

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 005473/2026

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
<b>Číslo jednací:</b>	124 EX 4690/25
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Chomutovice u Dobřejovic, Popovičky, okres Praha-východ
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	13.02.2026
<b>Zpracováno ke dni:</b>	13.02.2026
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 12.03.2026

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 141/12 v obci Popovičky, okres Praha-východ, katastrální území Chomutovice u Dobřejovic, na listu vlastnictví č. 724.

## **2. Účel znaleckého posudku**

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

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, územní plán, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 141/12
Adresa předmětu ocenění:	Chomutovice u Dobřejovic, Popovičky, okres Praha-východ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-východ
Obec:	Popovičky
Katastrální území:	Chomutovice u Dobřejovic

## **2. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 13.02.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

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

### Vlastnické právo:

Škorpil Jiří, Dukelská 1122/27, 25101 Říčany

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 141/12 v obci Popovičky, okres Praha-východ, katastrální území Chomutovice u Dobřejovic, na listu vlastnictví č. 724.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Obec Popovičky se nachází v jižní části okresu Praha – východ, cca 10 km od hranice Hlavního města Prahy. Má necelých 500 obyvatel a minimální občanskou vybavenost – pouze obchod. Je obsluhována autobusovými linkami. Má kompletní veřejné rozvody inženýrských sítí.

Oceňovaný pozemek se nachází v místní části Chomutovice, která plynule navazuje na sídelní část obce. Pozemek je situován v nové zástavbě rodinných domů. Jedná se o klidnou lokalitu, jihovýchodně od obce je však lom (oddělený zeleným pásem). Pozemek je přístupný ze zpevněné veřejné komunikace.

Pozemek je mírně svažité s orientací na východ. Je částečně oplocený pletivem. Je zasít'ovaný – elektrina, voda, kanalizace, dle územního plánu je v místě i plyn. Na pozemku se nachází dřevěný přístřešek bez pevných základů (nemá charakter trvalé stavby – nezohledňováno).

Dle územního plánu o plochy BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské. Pozemek není zatížen žádnými věcnými břemeny. Exekuční řízení není zohledňováno.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.02.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 215,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - 486 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Praha - východ	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - Praha - 10 km	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - v obci kompletní IS	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - PID s přímým spojením na metro	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - obchod	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **2 659,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Ocenění

##### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

- |   |     |      |
|---|-----|------|
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0   | IV  | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0   | III | 1,00 |

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

### Index polohy pozemku

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,061}$$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,061 = 1,061$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	2 659,-	1,061	0,300	846,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	141/12	1 200	846,36	1 015 632,-
Stavební pozemek - celkem			1 200		<b>1 015 632,-</b>

**Pozemek - cena zjištěná celkem = 1 015 632,- 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. 141/12 v katastrálním území Chomutovice u Dobřejovic

Chomutovice u Dobřejovic, Popovičky, okres Praha-východ					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Chomutovice u Dobřejovic, Popovičky, okres Praha-východ	1200 m <sup>2</sup>	zastavitelný pozemek pro bydlení	kompletní IS	nezjištěny
1	Parc. č. 465/248, k.ú. Dolní Jirčany, Psáry, okres Praha-západ	1039 m <sup>2</sup>	zastavitelný pozemek pro bydlení	kompletní IS	nezjištěny
2	Parc. č. 69/44, k.ú. Velké Popovice, Velké Popovice, okres Praha-východ	1002 m <sup>2</sup>	zastavitelný pozemek pro bydlení	E, V, K nebo ČOV	nezjištěny
3	Parc. č. 668/61, k.ú. Petříkov u Velkých Popovic, Petříkov, okres Praha-východ	1333 m <sup>2</sup>	zastavitelný pozemek pro bydlení	kompletní IS	nezjištěny

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	9 817,13 Kč	1	9 817,13 Kč	1.1	1	1	1	1	1.1	8 924,66 Kč
2	6 387,23 Kč	1	6 387,23 Kč	1.05	1	1	0.9	1	0.945	6 758,97 Kč
3	6 000,00 Kč	1	6 000,00 Kč	1	1	1	1	1	1	6 000,00 Kč
Celkem průměr										7 227,88 Kč
Minimum										6 000,00 Kč
Maximum										8 924,66 Kč
Směrodatná odchylka - s										1 517,67 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										5 710,21 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										8 745,55 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: Do porovnání byly zařazeny realizované prodeje obdobných zastavitelných pozemků v blízkých lokalitách. Zohledněny jsou rozdíly ve vybavenosti lokalit a vzdálenosti od Prahy a zasíťování.

