ZNALECKÝ POSUDEK č. 085733/2025

Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí -
vše zapsané v KN na LV č. 925 pro k.ú. Horní Měcholupy (č. 732583) v obci Praha (č. 554782).

Vlastník: Fond ohrožených dětí, Na Poříčí 1038/6, Nové Město, 11000 Praha 1

Nadační fond Klíček, Renoirova 654/20, Hlubočepy, 15200 Praha 5

Němec Michael, Sudkova 552/1, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10

Objednatel posudku: Fond ohrožených dětí, Na Poříčí 1038/6, Nové Město, 11000 Praha 1
IČ 00499277

Účel posudku:(odborně položená otázka) zjištění cena a odhad obvyklé ceny nemovité věci

Zhotovitel posudku: Ing. Václav Myslík, Brunnerova 999/2, 163 00 Praha 6

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Tento znalecký posudek obsahuje 18 stran a předává se ve 2 vyhotoveních, vyhotovení č. 3 zůstává v archivu znalce

Datum místního šetření:

Nemovitá věc - byla prohlédnuta 26.9.2025

Cenový předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Vyhláška č. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. s účinností od 1.1.2025.

(pro ocenění zjištěnou cenou)

Datum, k němuž je provedeno ocenění:
28.10.2025

V Praze dne 28.10.2025

Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

- Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. s účinností od 1.1.2025.
- zákon 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu)
včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- zákon č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů
včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- vlastní znalecký posudek č. 026159/2024
- LV č. 925 pro k.ú. Horní Měcholupy (č. 732583) v obci Praha (č. 554782)
- kopie katastrální mapy
- územně plánovací dokumentace
- vlastní databáze obchodovaných cen z KN
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
-fotodokumentace uložená v archivu znalce

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že dostupná dokumentace odpovídá skutečnosti. Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí - , evidovaná v KN na LV č. 925 pro k.ú. Horní Měcholupy (č. 732583) v obci Praha (č. 554782).

Nález

- METODA POROVNÁVACÍ / SROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (pozemky a stavby) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Porovnávací / srovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Při této metodě lze využít meziroční nárůst cen pomocí Hypoindexu, Hypoteční banky a ČSOB indexu bydlení.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceny.

V České republice existují dva cenové předpisy, které řeší oceňování věcí, služeb atd. Jednak je to zákon č. 526/1990 Sb. a jednak zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (a o změně některých zákonů) a jeho prováděcí vyhláška, která je zpravidla každoročně novelizována zejména z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů.

a) Zákon o cenách č. 526/1990 Sb. se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz (§1, odst. 1). Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem (§ 1, odst. 3). Zákon se nevztahuje na odměny, úhrady, poplatky, náhrady škod a nákladů a úroky, upravené zvláštními předpisy (§ 1, odst. 4). Zákon popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Z druhů cen se zákon zmiňuje pouze o ceně obvyklé.

Obvyklou cenu definuje tento zákon pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6) od roku 2009. Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi

prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li odhadnout cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů (§ 1, odst. 2).

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu (§ 1, odst. 3).
Způsoby oceňování majetku a služeb (§ 2):
Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování (např. u nemovitostí - nemovitých věcí), oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§, odst. 1). To znamená, že při oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 by se neměla použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje.

Definice obvyklé ceny (Zákon č.151/1997 Sb., § 2, odst.1)

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

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit se majetek a služba oceňuje tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění zdůvodněny (§ 2, odst. 3).

S odvoláním na komentář MF ČR k určování obvyklé ceny může být obvyklá cena podle obou výše uvedených zákonů odhadnuta porovnáním, a to výlučně na základě realizovaných cen - prodejů stejného nebo obdobného majetku - v předmětném případě nemovitých věcí (nikoliv např. na základě inzerce, resp. nabídek obdobného majetku k prodeji). Synonymem ceny obvyklé je cena v místě a čase obvyklá (např. zákon č. 219/2000 Sb.). Znalec může pouze odhadnout buď obvyklou cenu nemovitých věcí (tj. staveb, pozemků, trvalých porostů, věcných práv k nemovitým věcem) porovnáním, pokud v místě existuje trh.

Z výše uvedeného vyplývá, že pro určení obvyklé ceny lze použít pouze porovnávací přístup, který vychází z realizovaných kupních smluv nemovitých věcí, evidovaných v KN (zákon 151/1997 Sb.).

