

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **č. 051759/2025**

**Stanovení tržní hodnoty pozemku  
parc. č. 2722/1, k. ú. Michle, obec Praha**

**Znalecká kancelář:** **PKF APOGEO Esteem, a.s.**  
Rohanské nábřeží 671/15  
186 00 Praha 8  
IČO: 261 03 451

**Znalec:** **Ing. RADKA CHALOUPKOVÁ**  
Týřovická 1346/6  
153 00 Praha 5  
(dále jako „Zhotovitel“)

**Zadavatel:** **Městská část Praha 10**  
Vinohradská 3218/169  
100 00 - Praha 10  
(dále také jako „Zadavatel“)

**Obor:** Ekonomika

**Odvětví:** Oceňování nemovitých věcí

**Datum zpracování:** 22. 8. 2025

Posudek obsahuje celkem 36 stran textu včetně titulní strany a příloh. Je vyhotoven v elektronické podobě a uložen v elektronickém archivu Zhotovitele.



## Obsah

|          |                                                                                                                   |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>                                                                            | <b>4</b>  |
| 1.1      | Odborná otázka a předmět znaleckého posudku.....                                                                  | 4         |
| 1.2      | Účel znaleckého posudku.....                                                                                      | 4         |
| 1.3      | Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku ..... | 4         |
| 1.4      | Zpracovatelé znaleckého posudku .....                                                                             | 4         |
| <b>2</b> | <b>VÝČET PODKLADŮ .....</b>                                                                                       | <b>5</b>  |
| 2.1      | Použitá literatura.....                                                                                           | 6         |
| 2.2      | Seznam použitých zkratk a pojmů.....                                                                              | 7         |
| <b>3</b> | <b>NÁLEZ .....</b>                                                                                                | <b>8</b>  |
| 3.1      | Obecná konfrontace dat a postup .....                                                                             | 8         |
| 3.2      | Ověření dat od Zadavatele .....                                                                                   | 8         |
| 3.3      | Ověření veřejně dostupných dat .....                                                                              | 8         |
| 3.4      | Postup posudku a stvrzení.....                                                                                    | 9         |
| 3.5      | Obecné předpoklady a omezující podmínky .....                                                                     | 9         |
| 3.6      | Rozhodné datum.....                                                                                               | 10        |
| 3.7      | Vymezení pojmů cena a hodnota .....                                                                               | 10        |
| 3.7.1    | Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2025 (vlastní zpracování) .....                                              | 10        |
| 3.7.2    | Cena obvyklá a tržní hodnota dle Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění .....                                       | 11        |
| <b>4</b> | <b>POSUDEK .....</b>                                                                                              | <b>12</b> |
| 4.1      | Identifikace vlastníka .....                                                                                      | 12        |
| 4.1.1    | Majetkoprávní vztahy .....                                                                                        | 12        |
| 4.2      | Identifikace Nemovitosti .....                                                                                    | 13        |
| 4.2.1    | Poloha .....                                                                                                      | 13        |
| 4.2.2    | Dopravní poměry .....                                                                                             | 14        |
| 4.2.3    | Technická infrastruktura .....                                                                                    | 14        |
| 4.2.4    | Využití plochy dle územního plánu.....                                                                            | 15        |
| 4.2.5    | Cenová mapa .....                                                                                                 | 16        |
| 4.2.6    | Záplavové území.....                                                                                              | 17        |
| 4.3      | Strategická analýza .....                                                                                         | 17        |
| 4.3.1    | Stavební pozemky .....                                                                                            | 17        |
| 4.3.1.1  | Vývoj cen stavebních pozemků v prvním čtvrtletí v roce 2025 .....                                                 | 17        |
| 4.4      | Metody ocenění .....                                                                                              | 20        |
| 4.4.1    | Nákladová metoda.....                                                                                             | 20        |
| 4.4.2    | Výnosová metoda .....                                                                                             | 20        |
| 4.4.3    | Porovnávací metoda .....                                                                                          | 21        |
| 4.4.4    | Volba metody .....                                                                                                | 21        |
| 4.5      | Stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou porovnávací .....                                                      | 21        |
| <b>5</b> | <b>ODŮVODNĚNÍ .....</b>                                                                                           | <b>27</b> |
| 5.1      | Rekapitulace a formulace závěrečného výroku .....                                                                 | 27        |
| 5.2      | Kontrola postupu znalce.....                                                                                      | 28        |
| <b>6</b> | <b>ZÁVĚR .....</b>                                                                                                | <b>29</b> |
| <b>7</b> | <b>OSTATNÍ SKUTEČNOSTI .....</b>                                                                                  | <b>30</b> |
| <b>8</b> | <b>ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>                                                                                     | <b>31</b> |
| <b>9</b> | <b>PŘÍLOHY .....</b>                                                                                              | <b>32</b> |

