

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 45972/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1286/1 a 1286/3 při ulici Davidkova, obec Praha v katastrálním území Libeň, a to ve stavu po odstranění stávajícího rodinného domu čp. 653 a souvisejících vedlejších staveb. Součástí ocenění je zohlednění nákladů na demolici uvedených staveb a vyklizení pozemku.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180, 109 00 Praha 10

Číslo posudku v evidenci znalce: 4777/2026

Zadavatel: Exekutorský úřad Cheb, IČ: 01051857, Pan JUDr. Josef Lavička
26. dubna 10, 350 02 Cheb

Číslo jednací: č.j. 176 EX 00080/26-018

OBVYKLÁ CENA	22 344 300 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 20 a 10 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.5.2026

Vyhotoveno: V Praze 2.6.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1286/1 a 1286/3 v katastrálním území Libeň, obec Praha, při uvažovaném odstranění rodinného domu čp. 653 a všech vedlejších staveb, včetně zohlednění nákladů spojených s jejich demolicí.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1286/1 a 1286/3 v k. ú. Libeň, obec Praha, po zohlednění odstranění stávajících staveb, pro potřeby exekučního řízení vedeného pod sp. zn. 49 EXE 559/2026-14 na základě usnesení soudního exekutora
č. j. 176 EX 00080/26-018.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.5.2026 za přítomnosti Mgr. Závěše Löffelmannova.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 523/2025 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce, z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, územního plánu, technické mapy, cenové mapy Praha CMP 2026.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 1553 ze dne 7.4.2026
skutečnosti zjištěné na místě,
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti,
kopie katastrální mapy,
územní plán,
cenová mapa Prahy CMP 2026,
databáze Katastrálního úřadu, VALUO, OctopusPro a realitní portál,
<https://nahlizidenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí,
<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele,
<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce,
<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis,
<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady,
<https://mapy.cz/> - mapový portál,
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- Vyhláška č. 523/2025 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech,
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti,
- rozhodnutí o odstranění stavby MCP8071511/2021 s nabytím právní moci ze dne 30.3.2021,
- výkresová část - odstranění stavby, včetně souhrnné zpráv,
- Usnesení č.j. 176 EX 00080/26-018,
- ověřovací studie .

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplně a pravdivé. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v §1a, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.

§1b - Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný

vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.523/2025 Sb.

ČÁST DRUHÁ §1a - §1c

§1c

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

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 523/2025 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Znalci byl objednatel vymezen předmět ocenění „Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1286/1 a 1286/3 při ulici Davídkova, obec Praha v katastrálním území Libeň, a to ve stavu po odstranění stávajícího rodinného domu čp. 653 a souvisejících vedlejších staveb. Součástí ocenění je zohlednění nákladů na demolici uvedených staveb a vyklizení pozemku.” Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, informace a data z Katastrálního úřadu prostřednictvím placené databáze Valuo a OctopusPro, nabídky realitního portálu a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny vzorky (pozemky) srovnatelných nemovitostí a zohlednění nákladů na odstranění objektů. Výpis z katastru nemovitostí – ověřeny údaje o parcelách, vlastnické vztahy, případná věcná břemena. Analýza realitních nabídek – vyhledány srovnatelné nabídky pozemků v Praze 8 a přilehlých městských částech za posledních 6–12 měsíců. Zjištění realizovaných cen – pokud byly dostupné, použity data o skutečně uzavřených transakcích (prodejní ceny) obdobných pozemků. Realitní portál - pozemky v nabídce. Územní plán – ověřeno, zda pozemky leží v zastavitelném území nebo jiném režimu (např. veřejná zeleň, plochy občanské vybavenosti, OB, OV, zahrady), což ovlivňuje obvyklou cenu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, placené databáze Valuo, OctopusPro a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí. Třídění nabídek podle kritérií: lokalita, výměra, příjezdová komunikace, inženýrské sítě, územní plán. Úprava srovnávacích cen – korekce podle rozdílů mezi srovnatelnými pozemky a oceňovanými pozemky (např. rozdíl ve velikosti, tvaru, využití přístupu k inženýrským sítím). Stanovení rozmezí tržních cen – na základě více relevantních datových bodů. Zohlednění nákladů na odstranění stávajících objektů.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Libeň
Adresa nemovité věci: Davídkova 653/25, 180 00 Praha 8

Vlastnické a evidenční údaje

Green Project House s.r.o. v likvidaci, Revoluční 1082/8, 110 00 Praha 1, LV: 1553, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, katastrální mapa, LV

č. 1553, územní plán a cenová mapa CMP 2026, projektová dokumentace - odstranění stavby, usnesení č.j. 176 EX 00080/26-018.

