

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 064824/2026

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 24.6.1993 č.j.Spr. 2379/93 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Nemovitost pozemek p.č. 272/1 v obci Praha, k.ú. Koloděje, okres Hlavní město Praha.

Znalec: Ing. Petr Cvejn
Hlásenka 1673, 755 01 Vsetín
telefon: +420 737 468 254
e-mail: petr.cvejn@volny.cz
IČ: 14589524 DIČ: CZ5708091356 datová schránka: szyt5we
Číslo posudku v evidenci znalce: 39/2026

Zadavatel: Exekutorský úřad, JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M
Školská 695/38, 110 00 Praha 1 - Nové Město

OBVYKLÁ CENA	11 600 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 16

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 17. 7. 2026

Vyhotoveno: Ve Vsetíně 6. 8. 2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně obvyklou v místě a čase pozemku č. 272/1 dle obecné metodiky v obci Praha, k.ú. Koloděje, okres Hlavní město Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro potřeby exekučního řízení.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17. 7. 2026 za přítomnosti osobně.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN č. 228
- mapa katastr z nahlížení do KN
- údaje sdělené objednavatelem
- skutečnosti zjištěné znalcem

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Koloděje
Adresa nemovité věci: Solnická, 110 00 Praha - Koloděje

Vlastnické a evidenční údaje

Filip Staněk, Na Výsluní 323, 471 41 Dubá, podíl 1 / 1

Místopis

- Koloděje jsou na východním okraji Prahy. Pozemek se nachází v širším centru Koloděj. V obci je mateřská školka škola. Autobusová zastávka je cca 100 m. Do Prahy vede komunikace č.12 cca 1 km od pozemku.
- **Pozemek se nachází v ploše OB - čistě obytné a není stanovena zastavěnost pozemku.**

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zastávka RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

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

Celkový popis nemovité věci

- **Pozemek p.č. 272/1** je v KN veden jako zahrada a je takto užíván. V blízkém a širší okolí je výstavba rodinných domků již dokončena. Jedná se o atraktivní lokalitu. Pozemek má obdélníkový tvar v menší části je sklonitý. **Inženýrské sítě voda, kanalizace a plyn jsou v přilehlé komunikaci v blízkosti pozemku.** Porost na pozemku bez hospodářského významu. Na pozemku se stará kopaná studna s ručním čerpadlem - nefunkční.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek p.č. 272/1

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek p.č. 566, p.č.: 566

Lokalita: Praha, Koloděje

Popis: Jedná se o oplocený pozemek využívaný jako zahrada, rovinný, přípojky v dosahu. č.v.66187/2024-101. Pozemek je v blízkosti oceňovaného pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Prodej v roce 2024, přírážka prodej v roce 2024

1,13

velikost pozemku - oceň. pozemek je větší 0,90

poloha pozemku - 1,00

dopravní dostupnost - 1,00

možnost zastavění poz. - 1,00

intenzita využití poz. - 1,00

vybavenost pozemku - 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 700 000	443	12 866,82	1,02	13 124,16

Název: Pozemek p.č. 684/31, p.č.: 684/31

Lokalita: Praha východ - Sibřina, k.ú. Stupice

Popis: Pozemek je vedený jako zahrada, pozemek je volně přístupný. Porosty bez hosp. významu. Pozemek určený k výstavbě. č.v.5166/2025-209. Pozemek se nachází na okraji zástavby RD. Sibřina jsou nedaleko Kolodějí.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - cena z roku 2025 1,09

velikost pozemku - oceňovaný pozemek je menší 1,25

poloha pozemku - 1,00

dopravní dostupnost - 1,00

možnost zastavění poz. - 1,00

intenzita využití poz. - 1,00

vybavenost pozemku - 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
13 000 000	1 500	8 666,67	1,36	11 786,67

Název: Pozemek p.č. 751/233, p.č.: 751/233				
Lokalita: Praha - Koloděje				
Popis: Jedná se o pozemek využívaný jako zahrada, pozemek je oplocený. Jedná se o rovinný pozemek, okolní výstavba je stabilizovaná. č.v.60786/2024 -101				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodej v roce 2024, přírážka prodej v roce 2024				
			1,13	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
6 250 000	781	8 002,56	1,13	9 042,89