V rámci tohoto posudku se oceňují následující pozemky:

parc. č. 622/138 zastavěná plocha a nádvoří měří 67 m^2
parc. č. 622/69 ostatní plocha, jiná plocha měří 457 m^2

Součástí pozemku parc. č. 622/138 je stavba rodinného domu čp. 552

Vztah k územnímu plánu:

- pro dané území platí schválený územní plán	ANO
- nemovitost se nachází v zastavěném územ	ANO
- nemovitost je využívána v souladu s platným územním plánem	ANO



Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 622/138 v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, který je zhodnocený stavbou řadového koncového rodinného domu čp. 522, pozemek parc. č. 622/69 v druhu pozemku ostatní plocha, jiná plocha užívaný jako zahrada ve funkčním celku s rodinným domem čp. 522, vše v kat. území Horní Měcholupy. Řadový rodinný dům má dvě nadzemní podlaží, zastřešen je plochou střechou. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, okna s dřevodekorem a s izolačním dvojsklem. V přízemí velkoplošné okno s balkonovými dveřmi s výstupem na venkovní terasu. Fasáda v 1 NP jemně strukturovaná, ve 2 NP je proveden palubkový obklad v nátěrem. Vnitřní schodiště se stupni a podstupnicemi potažené kobercem. Dveře dýhované v obložkových zárubních. Nášlapné vrstvy podlah jsou z keramických dlažeb, plovoucích lamel a textilní. Vytápění ústřední kotlem na plyn s kombinací přípravy TUV. Sociální zařízení je vybavené zařizovacími předměty (Umyvadla, WC mísy, sprchové kouty a vana), kuchyňská linka je vybavena sklokeramickou deskou v kombinaci s el. troubou. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, el. energii, vodovod a plynovod. Garáž je vybavena sekčními vraty na el. pohon. Rodinný dům nese známky přiměřené údržby s tím, že v posledních letech byla utlumena z důvodu zdravotního stavu vlastníka. V dohledné době by bylo nutné obnovit nátěry obkladu fasády a opravu oken do ulice.

Venkovní úpravy jsou standardního rozsahu a provedení. Jedná se zejména o přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy z betonové dlažby, oplocení s vraty.

Pozemky jsou situovány v kat. území Horní Měcholupy s možností připojení na veškeré inženýrské sítě v místě. Tvoří spolu s rodinným domem čp. 552 funkční celek. Dopravní spojení je MHD, autobusová zastávka je docházkové vzdálenosti. Příjezd a přístup je po zpevněné komunikaci, která je ve vlastnictví soukromé osoby, příjezd je omezený do ulice bránou. Podle územního plánu hl.m Prahy jsou pozemky řešeny jako OB - čistě obytné s hlavním 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. 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 m2, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrny surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m2) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Nepřípustné 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.

Parc. č. 622/138	zastavěná plocha a nádvoří	měří	67 m^2
Parc. č. 622/69	ostatní plocha, jiná plocha	měří	457 m^2

Posudek

A) Ocenění cenou zjištěnu

o další výpočty cenou zjištěnou je použita následující tabulka základních sen stavebního pozemku pro dané k.ú.

Základní cena stavebního pozemku

Vyjmenované obce a katastrální území:

Obec Praha, katastrální území Horní Měcholupy - základní cena: 16 126 Kč/m² .

Přehled oceňovaného majetku

Skupina

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
622/138	Horní Měcholupy	925	zast. pl.	67 m²
622/69	Horní Měcholupy	925	ostat.pl.	457 m²
	Celkem:			524 m²

Pozemek číslo 622/138 o výměře 67 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	622/138
Katastr:	Horní Měcholupy
List vlastnictví:	925
Obec:	Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Výměra:	67 m²
GPS:	50°2'45.743"N, 14°32'55.896"E
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ano
	Dle ÚP zastavitelná plocha.

Pozemek je oceněný jako stavební pozemek podle cenové mapy.