Místopis

Libeň je městská čtvrť a katastrální území, tvořící jižní část pražské městské části Praha 8 a zasahující i do městských částí Praha 7 a Praha 9. Sousedí s Karlínem, Trojou, Kobylisy, Střížkovem, Prosekem, Vysočany a Žižkovem. Od Holešovic Libeň odděluje řeka Vltava. Tvoří severní a severovýchodní rozšíření centra metropole hlavního města Prahy, nazývané širší centrum.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo 1286/1 a 1286/2 na katastrálním území Libeň, Praha 8. Pozemek parcelní číslo 1286/1 - zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 447 m², jehož součástí je rodinný dům čp. 653, pozemek parcelní číslo 1286/3 zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 26 m², jehož součástí je jiná stavba bez čp/ev. Součástí ocenění je zohlednění nákladů na demolici staveb (rodinný dům čp. 653, výrobní a skladovací objekt a garáž) a vyklizení pozemku. Vjezd na pozemek zajištěn vraty do dvorní části. Rodinný dům přímo sousedí s bytovým domem (obvodovou stěnou), který je pětipodlažní (včetně podkrovní). Rodinný dům a vedlejší stavba (demoliční výměr) a nejsou předmětem ocenění. Vypracovaná je ověřovací studie na bytový dům.

Ověřovací studie : pětipodlažní bytový dům s patnácti bytovými jednotkami s užitnou plochou 785,63 m²

I. ověřovací studie (vše v souladu s MHMP, MČP8)

II. HPP 1631m², ČPP 822m², 15x bytových jednotek (od 40 – 75m²), 15x parkovacích míst, 10x sklepní kóje a terasy

Na stávající objekty je vydán demoliční výměr

Pozemek je v územním plánu veden OV - všeobecně obytné.

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

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: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

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

Nepřípustné využití:

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.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č. 1286/1 a 1286/3

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Demolice rodinného domu čp. 653, objektu výroby a skladu, garáže a kolny

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 1286/1 a 1286/3

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

Dle vyhlášky č. 523/2025 Sb. Část druhá §1a - §1c :

§1a : určení obvyklé ceny

§1b : určení tržní hodnoty

§1c :

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

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva. Provedena bude analýza trhu s ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí (pozemků) a zvolena metoda ocenění. Důležitým faktorem pro ocenění je specifikace pozemků a jejich využití, územně plánovací podmínky. Pozemky se dělí na pozemky stavební, zemědělské, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, vodní plochy a jiné pozemky. Při aplikaci porovnávací metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci, umístěné v daném místě a okolí oceňovaných nemovitých věcí. Cena zjištěná vzhledem k tomu, že pozemky jsou zatížené stavbami s rozhodnutím o odstranění stavby není provedena a ocenění demolice je provedeno odborným odhadem na základě zastavěné plochy a m^3 . Zároveň je řešena hodnota použitelného materiálu zajištěného při realizaci demolice.

1. Vymezení předmětu znaleckého zkoumání a znaleckého úkolu

Předmětem ocenění je obvyklá cena pozemku parcelní číslo 1286/1 o velikosti 447 m^2 a pozemku parcelní číslo 1286/3 o velikosti 26 m^2 . Jedná se o zastavěné plochy a nádvoří, při ulici Davidkova, obec Praha na katastrálním území Libeň. Současně byl specifikován účel znaleckého posudku, ke kterému má být cena nebo hodnota nemovitostí stanovena, a rozhodné datum ocenění.