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

7 227,88 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1200 m<sup>2</sup>

= 8 673 456 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**8 673 000 Kč**

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

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha a zasíťování.

### **Výsledek dle cenového předpisu**

1.015.630 Kč

### **Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů**

8.673.000 Kč

Do nižší ceny podle cenového předpisu se promítla zejména nízká úroveň základní ceny pozemků v obci, která ani při využití koeficientů nedosáhne úrovně cen sjednaných. V ocenění dle cenového předpisu je nutné navíc použít srážku 0,3 za pozemek určený k zastavění pouze územním plánem, která ale v tržní realitě není uplatňována.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 141/12 v obci Popovičky, okres Praha-východ, katastrální území Chomutovice u Dobřejovic, na listu vlastnictví č. 724.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovité věci v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**8.670.000 Kč**

Slovy: osmmilionůšestsetsedmdesáttisíc korun českých

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti  
Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.03.2026

.....  
Ing. Jitka Mašínová

.....  
Martin Málek

.....  
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Znalečné je účtováno podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., vyhláška o znalečném.

## **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 005473/2026.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

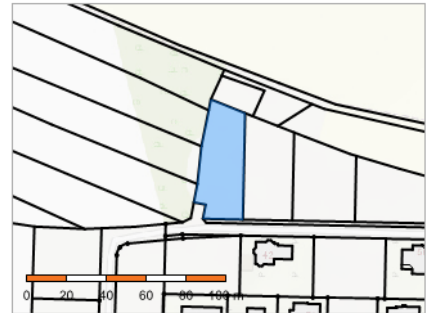
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, výřez z územního plánu, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">141/12</a>
Obec:	<a href="#">Popovičky [599221]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chomutovice u Dobřejovic [627674]</a>
Číslo LV:	<a href="#">724</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1200
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Škorpil Jiří, Dukelská 1122/27, 25101 Říčany	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">51110</a>	1200