Výpočet ceny stavebního pozemku oceněného podle §2:

Cenová mapa platí k datu: 1.1.2025

Identifikátor skupiny: 14308/89

Cena: 14 440.00 Kč/m²

Cena za celý pozemek: (14 440.00 Kč/m² × 67 m²) 967 480.00 Kč

Stavby obecné

RD čp. 552

Základní cena pro porovnávací způsob rodinného domu, chalupy nebo domku podle přílohy č.24, tabulky č.1
Kraj: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Poloha/oblast: Praha 11*
Stáří stavby: 20 let
ZC = 9 445.00 Kč

Index konstrukce a vybavení

0	Typ stavby a)	
I.	Nepodsklepený nebo podsklepený do ½ zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A - zděná
1	Druh stavby	
II.	Dvoj domek, dům řadový	-0.01
2	Provedení obvodových stěn b)	
III.	Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0
3	Tloušťka obvod, stěn	
III.	více jak 45 cm	0.03
4	Podlažnost c)	
I.	Hodnota 1	0
5	Napojení na sítě (přípojky)	
V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0.08
6	Způsob vytápění stavby	
III.	Ústřední, etážové , dálkové	0
7	Zákl. příslušenství v RD d)	
III.	Úplné - standardní provedení	0
8	Ostatní vybavení v RD	
I.	Bez dalšího vybavení	0

9	Venkovní úpravy	
IV.	Většího rozsahu nebo nadstand. provedení	0.04
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	
II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m	0
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	
II.	Od 300 m2 do 800 m2 celkem	0
12	Kriterium jinde neuvedené	
IV.	Mírně zvyšující cenu	0.01
13	Stavebně- technický stav	
II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou * *hodnota tab.* × *s = 1* × *0.9 = 0.9*	0.9
Koeficient nástavby Kn = 0		
	$I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} + Kn$	1.035

* Hodnota kvalitativního pásma položky 'Stavebně - technický stav' se násobí koeficientem s, který se vypočte podle vzorce
s = 1 - 0.005 × y
kde 1 a 0.005 jsou konstanty a y je stáří stavby v rocích
Přitom platí, že nejnižší hodnotou koeficientu s je 0.6
Stáří stavby v rocích y = 20
Koeficient s = 0.9

ZCU - Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku podle § 35
ZC = 9 445.00 *... základní cena v Kč za m³ podle tabulky č.1 přílohy č.24*

IV = 1.035 *... index konstrukce a vybavení*

ZCU = *ZC* × *IV* = 9 445.00 × 1.035 = 9 775.58 Kč

Části prostoru:

1 NP	
Zastavěná plocha:	67.00 m²
Výška:	2.95 m
Obestavěný prostor:	(67.0)*(2.95) = 197.65 m³
Podíl Obestavěného prostoru na stavbě:	47.58 %

2 NP

Zastavěná plocha:	67.00 m²
Výška:	3.25 m
Obestavěný prostor:	(67.0)*(3.25) = 217.75 m³
Podíl Obestavěného prostoru na stavbě:	52.42 %

Patra:

Podlaží	Zastavěná plocha	Podlahová plocha	Obestavěný prostor	Volný vnitřní prostor	Výška Max.Zast.Pl.
1 NP	67.00 m²	0.00 m²	197.65 m³	0.00 m³	2.95 m
2 NP	67.00 m²	0.00 m²	217.75 m³	0.00 m³	3.25 m
	Ø 67.00 m²			VVP/OP: 0	Ø 3.10 m
Součty:	134.00 m²	0.00 m²	415.40 m³	0.00 m³	

CSp - Cena stavby porovnávacím způsobem podle § 34

OP	= 415.4	*... obestavěný prostor v m³*	
ZCU	= 9 775.58	*... základní cena upravená stavby v Kč za m³*	
IT	= 0.96	*... index trhu podle § 4 odst. 1*	Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.
IP	= 1.32	*... index polohy podle § 4 odst. 1*	Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.

CSp = OP × ZCU × IT × IP = 415.4 × 9 775.58 × 0.96 × 1.32 = 5 145 812.63 Kč

Celková cena zjištěná = 5 145 812.63 Kč

Dílčí rekapitulace pozemku 622/138:

Celková cena prostého pozemku:	967 480.00 Kč
Stavby obecné	5 145 812.63 Kč
Celková cena pozemku včetně součástí:	6 113 292.63 Kč

Pozemek číslo 622/69 o výměře 457 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	622/69
Způsoby využití:	jiná plocha

Katastr:	Horní Měcholupy
List vlastnictví:	925
Obec:	Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Výměra:	457 m²
GPS:	50°2'45.979"N, 14°32'55.618"E
Druh pozemku:	ostatní plocha
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ne
	Dle ÚP zastavitelná plocha.

Pozemek je oceněný jako stavební pozemek podle cenové mapy.