### **Tabulky:**

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| Tabulka 1: Přehled pozemku Předmětu ocenění.....           | 4  |
| Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů .....                    | 7  |
| Tabulka 3: Identifikace pozemků Předmětu ocenění .....     | 13 |
| Tabulka 4: Porovnávací analýza Nemovitosti.....            | 25 |
| Tabulka 5: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti ..... | 26 |
| Tabulka 6: Variabilita vzorků .....                        | 26 |
| Tabulka 7: Statistická analýza souboru reprezentantů ..... | 26 |

### **Grafy:**

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| Graf 1: Vývoj cen stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení, Q1 2025 ..... | 18 |
| Graf 2: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD .....                       | 19 |

### **Obrázky:**

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Obrázek 1: Umístění Předmětu ocenění v rámci hlavního města Praha ..... | 13 |
| Obrázek 2: Umístění Předmětu ocenění v rámci katastrálního území .....  | 13 |
| Obrázek 3: Umístění Předmětu ocenění v rámci bližšího území.....        | 14 |
| Obrázek 4: Ortofoto mapa Předmětu ocenění .....                         | 14 |
| Obrázek 5: Výřez z územního plánu hlavního města Prahy.....             | 15 |
| Obrázek 6: Výřez z cenové mapy hlavního města Prahy.....                | 16 |

## 1 Zadání znaleckého posudku

### 1.1 Odborná otázka a předmět znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vypracován ve věci stanovení tržní hodnoty pozemku parc. č. 2722/1, katastrální území Michle, obec Praha, jež blíže specifikuje Tabulka 1.

Tabulka 1: Přehled pozemku Předmětu ocenění

| K. ú.  | LV   | par. č. | Výměra | Druh pozemku   | Způsob využití | Způsob ochrany nemovitosti |
|--------|------|---------|--------|----------------|----------------|----------------------------|
| Michle | 1825 | 2722/1  | 1304   | ostatní plocha | zeleň          | -                          |
| Celkem |      |         | 1304   |                |                |                            |

Zdroj: vlastní zpracování, katastr nemovitostí.

Dále také jako „Nemovitost“, dále také jako „Předmět ocenění“.

### 1.2 Účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vypracován za účelem stanovení hodnoty majetku pro potřeby prodeje.

### 1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil Zhotoviteli žádné specifické skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

### 1.4 Zpracovatelé znaleckého posudku

Znalecký posudek sestavil následující znalec v oboru ekonomika:

- / Ing. Radka Chaloupková, znalec v odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti (dle vyhlášky č. 505/2020 Sb. odvětví oceňování nemovitých věcí), zpracovala celý znalecký posudek.

## 2 Výčet podkladů

Zhotovitel při zpracování znaleckého posudku vychází z podkladů poskytnutých Zadavatelem, z veřejně dostupných dat a z informací získaných na místním šetření.

- / Místní šetření bylo provedeno dne 12. 08. 2025 zástupcem Zhotovitele, který prošel oceňovanou nemovitost, zjistil aktuální stav Nemovitosti a pořídil fotodokumentaci, která je součástí příloh tohoto znaleckého posudku, konkrétně Příloha č. 3.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- / Výstřižek z GIS aplikace MISYS jedná se o soubor s názvem „Misys.bmp“ obsahující grafickou přílohu s vyznačením oceňovaných pozemků v k. ú. Michle, Praha 10. Podklad byl Zadavatelem poskytnut v digitální podobě a sloužil jako vizuální podklad pro identifikaci a lokalizaci oceňovaných nemovitostí.

Veřejně dostupné dokumenty, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- / Částečný výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1825, k. ú. Michle, obec Praha, vyhotovený ke dni 21. 07. 2025, Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním;
- / Cenová mapa pozemků hl. města Prahy;
- / Fotodokumentace z místního šetření;
- / Mapa hl. města Prahy;
- / Snímek katastrální mapy;
- / Územní plán hl. města Prahy.