Minimální jednotková porovnávací cena	9 042,89 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 317,91 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 124,16 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnota je stanovena prodejních hodnot a upraven koef. na velikost a dle data prodeje.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	272/1	1 000	11 320,00		11 320 000
Celková výměra pozemků		1 000	Hodnota pozemků celkem		11 320 000

4.2. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	11 320 000 Kč
------------------------	----------------------

Obvyklá cena	11 600 000 Kč
slovy: Jedenáct milionů šest set tisíc Kč	

Silné stránky

- atraktivní lokalita
- nízká nabídka na prodej pozemků
- sítě jsou v dosahu v komunikaci

Slabé stránky

- nejsou provedeny přípojky

Komentář ke stanovení výsledné ceny

- Odhad ceny obvyklé je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k zemnímu plánu, životní prostředí, atd.
- Porovnávací hodnota vychází ve výši **11 320 000 Kč**.
- Okolní pozemky určené pro výstavbu dle cenové mapy mají hodnotu z roku 2026 a uvádějí cenu ve výši 12 020 Kč/m², potom cena za oceň pozemek **12 020 000 Kč**
- Nabídkové cena na prodej stavebního pozemku 803 m² Praha - Koloděje 10 358 700 Kč (**12 900 Kč/m²**) Stavební pozemek 803 m² v Praze – Kolodějích | Kompletně zasítovaný. Vlastní příjezdová cesta Hledáte místo pro výstavbu rodinného domu v klidné části Prahy. Pozemek se nachází v rezidenční části Koloděj, která nabízí klidné rodinné bydlení, dostatek zeleně, občanskou vybavenost v okolí a rychlé spojení do centra Prahy. Parcelní číslo: 714/4 Výměra: 803 m²
- **Na základě těchto podkladů budu navrhnout obvyklou cenu v rozpětí mezi porovnávací hodnotou 11 320 000 Kč a cenou dle cenové mapy 12 020 000 Kč, (rovněž nabídková cena je vyšší), tj. ve výši 11 600 000 Kč.**

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Cenu obvyklou v místě a čase pozemku č. 272/1 dle obecné metodiky v obci Praha, k.ú. Koloděje, okres Hlavní město Praha stanovuji ve výši :

11 600 000,- Kč

Obvyklá cena

11 600 000 Kč

slovy: Jedenáct milionů šest set tisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 228	1
Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy	2
Povodňová mapa	1
Územní plán- sdělení stavební úřadu	2
Cenová mapa	1
Mapa oblasti	1

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 2613077.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 24.6.1993 č.j.Spr. 2379/93 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 064824/2026.

Ve Vsetíně 6. 8. 2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petr Cvejn
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.15.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 064824/2026

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 228	1
Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy	2
Povodňová mapa	1
Územní plán- sdělení stavební úřadu	2
Cenová mapa	1
Mapa oblasti	1

Fotodokumentace



LV 228

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2026 15:28:54

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 668508 Koloděje List vlastnictví: 228

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Staněk Filip, Na Výsluní 323, 47141 Dubá	940511/2827	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
272/1	1000	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 183 EX-473/2025 -42 ze dne 09.10.2025. Právní moc ke dni 29.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2025 23:00:05. Zápis proveden dne 04.12.2025.

V-72555/2025-101

Pro: Staněk Filip, Na Výsluní 323, 47141 Dubá

RČ/IČO: 940511/2827

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
272/1	22611	1000

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 04.04.2026 22:57:00

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Kopie katastrální mapy ze dne 6.8.2026