2. Zajištění a identifikace podkladů pro ocenění

Podklady nezbytné pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí, zejména:

výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví), identifikaci parcel, jejich výměry a druh pozemku, katastrální mapu, geometrický plán a další mapové podklady, projektová dokumentace k odstranění staveb umístěných na předmětných pozemcích, územně plánovací dokumentaci hlavního města Prahy, včetně platných regulativů využití území, informace o dostupnosti inženýrských sítí, využití, dopravní obslužnosti a občanské vybavenosti, cenové údaje o realizovaných nebo nabídkových prodejkách srovnatelných pozemků v dané lokalitě a okolí, další relevantní podklady poskytnuté zadavatelem nebo získané vlastní činností znalce.

3. Přezkoumání a ověření vstupních dat

Znalec provedl odborné posouzení úplnosti, věrohodnosti a aktuálnosti vstupních dat. Jednotlivé údaje byly vzájemně porovnány a ověřeny z více dostupných zdrojů. Případné nesrovnalosti nebo neúplnosti byly identifikovány a jejich vliv na výsledek ocenění byl odborně zhodnocen.

4. Posouzení právního stavu nemovitostí

V rámci analytické fáze znalec posoudil právní stav oceňovaných pozemků, zejména:

vlastnické vztahy, existenci věcných břemen, zástavních práv, předkupních práv nebo jiných omezení vlastnického práva, případné skutečnosti zapisované či nezapisované v katastru nemovitostí, které mohou mít vliv na cenu nemovitostí.

5. Posouzení faktického a technického stavu pozemků

Znalec vyhodnotil faktický stav pozemků ke dni ocenění, a zejména jeho budoucí skutečné využití, odstranění objektů - demolice, tvar, velikost, konfiguraci terénu, přístupnost a vztah k okolní zástavbě. Tyto skutečnosti byly zohledněny při volbě oceňovací metody a při následném stanovení hodnoty.

6. Analýza územně plánovacích podmínek a nejvyššího a nejlepšího využití

Na základě platné územně plánovací dokumentace, předschválené zpracované studie znalec posoudil možnosti využití pozemku a určil jeho nejvyšší a nejlepší využití, a to s ohledem na právní přípustnost, technickou realizovatelnost, ekonomickou účelnost a tržní akceptovatelnost.

7. Analýza trhu a volba oceňovací metody

Znalec provedl analýzu trhu s pozemky v lokalitě Praha 8 a okolí (Praha 9 a Praha 10). Na základě charakteru oceňované nemovitosti a dostupnosti tržních dat zvolil odpovídající oceňovací přístup (porovnávací metoda). Byly identifikovány a vyhodnoceny rozdíly mezi oceňovanými pozemky a srovnatelnými pozemky.

8. Vyhodnocení a stanovení výsledné hodnoty

Na základě provedených analýz a zvolené oceňovací metody znalec odborně vyhodnotil všechny relevantní vlivy a stanovil výslednou cenu nebo hodnotu pozemku k rozhodnému datu.

9. Přezkoumatelnost a odborná odpovědnost znalce

Znalecký postup byl veden v souladu s platnými právními předpisy, oceňovacími standardy a metodikami obvyklými v oboru oceňování nemovitostí. Znalec dbal na to, aby byl znalecký posudek transparentní, logicky odůvodněný a přezkoumatelný, a aby bylo možné jeho závěry odborně ověřit.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parcelní číslo 1286/1 a 1286/3
Adresa předmětu ocenění:	Davídkova 653/25 180 00 Praha 8
LV:	1553
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Libeň
Počet obyvatel:	1 397 880

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. 1286/1 a 1286/3

1.1. pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Libeň a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2026 mapový list č. 35.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1286/1	447	20 800,00	9 297 600,-

zastavěná plocha a nádvoří	1286/3	26 20 800,00	540 800,-
Cenová mapa - celkem		473	9 838 400,-

1.2. Demolice rodinného domu čp. 653, objektu výroby a skladu, garáže a kolny

Pro účely znaleckého posudku se náklady na demolici obvykle stanovují odborným odhadem na základě obestavěného prostoru, konstrukčního systému, použitého materiálu a nákladů na likvidaci odpadu.