Zhotovitel použil pouze věrohodné, běžně užívané veřejné zdroje dat, jako jsou data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), z internetových stránek realitních serverů a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu.

Zhotovitel čerpal zejména z následujících internetových stránek:

- / [www.czso.cz/](http://www.czso.cz/)
- / [www.justice.cz/](http://www.justice.cz/)
- / [www.mapy.cz/](http://www.mapy.cz/)
- / [www.sreality.cz/](http://www.sreality.cz/)
- / [www.inem.cz/](http://www.inem.cz/)
- / [www.prazskereality.cz/](http://www.prazskereality.cz/)
- / [www.mapio.cz/](http://www.mapio.cz/)
- / HB Index, Hypoteční banka, dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>
- / Databáze časových řad ARAD, dostupné z: <https://www.cnb.cz/docs/ARADY/HTML/index.htm>

## 2.1 Použitá literatura

- / MALÝ, B. Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha: ČKOM, 2008. 23 s.
- / Přednášky Ing. Bedřicha Malého pro Institut oceňování majetku při VŠE.
- / Přednášky Ing. Zbyňka Zazvonila pro Institut oceňování majetku při VŠE.
- / ZAZVONIL, Z. Standard ON-1 - Oceňování nemovitostí tržní hodnotou. Praha: Institut oceňování majetku při VŠE, 2013. 22 s.
- / ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS s.r.o., Praha, 2006, 313 pp.
- / BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790 s.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155 s.
- / ČSOB Index bydlení, dostupné z: Tiskové zprávy | ČSOB;
- / HYPOINDEX „Ceny bytů loni vzrostly o silných sedm procent na nový rekord“ z: Ceny bytů loni vzrostly o silných sedm procent na nový rekord - Hypoindex.cz;
- / Databáze časových řad ARAD, dostupné z: ČNB ARAD;
- / Colliers: Zpráva z 20. 01. 2025 CEE Report | Highlights 2024 and Predictions 2025 Colliers | CEE Highlights 2024 and Predictions 2025;

### Legislativa:

- / Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
- / Vyhláška o výkonu znalecké činnosti č. 503/2020 Sb.
- / Vyhláška o znalečném č. 504/2020 Sb.
- / Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví.

## 2.2 Seznam použitých zkratk a pojmů

Následující tabulka uvádí přehled hlavních zkratk a pojmů, použitých v rámci tohoto znaleckého posudku.

Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů

| Zkratka                                  | Definice                                      |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| „k.ú.“                                   | Katastrální území.                            |
| „parc. č.“                               | Parcelní číslo.                               |
| „LV“                                     | List vlastnictví.                             |
| „ČNB“                                    | Česká národní banka.                          |
| „ARAD“                                   | Databáze časových řad ČNB.                    |
| „Nemovitost“ dále také „Předmět ocenění“ | Pozemky, které jsou definovány v Kapitole 1.1 |

Zdroj: vlastní zpracování.

### 3 Nález

#### 3.1 Obecná konfrontace dat a postup

Zhotovitel pro zpracování znaleckého posudku shromažďuje data z veřejně dostupných zdrojů. Zdrojem pro veřejná data jsou vlastní archivy zdrojů Zhotovitele, historické posudky, veřejně dostupné analýzy ministerstev či ČSÚ<sup>1</sup>, Trend report ARTN<sup>2</sup> a další veřejně dostupné analýzy trhu nemovitostí zveřejňované jednotlivými profesními organizacemi, které jsou pravidelně aktualizovány na základě vývoje trhu. Tato data jsou vždy konfrontována další rešerší v době zpracování konkrétního znaleckého posudku.

V případě spornosti veřejných dat s daty předanými Zadavatelem dojde k dotazování zdroje veřejné informace, je-li to možné. Pokud se potvrdí správnost veřejného zdroje, případně pokud není pochyb o jeho spornosti, je dále konfrontován Zadavatel. Pokud nadále existuje spornost mezi daty Zadavatele a veřejnými daty, podléhá výběr vyhodnocení znalcem zpracujícím znalecký posudek. Znalec zpravidla dává přednost, s ohledem na definici tržní hodnoty, veřejně dostupným datům.

#### 3.2 Ověření dat od Zadavatele

Zhotovitel za účelem stanovení hodnoty Předmětu ocenění vyžádal od Zadavatele potřebné podklady, u nichž provedl ověření jejich věrohodnosti. Kompletní výčet podkladů je uveden v kapitole 2 Výčet podkladů.