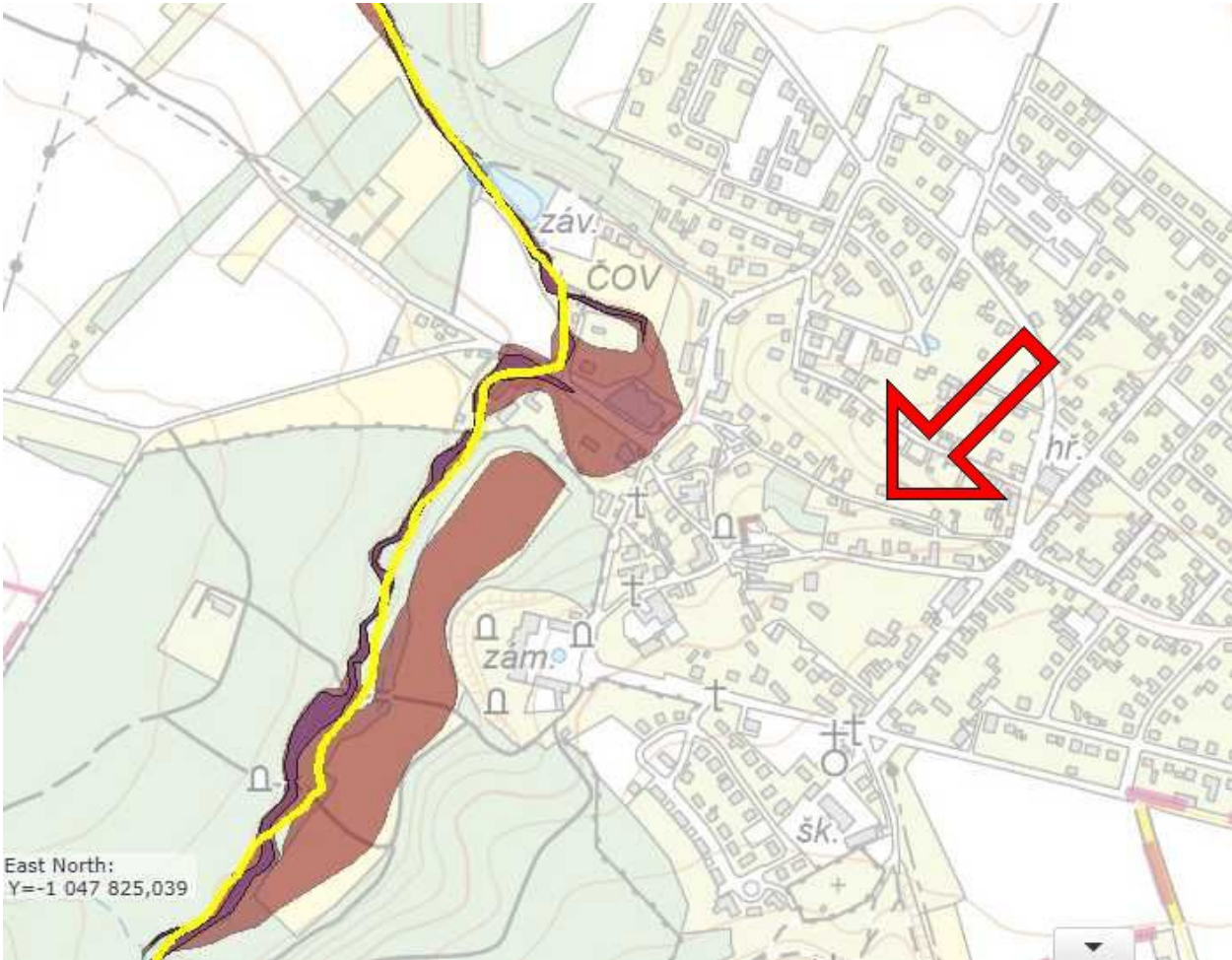


Pozemek p.č. 272/1 v k.ú. č. 668508

This aerial map displays a residential neighborhood with yellow-outlined property boundaries. A large, irregularly shaped blue area, likely a pond or a large lawn, is centrally located. The map is populated with numerous yellow circular markers, each accompanied by a number (e.g., 246, 247, 248, 249/13, 249/14, 249/15, 249/16, 249/17, 249/18, 249/19, 249/20, 249/21, 249/22, 249/23, 249/24, 249/25, 249/26, 249/27, 249/28, 249/29, 249/30, 249/31, 249/32, 249/33, 249/34, 249/35, 249/36, 249/37, 249/38, 249/39, 249/40, 249/41, 249/42, 249/43, 249/44, 249/45, 249/46, 249/47, 249/48, 249/49, 249/50, 249/51, 249/52, 249/53, 249/54, 249/55, 249/56, 249/57, 249/58, 249/59, 249/60, 249/61, 249/62, 249/63, 249/64, 249/65, 249/66, 249/67, 249/68, 249/69, 249/70, 249/71, 249/72, 249/73, 249/74, 249/75, 249/76, 249/77, 249/78, 249/79, 249/80, 249/81, 249/82, 249/83, 249/84, 249/85, 249/86, 249/87, 249/88, 249/89, 249/90, 249/91, 249/92, 249/93, 249/94, 249/95, 249/96, 249/97, 249/98, 249/99, 249/100). The map also shows several roads, including 'Riverside' and 'K. Rodin'. A scale bar at the bottom indicates a distance of 0 to 50 meters.

- 11 -

Povodňová mapa



Územní plán- sdělení stavební úřadu

Městská část Praha 21

Úřad městské části - odbor stavební úřad

Staroklánovická 260, 190 16 Praha 916, tel. 281 012 911

Sp.zn.: SZ/UMCP21/27604/2025/SU/Sta

Č.j.: UMCP21/29134/2025/SU/Sta

V Praze, 4.11.2025

Vyřizuje: Jitka Šťastná, tel. 281 012 946, mail: jitka.stastna@praha21.cz

PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE

O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ

Úřad městské části Praha 21, odbor stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, poskytuje předběžnou informaci k žádosti podle § 174 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), kterou dne 20.10.2025 podal