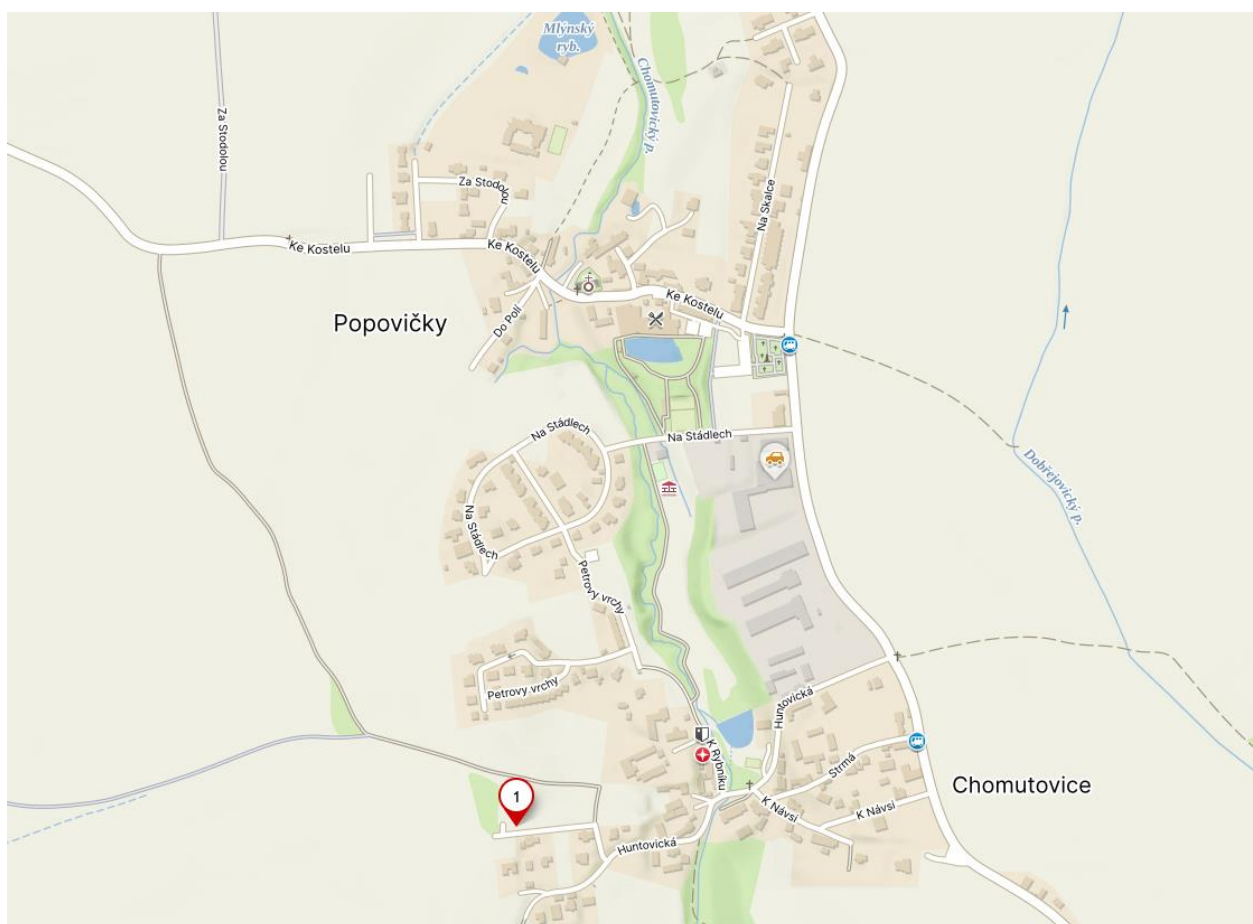
### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

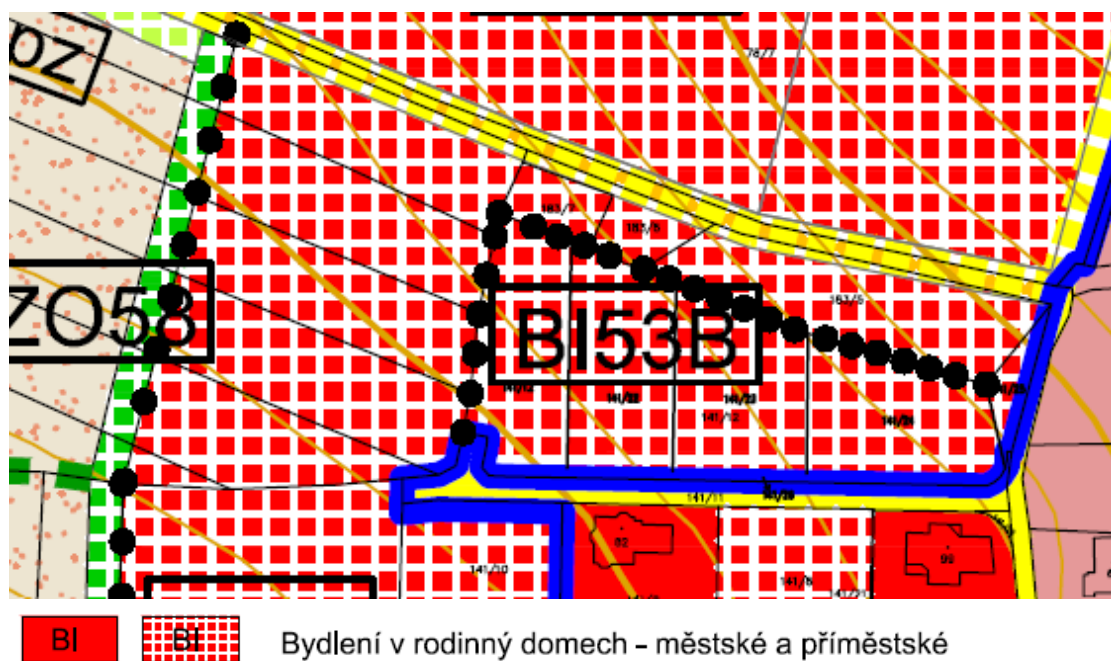
### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení předběžného opatření
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Škorpil Jiří
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