**Výstřižek z GIS aplikace MISYS<sup>3</sup>** - Zhotovitel obdržel od Zadavatele soubor s názvem „Misys.bmp“, obsahující grafickou přílohu, na kterém je vyznačen oceňovaný pozemek v k. ú. Michle, Praha 10. Podklad byl Zadavatelem poskytnut v digitální podobě a sloužil jako vizuální podklad pro identifikaci a lokalizaci oceňovaných nemovitostí. Zhotovitel ověřil, že uvedený výstřižek odpovídá údajům vedeným v katastru nemovitostí, a v rámci tohoto ověření nezaznamenal žádné nesrovnalosti. Poskytnuté údaje dále nebyly Zhotovitelem přezkoumávány nad rámec jeho kompetencí a nebylo shledáno nic nestandardního.

#### 3.3 Ověření veřejně dostupných dat

**Částečný výpis z katastru nemovitostí** - Jedná se o částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1825, katastrální území Michle, obec Praha vyhotovený ke dni 21. 7. 2025 dálkovým přístupem do katastru nemovitostí. Základní informace uvedené na výpisu z katastru nemovitostí jsou v souladu se skutečným stavem zjištěným při místním šetření. Dále Zhotovitel výpis z katastru nemovitostí nepřezkoumával, nepozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

---

<sup>1</sup> Český statistický úřad.

<sup>2</sup> Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

<sup>3</sup> Informačního systému MISYS společnosti GEPRO, viz <https://www.gepro.cz/produkty/misys/>

**Mapa hl. města Prahy** - Mapa hl. města Prahy byla Zhotovitelem převzata z internetových stránek mapy.cz. Zhotovitel mapu nerozporoval, koresponduje se skutečným stavem zjištěným při místním šetření.

**Územní plán hl. města Prahy** - Zhotovitel čerpal informace z územního plánu hl. města Prahy a neshledal v územním plánu hl. města Prahy nedostatky či zmatečnosti v souladu s jeho kompetencemi.

### **3.4 Postup posudku a stvrzení**

Nejprve bude provedena identifikace vlastníka Předmětu ocenění a budou popsány majetkoprávní vztahy. Informace o vlastnictví a majetkoprávních vztazích budou čerpány z částečného výpisu listu vlastnictví (LV) č. 1825, katastrální území Michle, obec Praha vyhotoveného ke dni 21. 07. 2025.

Pro popis Nemovitosti budou využity informace získané na místním šetření. Při popisu polohy a dopravní dostupnosti bude Zhotovitel vycházet z veřejně dostupných informací a mapových aplikací mapy.cz, resp. Google maps. Dále bude použita mapa platného územního plánu hl. města Prahy.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí bude Zhotovitel vycházet především z databáze časových řad České národní banky (ČNB) - ARAD a dále z analýzy trhu stavebních pozemků zpracované Hypoteční bankou.

Na základě popisu přístupů používaných při oceňování nemovitého majetku bude stanovena metoda ocenění a bude stanovena hodnota nemovitého majetku.

### **3.5 Obecné předpoklady a omezující podmínky**

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole 1.2 Účel znaleckého posudku a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
2. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následně po datu ocenění.
3. Zhotovitel konstatuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledným oceněním.
4. Pokud Zhotovitel využívá informace vydané po datu ocenění, jsou relevantní ve vztahu ke stanovení hodnoty Předmětu ocenění a pouze tak zpřesňují realie dané k rozhodnému datu.

5. Zhotovitel měl k dispozici částečný výpis z katastru nemovitostí k Nemovitosti k datu 21. 07. 2025, Zhotovitel předpokládá, že mezi tímto datem a datem ocenění, tj. 12. 08. 2025 nedošlo u Nemovitosti k žádné změně a stav uvedený na LV je shodný se stavem ke dni ocenění.

### 3.6 Rozhodné datum

Za rozhodné datum stanovení hodnoty Předmětu ocenění je považováno datum **12. 08. 2025**.