Filip Staněk, nar. 11.5.1994, Na Výsluní č.p. 323, 471 41 Dubá

(dále jen "žadatel"), k záměru stavby **rodinného domu na pozemku parc. č. 272/1** v katastrálním území Koloděje stavební úřad poskytuje předběžnou informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace.

Podle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. M. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně změn i změny Z 1000/00 vydané usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 30/86 ze dne 22.10.2009 formou Opatření obecné povahy č.6 s účinností od 12.11.2009 a současně změny územního plánu Z-2832/00 ze dne 12.10.2018, se dotčený pozemek nachází ve funkční ploše OB - čistě obytné (ve stabilizovaném území bez dalších regulativů) – plochy určené k zástavbě pro bydlení.

Konkrétní poměr zastavěné plochy k celkové ploše pozemku není stanoven. V daném území je nutné vycházet z charakteru zástavby a staveb na okolních pozemcích. V souladu se změnou územního plánu Z 2832/00 je třeba posoudit „fiktivní koeficient podlažních ploch“ těchto staveb a návrh k nim přizpůsobit.

Případná stavba rodinného domu musí být současně navržena v souladu s nařízením č. 12/2024 Sb.hl. m. Prahy (pražské stavební předpisy), obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze.

V přilehlé komunikaci Solnická se nacházejí veškeré inženýrské sítě, o jejich kapacitě a způsobu napojení je nutné kontaktovat příslušné provozovatele/vlastníky.

Poučení:

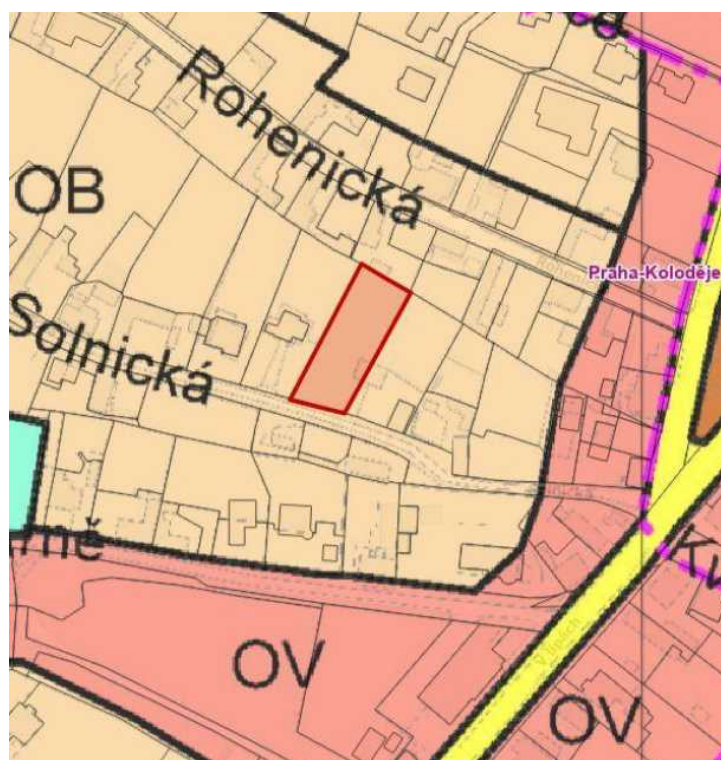
Ten, kdo o předběžnou informaci žádá, kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede konkrétní požadavky na předběžnou informaci a konkrétní údaje o záměru, zejména jeho umístění, účel a technické provedení záměru. V téže věci lze předběžnou informaci požadovat jen jednou. Předběžnou informaci lze požadovat i po zahájení řízení.

