 230V a 400V                         | <b>Druh pozemku</b>      | Stavební pozemek   |
| <b>Plocha pozemku</b>       | 602 m <sup>2</sup>                        | <b>Příjezdová cesta</b>  | Asfaltová          |
| <b>Dostupnost dopravy</b>   | Autobus, Dálnice, Silnice                 | <b>Svažitost pozemku</b> | Rovinatý           |

Nabízíme k prodeji zajímavý rovinatý stavební pozemek vhodný pro stavbu RD, výměra pozemku činí 602 m<sup>2</sup>, situovaný v Praze 4 - Chodov, ul. Saudkova. U hranice pozemku jsou veškeré inženýrské sítě, elektřina zavedena v elektroměrném pilíři, vodovodní řad zaveden do vodoměrné šachty na pozemku, kanalizace na hranici. Na pozemku se dále nachází kopaná studna s dostatekem vody pro zahradní závlivku. Metro Opatov v pěší dostupnosti, veškerá občanská vybavenost v místě. Pozemek je určen platným územní plánem k výstavbě OB - čistě obytné. Hlavní využití: Plochy pro bydlení. Přípustné využití: Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

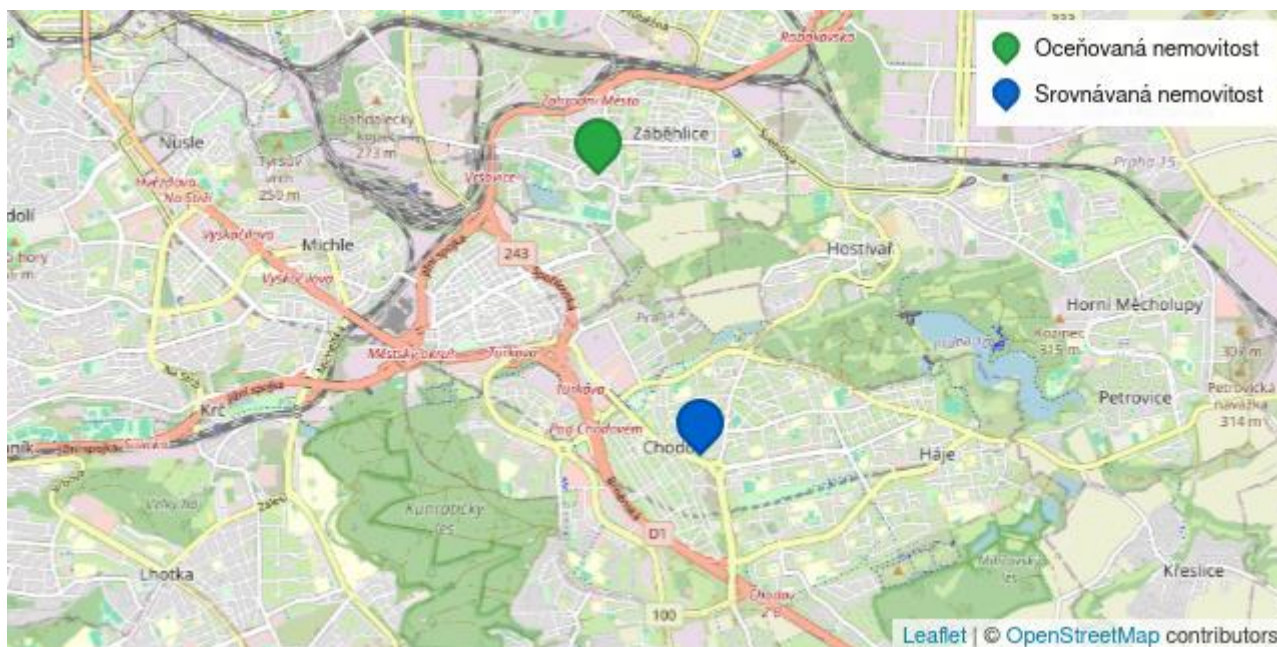
## 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



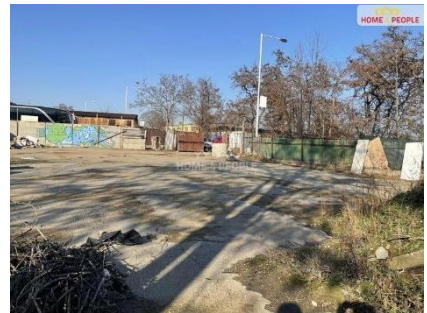
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