Výpočet ceny stavebního pozemku oceněného podle §2:

Cenová mapa platí k datu:	1.1.2025
Identifikátor skupiny:	14308/89
Cena:	14 440.00 Kč/m²

Cena za celý pozemek: (14 440.00 Kč/m² × 457 m²) 6 599 080.00 Kč

§47 Porosty oceněné zjednodušeným způsobem

Cena porostu se podle § 47 odst. 4 zjistí jako součin zjištěné ceny pokryvné plochy tohoto porostu a příslušného koeficientu.

Porost	ZCU pozemku	Výměra	Koeficient	Cena porostu
Okrasné rostliny	1 227.40 Kč/m²	270m²	0.085	331 398.00 Kč
Celkem:				331 398.00 Kč

Dílčí rekapitulace pozemku 622/69:	
Celková cena prostého pozemku:	6 599 080.00 Kč
§47 Porosty zjednodušeně	331 398.00 Kč
Celková cena pozemku včetně součástí:	6 930 478.00 Kč

Součet celé skupiny

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra	Cena
622/138	Horní Měcholupy	925	zast. pl.	67 m²	6 113 292.63 Kč
622/69	Horní Měcholupy	925	ostat.pl.	457 m²	6 930 478.00 Kč
Celkem:				524 m²	13 043 770.63 Kč

Součet cen pozemků ve skupině: 13 043 770.63 Kč

Přílohy k ceně zjištěné

Příloha Index trhu č.1

Index trhu		
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	
II.	Nabídka odpovídá poptávce	0.00
2	Vlastnické vztahy	
V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0.00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	
II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0.00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost(např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	
I.**	Negativní	-0.04
5	Ostatní neuvedené(např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
6	Povodňové riziko	
IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1.00
	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$	0.96

Příloha Index polohy č.1

Index polohy:		
1	Druh a účel užití stavby	
I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	1.00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	
I.	Rezidenční zástavba	0.04
3	Poloha pozemku v obci	

III.	Okrajové části obce	-0.05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	
I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0.00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	
I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0.00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	
VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0.01
7	Osobní hromadná doprava,*	
III.	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce,	0.02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	
II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0.00
9	Obyvatelstvo	
II.	Bezproblémové okolí	0.00
10	Nezaměstnanost	
II.	Průměrná nezaměstnanost	0.00
11	Vlivy ostatní neuvedené**	
III.	Vlivy zvyšující cenu	0.30
	$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{n} P_i) =$	1.32

Závěr ocenění cenou zjištěnou

Rekapitulace:

Skupina	Cena
LV č. 925	13 043 770.63 Kč
Celkem	13 043 770.63 Kč

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

13 043 770 Kč

Slovy: třináctmiliónůčtyřicettřitisícesedmsetsedmdesát Kč

B) Porovnávací způsob ocenění (odhad obvyklé ceny):

OBVYKLÁ CENA cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá

cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. (zákon o oceňování majetku č. 151/19997 Sb.)

HB indexem je přepočítána změna % obvyklé ceny mezi jednotlivými lety a to roku 2024 do roku 2025. U vzorku byla provedena úprava koeficientu na reálnou cenu $K_{u.}$ Podle mezičtvrtletní změny (v procentech) podle níže uvedené tabulky:

Vlastní odhad obvyklé ceny(výpočtová část)

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	
Q2/2024	…….	213,0	
Q3/2024		216,8	
Q4/2024		220,9	
Q1/2025		226,4	
Q2/2025		231,6	
03/2025		238,1	

HB Index, ČSOB index (zdroj: Hypoteční banka, ČSOB banka)

Vzorek č.1 V-30687/2025-101, touto kupní smlouvou podepsanou 28.4.2025 zapsanou v KN byly prodány pozemky v k.ú. Horní a Dolní Měcholupy o celkové výměře 255 m^2 (nemovitost je na rozhraní obou kat. území) zhodnocené řadovým rodinným domem čp. 742 srovnatelné konstrukce jehož zastavěná plocha činí 96 m^2. K_u = 1,03 koeficient úpravy na reálnou je upraven podle ČSOB indexu 231,6/238,1 U pozemků je srovnávací rovina obvyklé ceny stavebních pozemků ve výši 21 040,- Kč/m^2. (podle KS uložené v KN V-44663/2024-101) Realizovaná cena a výměra je popsána v dále uvedené tabulce. Míra shody (váha) 2 je stanovena z důvodu umístění RD ve stejném kat. území.