Předběžná informace přestává platit, dostala-li se do rozporu s právním předpisem, který nabyl účinnosti po jejím vydání, nebo došlo-li ke změně okolností rozhodných pro její obsah. Předběžná informace je od počátku neplatná, pokud byla vydána na základě údajů nepravdivých, neúplných, zkreslených nebo žadatelem zatajených.

Ing. Jan Kupr
vedoucí odboru stavební úřad

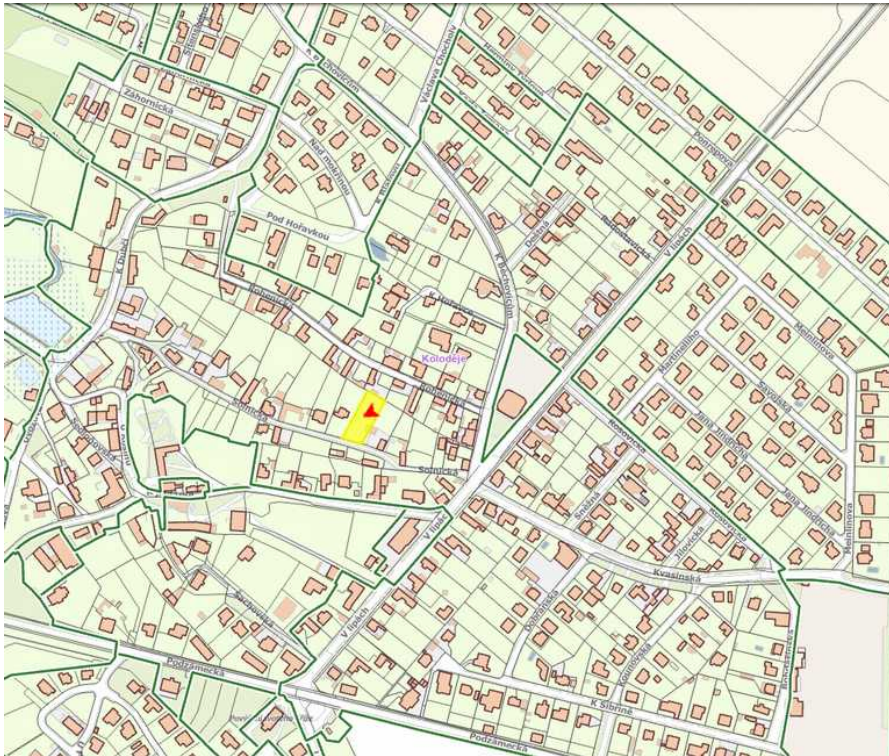
Obdržel:

Filip Staněk, IDDS: qjhsvzy
CO: spisy



Inženýrské sítě

Cenová mapa



Search and information panel for the price map.

Cenová mapa k datu: 1.1.2026

Vyhláška o cenové mapě:
[Účinnost od 1.1.2026](#)

Vyhledávání Parcely

Koloděje 272/1

Katastr: Koloděje

Parcela: 272/1

Cena 2026:

Mapový list: 78

Cena 12020 Kč/m²

Skupina parcel: 6312

Mapa oblasti