Objekt rodinného domu je tvořen z části jednopodlažním zděným objektem s půdním prostorem, který je částečně podsklepený. Nosná konstrukce objektu je z pískovce. Střešní konstrukci tvoří sedlový vázaný krov. Konstrukce stávajícího krovu je již v nevyhovujícím stavu. Střecha je tvořena pálenými taškami, které jsou za hranou životnosti a dochází k zatékání vody střechou. Druhý objekt dříve sloužící jako tavnírna tuků, a skladovací prostory, nyní nevyužívané. Jeho nosná konstrukce je tvořena z cihel plných pálených a střechy jsou pultové tvořené dřevěnými krokviemi zaklopenými plechovou krytinou. Třetí objekt sloužil jako garáž. Nosnou konstrukci garáže tvoří cihly plné pálené. Střecha garáže byla tvořena pálenými taškami, nyní bez střechy.

Rodinný dům čp. 653 zastavěná plocha: 116,90 m², obvodové zdivo z pískovce tl. 400 mm, výška stěn: 3,865 m, sedlová střecha.

Prostor přízemí: $116,90 \times 3,865 = 451,8 \text{ m}^3$, prostor střechy: 120 m^3 . Celkem 570 m^3
 $570 \text{ m}^3 \times 1\,200 \text{ Kč} = 684\,000 \text{ Kč}$, včetně likvidace odpadu.

Pro dům se zastavěnou plochou 116,90 m², tloušťkou obvodových stěn 400 mm a výškou 3,865 m objem obvodového zdiva cca 55 m³, po odečtení otvorů přibližně 50 m³ kamenného zdiva.

Kámen lze druhotně využít - $50 \text{ m}^3 \times 1000,-\text{Kč/m}^3 = 50\,000,-\text{Kč}$ po odečtení nákladů na získání materiálu. Při stanovení nákladů na odstranění stavby byla zohledněna hodnota využitelného kamenného materiálu z pískovcového zdiva. Po odečtení nákladů na selektivní rozebrání, třídění a manipulaci byl přínos využitelného materiálu odhadnut částkou 50 000 Kč, o kterou byly náklady na odstranění stavby sníženy.

Vedlejší stavby zastavěná plocha: 188,00 m² průměrná výška: 3,0 m, zdivo tl. 300–450 mm z cihel, sedlové a pultové střechy. Prostor pod stěnami: $188 \times 3,00 = 564 \text{ m}^3$. Po započtení střešních konstrukcí: 680 m³.

Celkový obestavěný prostor demolovaných staveb - rodinný dům: 570 m³, vedlejší stavby: 680 m³. Celkem 1 250 m³.

$1\,250 \times 1\,200 \text{ Kč} = 1\,500\,000 \text{ Kč}$

Využitelný materiál cihly a dřevo: 30 000,- Kč.

Náklady na odstranění hlavní stavby rodinného domu a navazujících vedlejších staveb byly stanoveny odborným odhadem s přihlédnutím ke konstrukčnímu provedení objektů, rozsahu demoličních prací, nakládce, odvozu a likvidaci stavebních odpadů. Celkové náklady na odstranění staveb byly odhadnuty ve výši 1 500 000,- Kč. Po zohlednění hodnoty využitelného pískovcového kamene, cihelného zdiva a dřevěných konstrukcí ve výši 80 000 Kč činí výsledné náklady na odstranění staveb **1 420 000,- Kč**.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu: 80 000,- Kč

Náklady na demolici: 1 500 000,- Kč

Ocenění

80 000,- Kč - 1 500 000,- Kč = 1 420 000,- Kč

Cena zjištěná podle § 26 = 1 420 000,- Kč

Demolice rodinného domu čp. 653, objektu výroby a skladu, garáže a kolny - cena zjištěná	=	1 420 000,- Kč
---	---	----------------

Pozemek parc.č. 1286/1 a 1286/3 - rekapitulace

1.1. Pozemky:		9 838 400,- Kč
---------------	--	----------------

Pozemek parc.č. 1286/1 a 1286/3 - cena zjištěná celkem	=	9 838 400,- Kč
--	---	----------------

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 1286/1 a 1286/3

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Praha 9 Na Proseku

Lokalita: Pozemek parc.č. 71

Popis: Pozemek parc.č. 71 (ostatní plochy), kú: Prosek - pozemek 235 m2 pro výstavbu domu Praha - Prosek. V územním plánu OV - všeobecně obytné, Hlavní využití: Plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Přípustné využití: Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m2, zařízení veřejného stravování.