## Ortofoto mapa a mapa



## Výřez z územního plánu



## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

<b>Lokalita</b>	Dolní Jirčany, Psáry, okres Praha-západ	<b>Cena dle KS</b>	10 200 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	27.06.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-6928/2025-210
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	1 039 m <sup>2</sup>

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">465/248</a>
Obec:	<a href="#">Psáry [539597]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dolní Jirčany [736414]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2556</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1039
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Číslo řízení: V-6928/2025-210	Smlouva kupní		
Datum podání: 27.06.2025	Datum zplnění: 23.07.2025	Plocha pozemků: 1039 m <sup>2</sup>	Cena: 10 200 000 Kč
<a href="#">Pozemek, Dolní Jirčany, Psáry, okres Praha-západ</a> <a href="#">Letecký pohled</a> <a href="#">Panorama</a> <a href="#">Street View</a> <a href="#">Mapy.cz</a> <a href="#">Katastr nemovitostí</a>			
Plocha pozemku: 1039 m <sup>2</sup>	Druh pozemku: zemědělský pozemek		
č. 465/248 Dolní Jirčany			

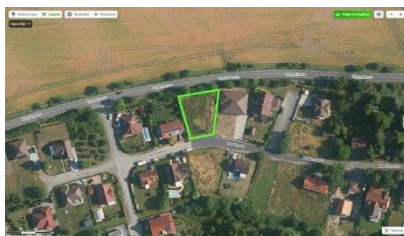
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

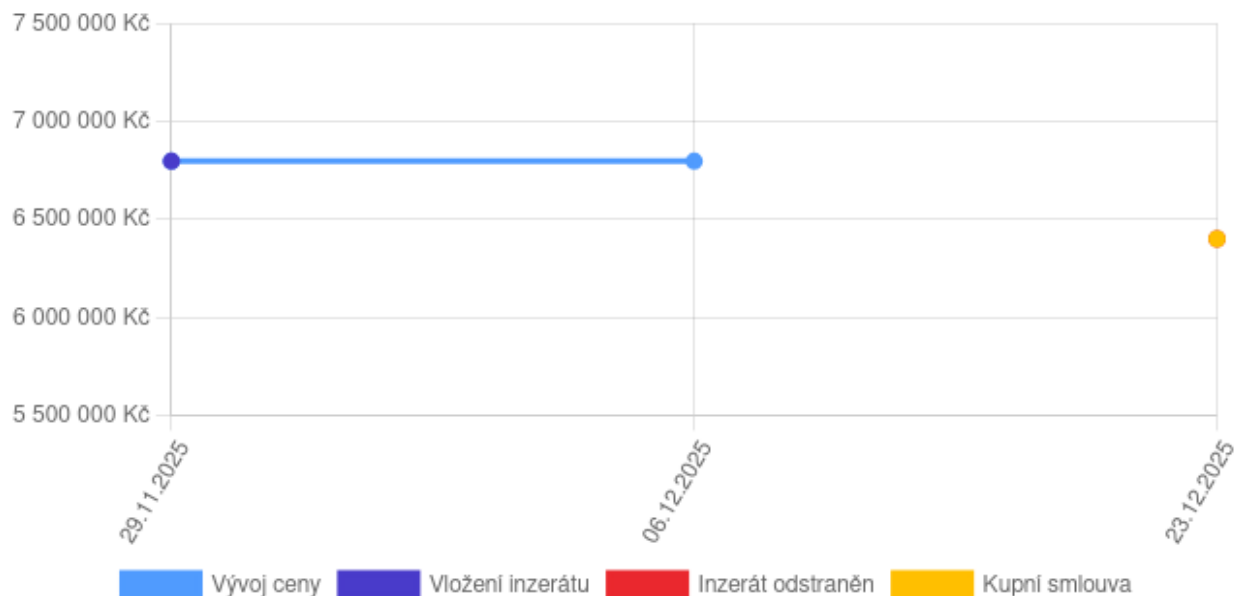
Lokalita	Velké Popovice, okres Praha-východ	Cena dle KS	6 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.12.2025	Číslo řízení	V-16868/2025-209
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	1 002 m <sup>2</sup>
Svažitost pozemku	Rovinatý		