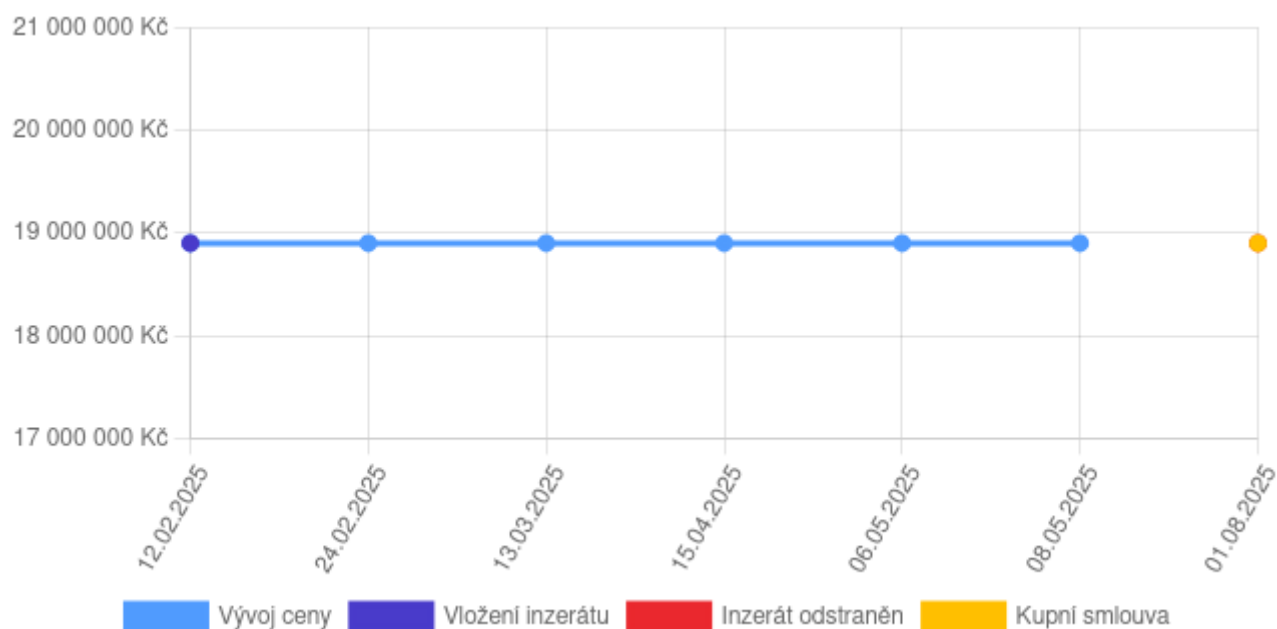
|                             |   |                          |                    |
|-----------------------------|---|--------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Nad Vinným potokem, Praha, okres Hlavní město Praha         | <b>Cena dle KS</b>       | 18 900 000 Kč      |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 01.08.2025  | <b>Číslo řízení</b>      | V-49127/2025-101   |
| <b>Poznámka k ceně</b>      | cena je včetně kompletního realitního i advokátního servisu | <b>Voda</b>              | Vodovod            |
| <b>Kanalizace</b>           | Veřejná kanalizace  | <b>Elektřina</b>         | 230V               |
| <b>Druh pozemku</b>         | Stavební pozemek  | <b>Plocha pozemku</b>    | 687 m <sup>2</sup> |
| <b>Poloha nemovitosti</b>   | Klidná část obce  | <b>Svažitost pozemku</b> | Rovinatý           |

Zprostředkujeme Vám prodej velmi zajímavého stavebního pozemku o celkové ploše 687 m v lukrativní části Praha 10-Michle. Pozemek je rovinný, zpevněný. Určeno k zástavbě - třída E / F. Příjezdová cesta a příjezd na pozemek z hlavní komunikace jsou bez problémů. Inženýrské sítě: vodovodní řád + kanalizace přivedeny na pozemek, elektřina se nachází hned na vedl. pozemku, zbývá jen dobudovat el. kapličku. K prodeji pozemku může prodávající poskytnout také projekt. dokumentaci pro dům o několika bytových jednotkách. Více podrobnějších informací a náhledy dokumentace jsou k dispozici při prohlídce. Neváhejte kontaktovat realitní makléřku pro domluvení prohlídky s majitelem. Koupí této nemovitosti je možno financovat hypotečním úvěrem, který Vám v případě zájmu zajistíme s nejnižší úrokovou mírou na trhu. Tuto nemovitost doporučuji také vzhledem k těsné blízkosti rozlehlého parku Kapitol, který poskytuje nespočet možností relaxace, odpočinku i sportovního vyžití a v neposlední řadě se návštěvníkům naskýtá nádherný panoramatický výhled na Prahu-Žižkov. Ev. číslo: 31670.

### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení