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: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m2, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

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

Nepřípustné využití:

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. Rovinatý pozemek v blízkosti metra „C“ Prosek, na který je vytvořena územní studie. Pozemek zaujímá

celkovou plochu 235 m² a nachází se v městské části Starý Prosek. Přístup je zajištěný ze dvou stran. Jak ze zadní strany pro vjezd autům, tak i ze přední, respektive z pěší zóny, která prošla celkovou revitalizací. Na pozemku je možné napojení na veškeré inženýrské sítě, tedy vodu, kanalizaci, elektřinu i plyn. Budoucímu majiteli můžeme předat územní studii na stavbu třípodlažní budovy s obytným podkrovím. Vzhledem k tomu, že Praha nemá procentuální regulaci zastavitelnosti, je možné zastavět větší část pozemku. Díky své poloze je tato nabídka vhodná na kombinaci bydlení a podnikání. Předností nabídky je zejména okolí, které poskytuje skvělou občanskou vybavenost i dopravní dostupnost. V těsné blízkosti najdete oblíbenou restauraci, mateřskou i základní školu, lékaře, supermarkety a zejména stanici linky metra „C“ Prosek. Najdete tady také dostatek zeleně i několik sportovišť, včetně fotbalových hřišť, tenisových kurtů nebo bobové dráhy.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V-17705/2026-101 prodáno dne 16.3.2026

	1,00
velikost pozemku - menší	0,99
poloha pozemku - horší	1,05
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná (v územním plánu OV)	1,00
intenzita využití poz. - horší (šest bytů)	1,50
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné - územní studie	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 990 000	235	29 744,68	1,56	46 401,70

Název: Prosecká , Libeň, Praha 8, Hlavní město Praha, Praha, 18000, Česká republika

Lokalita: Pozemek parc.č. 2571/1

Popis: Pozemek o velikosti 376 m², Praha Libeň s vydaným stavebním povolením, pro výstavbu bytového domu. Pozemek přímo navazuje na ulici Prosecká, v Praze 8 Libni. Na pozemek je již přivedena elektřina, obecní vodovod a plyn. Ostatní IS jsou v bezprostředním dosahu. Pozemek o rozloze 376 m², má tvar obdélníku. Při nedávném dokončení nového chodníku ulice Prosecká, byl již zbudován vjezd na pozemek. Cena je včetně **platného stavebního povolení a projektu bytového domu**. Stačí koupit a zahájit stavbu. Bytový dům má mít 1 PP a 3 NP a 1 podkrovní podlaží. V územním plánu OV.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V- 20899/2026-101 prodáno dne 26.3.2026

	1,00
velikost pozemku - menší	0,98
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - horší (6 bytových jednotek)	1,45
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - stavební povolení	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
17 500 000	376	46 542,55	0,99	46 077,12

Název:	Davídkova , Libeň, Praha 8, Hlavní město Praha, Praha, 18000, Česká republika			
Lokalita:	Pozemek parc.č. 1284			
Popis:	Pozemek pro výstavbu bytového domu Praha 8 - Libeň, atraktivní pozemek o rozloze 559 m2, ideálně situovaný v oblíbené lokalitě Prahy 8 – Libeň, ve spodní části ulice Davídkova. Tento pozemek je perfektní pro developerský projekt. Umožňuje například výstavbu bytového nebo polyfunkčního domu. Pro tento projekt máme již zpracovanou hmotovou studii (lze využít k územnímu řízení). Tato studie zahrnuje plány pro 8 bytových jednotek včetně parkovacích míst. Na pozemku není vydáno ÚR a SP, dokumentace není zpracována. Zpracovaná studie naznačuje pouze jedno z možných řešení a není závazná. Podle studie je v přízemí budovy vyhrazen prostor pro nebytové účely, který může posloužit jako obchodní prostor či administrativní plocha. Dispozice bytů a prostorů v budově jsou náležitě promyšleny a zahrnují parkovací místa v 2 podzemních podlažích, sklepní komory, domovní vybavenost v 1. podlaží, vstupní kolo a kočárky, společnou kotelnu, kancelář v 2. nadzemním podlaží a byty v dalších patrech. Na střeše se nachází podkrovní mezonetový byt s nádherným výhledem na panorama Prahy. Co se týče inženýrských sítí, přípojky vodovodu, kanalizace a silnoproudu jsou již přivedeny na pozemek. Plynová přípojka je dostupná ve vzdálenosti přibližně 100 metrů. Ač uprostřed Prahy, do přírody je to blízko. Jen kousek nad pozemkem se rozkládá Lesopark Okrouhlík. Nedaleko se také rozkládá přírodní park Prosecké skály. A k nábřeží Vltavy to také není daleko. Jen nedaleko tohoto pozemku byl Československým odbojem v roce 1942 zlikvidován protektor Reinhard Heydrich. Tato lokalita je dobře vybavena občanskou vybaveností a nabízí výbornou dopravní dostupnost. Z lokality je rychlý přístup na Libereckou magistrálu a dálnici D8. Tramvajová zastávka a stanice metra Ládví je v docházkové vzdálenosti. Tento pozemek představuje výjimečnou investiční příležitost a doporučuji ho všem zájemcům o developerský projekt.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - v nabídce		0,90		
velikost pozemku - větší		1,01		
poloha pozemku - srovnatelná		1,00		
dopravní dostupnost - srovnatelná		1,00		
možnost zastavění poz. - srovnatelná		1,00		
intenzita využití poz. - horší (8 bytových jednotek)		1,40		
vybavenost pozemku - srovnatelná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - studie		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
18 990 000	559	33 971,38	1,27	43 143,65

Název:	Prodej stavebního pozemku 167 m2			
Lokalita:	U kapliček, Praha 8 - Střížkov			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 167 m2, Praha. Prostředkujeme k prodeji pozemek vedený v katastru nemovitostí jako parc. č. 25, nacházející se v ulici U Kapliček, 180 00 Praha 8, k. ú. Střížkov. Lokalita nabízí výbornou dostupnost městské hromadné dopravy, občanskou vybavenost a klidné městské prostředí. Pozemek je vhodný pro investici nebo realizaci individuálního projektu. Hlavní využití: Plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Přípustné využití: Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000			

m2, zařízení veřejného stravování. 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: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m2, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Nepřípustné využití: 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.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - v nabídce	0,90
velikost pozemku - menší	0,95
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná (v územním plánu OV)	1,00
intenzita využití poz. - horší	1,50
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez studie	1,01



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
8 690 000	167	52 035,93	1,30	67 646,71

Název: Prodej stavebního pozemku 336 m2

Lokalita: Praha 10, Malešice

Popis: Prodej pozemek Bydlení, Hlavní město Praha, Malešice Nabízím k prodeji stavební pozemek o výměře 336 m2 přímo u Malešického parku v Praze 10. Tato lokalita patří mezi nejžádanější části širšího centra Prahy díky kombinaci klidného prostředí plného zeleně a vynikající dopravní dostupnosti do centra města. V bezprostředním okolí probíhá rozsáhlá developerská výstavba, která dává celé oblasti nový rezidenční charakter a zvyšuje atraktivitu lokality i investiční potenciál pozemku. Vhodné pro menší rezidenční projekt, rodinný dům nebo kombinaci bydlení a komerce. Inženýrské sítě i přístupová cesta jsou u hranice pozemku. Klíčové výhody:- Přímé sousedství Malešického parku – klid, zeleň a atraktivní prostředí pro budoucí rezidenty- Rozvíjející se lokalita – v okolí probíhá několik developerských projektů, oblast má jasný růstový trend- Výborná dopravní dostupnost – blízkost autobusových zastávek, tramvaje a napojení na Jižní spojkou- Inženýrské sítě v dosahu – snadná příprava pro výstavbu- Kompletní občanská vybavenost v okolí – školy, školky, obchody, lékař, sportoviště i restaurace- Rostoucí hodnota území – ideální pro investici nebo realizaci menšího rezidenčního projektu Budu se těšit na prohlídku. Martin Šašek Dovětek inzerátu: Uvedené výměry jsou orientační. V případě více zájemců bude nemovitost

prodána nejlepší nabídce a majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií. Veškeré zveřejněné údaje obsažené v tomto inzerátu mají pouze informativní charakter a nejsou nabídkou ve smyslu § 1731 nebo § 1732 občanského zákoníku, ani se nejedná o veřejný příslib dle § 1733 občanského zákoníku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - v nabídce	0,90
velikost pozemku - menší	0,99
poloha pozemku - horší	1,20
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - horší	1,15
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - studie, stavební povolení není	1,01



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
12 990 000	336	38 660,71	1,24	47 939,28

Minimální jednotková porovnávací cena	43 143,65 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	50 241,69 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	67 646,71 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém (čtyři vzorky). Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny a nabídkové vztažené na 1 m². Takto zjištěné ceny byly upraveny koeficienty.

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > 1. Získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše. Koeficient KRC zohledňuje nabídkové ceny nebo zjištěné realizované ceny z databáze katastrálního úřadu.

Na předmětných pozemcích je zpracována studie bytového domu o 15 bytových jednotkách s celkovou hrubou podlažní plochou cca 1 631 m². V případě existence pravomocného stavebního povolení by došlo k významnému snížení developerského a povoloovacího rizika. S ohledem na lokalitu Praha 8 – Libeň, rozsah navrhované výstavby a stav přípravy projektu znalec odhaduje rozdíl mezi pozemkem se studií a pozemkem s pravomocným stavebním povolením ve výši 30 % hodnoty pozemku.

Lokalita Libeň představuje transformující se městské území s dobrou dopravní dostupností do centra Prahy, rozvinutou občanskou vybaveností a dlouhodobým zájmem investorů o bytovou výstavbu. Z hlediska tržní atraktivity developerských pozemků je poloha obecně hodnocena příznivěji než srovnatelné lokality na Proseku, což se projevuje vyšší poptávkou i dosahovanými cenami rezidenčních projektů.

Lokalita Libeň (ul. Davídkova) je z hlediska rezidenčního developerského využití hodnocena jako srovnatelná s kvalitními lokalitami ve Strašnicích. Obě území disponují dobrou dopravní dostupností, občanskou vybaveností a stabilní poptávkou po bydlení. Případné rozdíly v tržní atraktivitě se pohybují v jednotkách až nižších desítkách procent a jsou závislé zejména na konkrétní poloze pozemku vůči stanicím metra a charakteru okolní zástavby

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1286/1	447	50 241,69		22 458 035
zastavěná plocha a nádvoří	1286/3	26	50 241,69		1 306 284
Obvyklá cena před korekcí ceny					23 764 319
Odstranění objektů - demolice			- 1 420 000,00	=	344 319,00
Celková výměra pozemků		473	Hodnota pozemků celkem		22 344 319

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc.č. 1286/1 a 1286/3	9 838 400,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	9 838 400,- Kč
1.2. Demolice rodinného domu čp. 653, objektu výroby a skladu, garáže a kolny	- 1 420 000,- Kč
	= 8 418 400,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **8 418 400,- Kč**

slovy:

Cena zjištěná dle cenového předpisu **8 418 400 Kč**

slovy: Osm milionů čtyři sta osmnáct tisíc čtyři sta Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 1286/1 a 1286/3	22 344 319,- Kč
--------------------------------------	-----------------