Vzorek č.2 V-47356/2024-101, touto kupní smlouvou podepsanou 14.8.2024 zapsanou v KN byly prodány pozemky v k.ú. Horní Měcholupy o celkové výměře 732 m^2 zhodnocené rodinným domem čp. 543 srovnatelné konstrukce jehož zastavěná plocha činí 207 m^2. K_u = 1,10 koeficient úpravy na reálnou je upraven podle ČSOB indexu 216,8/238,1 U pozemků je srovnávací rovina obvyklé ceny stavebních pozemků ve výši 21 040,- Kč/m^2. (podle KS uložené v KN V-44663/2024-101) Realizovaná cena a výměra je popsána v dále uvedené tabulce. Míra shody (váha) 2 je stanovena z důvodu umístění RD ve stejném kat. území.

Vzorek č.3 V-66955/2024-101, touto kupní smlouvou podepsanou 30.10.2024 zapsanou v KN byly prodány pozemky v k.ú. Dolní Měcholupy o celkové výměře 218 m^2 zhodnocené rodinným domem čp. 554 srovnatelné konstrukce jehož zastavěná plocha činí 99 m^2. K_u = 1,08 koeficient úpravy na reálnou je upraven podle ČSOB indexu 220,9/238,1 U pozemků je srovnávací rovina obvyklé ceny stavebních pozemků ve výši 21 040,- Kč/m^2. (podle KS uložené v KN V-44663/2024-101) Realizovaná cena a výměra je popsána v dále uvedené tabulce.

Vzorek č.4 V-11530/2025-101, touto kupní smlouvou podepsanou 20.2.2025 zapsanou v KN byly prodány pozemky v k.ú. Újezd u Průhonic o celkové výměře 161 m^2 zhodnocené rodinným domem čp. 601 srovnatelné konstrukce jehož zastavěná plocha činí 77 m^2. K_u = 1,05 koeficient úpravy na reálnou je upraven podle ČSOB indexu 226,4/238,1 U pozemků je srovnávací rovina obvyklé ceny stavebních pozemků ve výši 21 040,- Kč/m^2. (podle KS uložené v KN V-44663/2024-101) Realizovaná cena a výměra je popsána v dále uvedené tabulce

Vzorek č.5 V-12430/2025-101, touto kupní smlouvou podepsanou 26.2.2025 zapsanou v KN byly prodány pozemky v k.ú. Štěrboholy o celkové výměře 320 m^2 zhodnocené rodinným domem čp.

518 srovnatelné konstrukce jehož zastavěná plocha činí 91 m^2. K_u = 1,05 koeficient úpravy na reálnou je upraven podle ČSOB indexu 226,4/238,1 U pozemků je srovnávací rovina obvyklé ceny stavebních pozemků ve výši 21 040,- Kč/m^2. (podle KS uložené v KN V-44663/2024-101) Realizovaná cena a výměra je popsána v dále uvedené tabulce

Obvyklá cena oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky". Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = (C_{vz} \times K_u - H_{poz}) / V_{vz} \times V_{nem},$$

kde
H_v hodnota dle vzorku,
C_{vz} cena vzorku,
K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
H_{poz} tržní hodnota pozemku,
V_{vz} výměra vzorku,
V_{nem} výměra oceňované nemovitosti.

Charakteristika nemovitosti

Stavba	rodinný dům řadový
Konstrukce	zděná
Stav	dobře udržovaný
Vlastnictví	fyzická osoba

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha 67,00 m^2

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m^2]	výměra pozemku [m^2]	hodnota pozemku [Kč]
1	stavební pozemek	21 040,-	524	11 024 960,-
Celkem			524	11 024 960,-

Obvyklá cena pozemku 11 024 960,- Kč

Vzorek č.1 V-30687/2025-101

Realizovaná cena	25 000 000,- Kč
K_u = 1,03	koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Konstrukce	zděná
Vlastnictví	fyzická osoba

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha 96,00 m^2

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m^2]	výměra pozemku [m^2]	hodnota pozemku [Kč]
1	stavební pozemek k.ú. Horní Měcholupy	21 040,-	255	5 365 200,-
Celkem			255	5 365 200,-

Obvyklá cena pozemku 5 365 200,- Kč

H_v = (25 000 000,- Kč x 1,03 - 5 365 200,- Kč) / 96,00 m^2 x 67,00 m^2 = 14 226 892,- Kč

Míra shody (váha) 2

Vzorek č.2 V-47356/2024-101

Realizovaná cena 38 927 500,- Kč
K_u = 1,10 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Konstrukce zděná
Vlastnictví fyzická osoba

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha 207,00 m^2

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m^2]	výměra pozemku [m^2]	hodnota pozemku [Kč]
1	stavební pozemek Horní Měcholupy	21 040,-	732	15 401 280,-
Celkem			732	15 401 280,-

Obvyklá cena pozemku 15 401 280,- Kč

H_v = (38 927 500,- Kč x 1,10 - 15 401 280,- Kč) / 207,00 m^2 x 67,00 m^2 = 8 874 739,- Kč

Míra shody (váha) 2

Vzorek č.3 V-66955/2024-101

Realizovaná cena 16 650 000,- Kč
K_u = 1,08 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Konstrukce zděná
Vlastnictví fyzická osoba

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha 99,00 m^2

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m^2]	výměra pozemku [m^2]	hodnota pozemku [Kč]
1	stavební pozemek k.ú. Dolní Měcholupy	21 040,-	218	4 586 720,-
Celkem			218	4 586 720,-

Obvyklá cena pozemku 4 586 720,- Kč

H_v = (16 650 000,- Kč x 1,08 - 4 586 720,- Kč) / 99,00 m^2 x 67,00 m^2 = 9 065 493,- Kč

Míra shody (váha) 1

Vzorek č.4 V-11530/2025-101

Realizovaná cena 15 000 000,- Kč
K_u = 1,05 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Konstrukce zděná
Vlastnictví fyzická osoba

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha 77,00 m^2

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m^2]	výměra pozemku [m^2]	hodnota pozemku [Kč]
1	stavební pozemek k.ú. Újezd u Průhonic	21 040,-	161	3 387 440,-
Celkem			161	3 387 440,-

Obvyklá cena pozemku 3 387 440,- Kč

H_v = (15 000 000,- Kč x 1,05 - 3 387 440,- Kč) / 77,00 m^2 x 67,00 m^2 = 10 757 033,- Kč

Míra shody (váha) 1

Vzorek č.5 V-12430/2025-101

Realizovaná cena 16 650 000,- Kč
K_u = 1,05 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Konstrukce cihlová
Vlastnictví fyzická osoba

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha 91,00 m^2

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m^2]	výměra pozemku [m^2]	hodnota pozemku [Kč]
1	stavební pozemek k.ú. Štěrboholy	21 040,-	320	6 732 800,-
Celkem			320	6 732 800,-

Obvyklá cena pozemku 6 732 800,- Kč

H_v = (16 650 000,- Kč x 1,05 - 6 732 800,- Kč) / 91,00 m^2 x 67,00 m^2 = 7 914 614,- Kč

Míra shody (váha) 1

Závěrečný odhad obvyklé ceny oceňované nemovitosti

Vzorek č.1 V-30687/2025-101	14 226 892,- Kč
Vzorek č.2 V-47356/2024-101	8 874 739,- Kč
Vzorek č.3 V-66955/2024-101	9 065 493,- Kč
Vzorek č.4 V-11530/2025-101	10 757 033,- Kč
Vzorek č.5 V-12430/2025-101	7 914 614,- Kč
Vážený průměr hodnot	10 562 915,- Kč
Obvyklá cena pozemků	11 024 960,- Kč
Odhad obvyklé ceny oceňované nemovitosti	21 587 875,- Kč

Závěrečná rekapitulace

1 Ocenění p.p.č. 622/138 zhodnocený RD čp. 552	21 587 875,- Kč
Celkem, zaokr.	21 588 000,- Kč

Odhad obvyklé ceny, činí

21 588 000,- Kč

slovy: dvacetjedenmiliónpětsetosmdesátosmtisíc Kč

ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA :

Oceňovaná nemovitost má následující klady a zápory :

Klady :

- dopravní dostupnost

- garáž + parkovací místo před domem

- dvě plnohodnotná podlaží

- vyhledávaná lokalita v dostupné vzdálenosti od hl. m. Prahy

Zápory :

- řadový rodinný dům

- malý pozemek za rodinným domem - zahrada

Vyhodnocení rizik :

Žádná rizika nebyla zjištěna. Oceňovaný nemovitý majetek nevytváří negativní vliv na životní prostředí.

Vyhodnocení stanovené obvyklé ceny s cenou zjištěnou:

Požadavek vyhlášky č.441/2013 Sb. v aktuální znění

§ 1c (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Případné rozdíly v ocenění je třeba odůvodnit.

Podle výše uvedených výpočtů a provedených analýz je zřejmé, že zjištěná cena neodpovídá současnému stavu na trhu nemovitých věcí – skutečnému prodeji domů v dané lokalitě a daném čase. S ohledem na skutečnost, že obvyklá cena vychází z realizovaných prodejů v blízkosti oceňované nemovité věci a na území hl.m Prahy porovnává reálné rozdíly oceňované nemovité věci s porovnávacími nemovitostmi, stanoví znalec obvyklou cenu oceňované nemovité věci, která byla stanovená porovnávací metodou. Podle zjištění v průběhu zpracování tohoto znaleckého posudku znalec zaznamenal poznámku v KN „Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-66584/2025; V-67420/2025; Běží 20denní lhůta, během které nesmí katastrální úřad povolit vklad (§ 18 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb.). Tato lhůta skončí 05.11.2025. V-67420/2025-101,typ předmětu řízení, věcné břemeno užívání ve prospěch: Švehla František jako orávněný. Věcné břemeno pominulo, neboť pan Švehla František zemřel. Tím řešení úpravy obvyklé ceny z titulu věcného břemene pominulo. V-66584/2025-101, typ přednětu řízení, vlastnictví. Detaily nejsou znalci známy.

ODPOVĚĎ NA POLOŽENOU ODBORNOU OTÁZKU

Znalec v rámci tohoto ocenění vychází z obvyklé ceny (porovnání vzorku kupních smluv realizovaných v katastrálním území a v nedaleké vzdálenosti, případně u řadových rodinných domů na území hl.m. Prahy), neboť má dostatek vzorků kupních smluv k odhadu obvyklé ceny obdobných rodinných domů vč. pozemků. Znalec není vázán zákonem o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláškou, postupuje pouze podle svého nejlepšího vědomí a svědomí. Prováděcí vyhláška 441/2013 Sb. ve znění vyhl. 370/2024 Sb. pak v § 1a požaduje při určení obvyklé ceny vycházet ze souboru nejméně 3 obdobných předmětů ocenění. Znalec v tomto případě použil vzorků 5 pro objektivitu závěru. V případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek tržní hodnotou. Z výše uvedeného vyplývá, že znalec může na základě analýzy trhu, tj. vyhodnocením již dříve realizovaných prodejů (tržních cen) odhadnout buď obvyklou cenu (hodnotu) pokud tam trh existuje, nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitosti, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu (hodnotu) ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo.

ZÁVĚREČNÝ VÝROK:

Protože současná situace na trhu nemovitostí mi neumožňuje vyslovit jednoznačný závěr, tedy koriguji dle výše uvedených skutečností přesnost výsledku. Obvyklou cenu jsem určil rozpětím ±2% střední hodnoty 21 588 000,- Kč výsledku.

21 156 000,- Kč až 22 020 000 Kč

slovy: dvacetjedenmiliónstopadesátšettisíc Kč až dvacetdvamilionydvacettisíc Kč

Úvaha znalce, při prodeji vlastnického podílu, který činí ¼ z celkového podílu na nemovitosti. S ohledem na situování nemovitosti na území hl.m. Prahy a předpokladu prodeje tohoto podílu současnému vlastníkovi ½ podílu, se většinový vlastník touto transakcí stane podílníkem větší části nemovitosti. S tím mu odpadá problém s rozdělením užívání, správou, investicemi apod. Z popsané situace vyplývá, že prodej podílu ve výši ¼ činí snížení 5% z obvyklé ceny střední hodnoty.

Prohlášení znalce:
Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené faktury ve smyslu vyhl. 504/2020 Sb. o znalečném Ministerstva spravedlnosti. Znalečné bylo sjednáno smluvně

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127 a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona jako znalec prohlašuji, že jsem si vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posuku.

Posudek vypracován dne 28.10.2025

Ing. Václav Myslík
Brunnerova 999/2
163 00 Praha 6

tel. 603451495
vmyslik@volny.cz
vmyslik@email.cz



085733/2025 faktura