Nabízíme vám rovinný pozemek o velikosti 1002 m<sup>2</sup> ve Velkých Popovicích v okrese Praha východ. A rovnou na férovku říkám, že cena je nastavená tak, že podobné pozemky v téhle lokalitě prostě nenajdete. Když si uděláte důkladný průzkum okolí, tak se u podobných pozemků běžně dostanete kolem 7 200 000 Kč. Tady jdeme rovnou na 6 797 000 Kč. Důvod je jednoduchý. Majitel potřebuje uvolnit peníze na dokončení jiné stavby, takže místo zdlouhavého zkoušení „za kolik by to možná šlo“, dáváme rovnou atraktivní, realistickou cenu. Na rovinu, tenhle pozemek se tady dlouho neohřeje. Pokud chcete stavět dům v rozumné dojezdové vzdálenosti do Prahy nebo hledáte pozemek jako rozumnou investici, tohle dává velký smysl. Co se týče lokality, tak Velké Popovice jsou přesně ten typ obce, která má vlastní atmosféru a reputaci. Pivovar, klid, tradice a zároveň výborná dostupnost do Prahy. Kdo to tady zná, ví, že dálnice je kousek. A kdo se chce vyhnout ranním kolonám, jede přes Dobřejovice. Je to rychlejší a hlavně bez stresu. Sám bydlím v Herinku, takže tohle píšu z vlastní zkušenosti. Základní fakta k pozemku - výměra 1002 m<sup>2</sup> - rovinný pozemek, ideální pro rodinný dům - podle územního plánu plocha pro bydlení v rodinných domech - maximální zastavěnost pozemku 30 % - minimální podíl zeleně 40 % - povolený rodinný dům o 2 nadzemních podlažích + obytné podkrovní - orientační maximální výška hřebene domu cca 8-9 metrů - elektřina a voda v dosahu u komunikace - odkanalizování buď napojením na veřejnou kanalizaci (pokud to potvrdí vyjádření správců - máme zažádáno, čeká se na vyjádření), nebo formou domovní ČOV - obě varianty jsou v této lokalitě běžné a technicky řešitelné. Jsem zvyklý dělat precizní prezentace, takže tohle berte jako provizorní start. Profí fotky, video i záběry z dronu se teď připravují a během přibližně čtrnácti dnů půjde ven kompletní prezentace. Pokud chcete řešit pozemek dřív, než se k němu dostanou všichni ostatní, ozvěte se a probereme detaily. 🐾

### 2. Fotodokumentace



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



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Petřívov, okres Praha-východ	Cena dle KS	7 998 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.03.2025	Číslo řízení	V-3041/2025-209
Přípojky	Ano	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 333 m <sup>2</sup>		

Nabízíme stavební pozemek 1333m<sup>2</sup>, parcelní číslo 668/61 obec Petřívov. Vhodný pro výstavbu rodinného domu, veskere inženýrské site na hranici pozemku. Skvele místo k bydlení. Prodej od majitele. Reality prosím nevolat, jen vážní zájemci. Tato nemovitost je určena výhradně přímým zájemcům o koupi. Na inzerát můžete také reagovat přímo na webu Bezrealitky: <https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/881005-nabidka-prodej-pozemku-petrikov> více

### 2. Fotodokumentace



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