Hodnota pozemku **22 344 319 Kč**

Obvyklá cena **22 344 300 Kč**

slovy: Dvacet dva milionů tři sta čtyřicet čtyři tisíc tři sta Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - cenová mapa Prahy CMP 2026 a porovnávací metoda. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou a dle Cenového předpisu platného ke dni ocenění (523/2025 Sb.) podpůrně. Nemovitost je oceněna na základě druhu, využití, umístění, územního plánu, velikosti, budoucí využití, napojení na inženýrské sítě a lokality, vlastnictví, zastavenosti.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při ocenění pozemků v katastrálním území Libeň bylo možné, vzhledem k omezenému počtu realizovaných transakcí na místním trhu dohledat dva vzorky realizované a tři vzorky z nabídky realitního portálu (cenově a věcně plně srovnatelných). Trh s obdobnými pozemky je v posuzovaném období charakterizován velmi nízkou frekvencí realizovaných převodů. Pro účely stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou byly použity dva porovnávací vzorky realizované a tři vzorky z realitního portálu - nabídkové. Z Prahy 8 Libně dva vzorky, dále k.ú. Malešice, z Prahy 8 Střížkov a Praha 9- Kobylisy. Použití porovnávacích vzorků z jiných katastrálních území bylo nezbytné z důvodu doplnění dalšího realizovaného vzorku, přičemž zvolená lokalita vykazuje z hlediska funkčního využití pozemků a charakteru zástavby srovnatelné znaky. S ohledem na rozdílnou polohu, urbanistický charakter a tržní atraktivitu jednotlivých lokalit byly u porovnávacích vzorků aplikovány korekční koeficienty, které zohledňují zejména vliv polohy, občanské vybavenosti, dopravní dostupnosti, funkčního využití dle územně plánovací dokumentace, velikosti a tvaru pozemku a aktuálních tržních podmínek. Aplikované korekce byly stanoveny individuálně tak, aby eliminovaly rozdíly mezi porovnávacími vzorky a oceňovanými pozemky. Zvolený postup odpovídá obvyklé znalecké praxi v případech, kdy není možné sestavit porovnávací soubor výhradně z místně shodných vzorků. Použití porovnávacích vzorků z jiných, avšak charakterově srovnatelných lokalit po provedení odpovídajících korekcí je metodicky správné a odborně akceptovatelné. Po jejich aplikaci byly upravené jednotkové ceny shledány vzájemně porovnatelné a použitelné pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného pozemku, kterou znalec považuje za objektivní a přezkoumatelnou. Po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací. Vzhledem k tomu, že pozemek je zatížen objekty na které je vydáno rozhodnutí o odstranění jsou z porovnávací hodnoty odečteny náklady na odstranění stavby.

Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z inzertní databáze, znalosti trhu, Katastrálního úřadu prostřednictvím placené databáze VALUO a OctopusPro.

5.2. Kontrola postupu

Vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen korekcí. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Výběr zdrojů dat, které v posudku využil - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - pozemku parcelní číslo 1286/1 a 1286/3 při ulici Davidkova, obec Praha v katastrálním území Libeň, a to ve stavu po odstranění stávajícího rodinného domu čp. 653 a souvisejících vedlejších staveb. Součástí ocenění je zohlednění nákladů na demolici uvedených staveb a vyklizení pozemku. Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou, a to na základě analýzy realizovaných a nabídkových cen srovnatelných pozemků v daném území a okolí se zohledněním zejména: polohy a atraktivity lokality, funkčního využití dle platné územně plánovací dokumentace, velikosti, tvaru a přístupnosti pozemku, právního stavu nemovitosti. Cena byla stanovena s ohledem na uvedené skutečnosti a provedenou analýzu. Trh s obdobnými pozemky je v posuzovaném období charakterizován velmi nízkou frekvencí realizovaných převodů. Pro účely stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou bylo proto použito celkem pět vzorků pro porovnání, z nichž tři jsou z nabídky realitního portálu. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty a to včetně zohlednění požití nabídkových cen. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Porovnávací hodnota nemovitosti má největší vypovídací hodnotu. Z obvyklé ceny stanovené porovnávací metodou byla odečtena stanovená částka za odstranění staveb a to odborným odhadem.

Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda s použitými korekčními koeficienty odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

Obvyklá cena

22 344 300 Kč

slovy: Dvacet dva milionů tři sta čtyřicet čtyři tisíc tři sta Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný z konzultantů nebyl přizván.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky.

Podle ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, prohlašuji, že si jsem vědom/a následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle § 346 trestního zákoníku a že jsem znalecký posudek zpracoval/a nestranně, odborně a podle svého nejlepšího vědomí a svědomí.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4777/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 45972/2026.

V Praze 2.6.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.11.