### 3.7 Vymezení pojmů cena a hodnota

Pojmem hodnota se rozumí tržní hodnota dle standardů IVS 2025 <sup>4</sup>, kde:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.“

#### 3.7.1 Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2025 (vlastní zpracování)

- / „...odhadovaná částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- / „...by měly být majetek nebo služba směněny...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku nebo služby je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- / slovy „...ke dni ocenění...“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu,
- / „...ochotným kupujícím...“ - kupující je ke koupi motivován, ale nikoliv nucen,
- / „...ochotný prodávající...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- / „...v souladu s principem tržního odstupu...“ - určuje transakci mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah (např. mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce),
- / slovy „...po náležitém marketingu...“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty,
- / formulace „...kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě...“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění,
- / „...a nikoli v tísní...“ - obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná ze stran není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

<sup>4</sup> International Valuation Standards 2025, str. 24-25 (General Standards - IVS 102 Bases of Value).

### 3.7.2 Cena obvyklá a tržní hodnota dle Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění<sup>5</sup>

Pojmem cena obvyklá se rozumí cena definovaná dle §2, odst. 2 Zák. č. 151/1997 Sb. následovně:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby. 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 oblíbou 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.“

Dle §2, odst. 3 Zák. č. 151/1997 Sb. 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.

Tržní hodnotou dle §2, odst. 4 Zák. č. 151/1997 Sb. se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

---

<sup>5</sup> Zákon o oceňování majetku.

## 4 Posudek

### 4.1 Identifikace vlastníka

Předmětem ocenění je pozemek, který jsou evidován na částečném výpisu listu vlastnictví (LV), tedy LV č. 1825, konkrétně pozemek s parc. č. 2722/1 k.ú. Michle, obec Praha.

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1825, k.ú. Michle, obec Praha ze dne 21. 7. 2025 je Nemovitost ve vlastnictví a dále ve svěřené správě:

Vlastnické právo:

- / HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, Identifikátor: 00064581

Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce:

- / Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 100 00 Praha 10 Identifikátor: 00063941

#### 4.1.1 Majetkoprávní vztahy

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1825, k.ú. Michle, obec Praha ze dne 21. 07. 2025 nejsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti žádná oprávnění.

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1825, k.ú. Michle, obec Praha ze dne 21. 07. 2025 nejsou v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedena k Nemovitosti žádná omezení.

Částečný výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1825, k.ú. Michle, obec Praha ze dne 21. 07. 2025 je uveden v přílohové části tohoto znaleckého posudku, viz Příloha č. 1.

## 4.2 Identifikace Nemovitosti

Předmětem Nemovitosti je pozemek parc. č. 2722/1, k. ú. Michle, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 1825.

**Tabulka 3: Identifikace pozemků Předmětu ocenění**

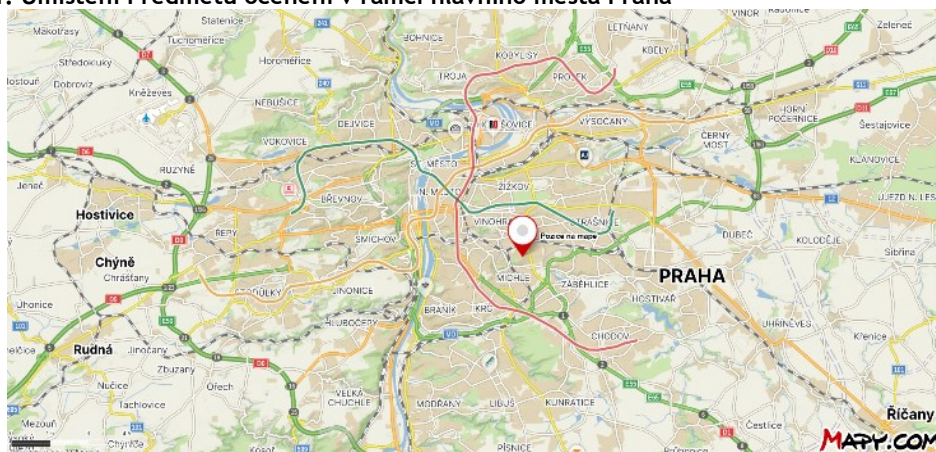
| K. ú.         | LV   | par. č. | Výměra      | Druh pozemku   | Způsob využití | Způsob ochrany nemovitosti | Územní plán       |
|---------------|------|---------|-------------|----------------|----------------|----------------------------|-------------------|
| Michle        | 1825 | 2722/1  | 1304        | ostatní plocha | zeleň          | -                          | OB - čistě obytné |
| <b>Celkem</b> |      |         | <b>1304</b> |                |                |                            |                   |

Zdroj: vlastní zpracování, katastr nemovitostí.

### 4.2.1 Poloha

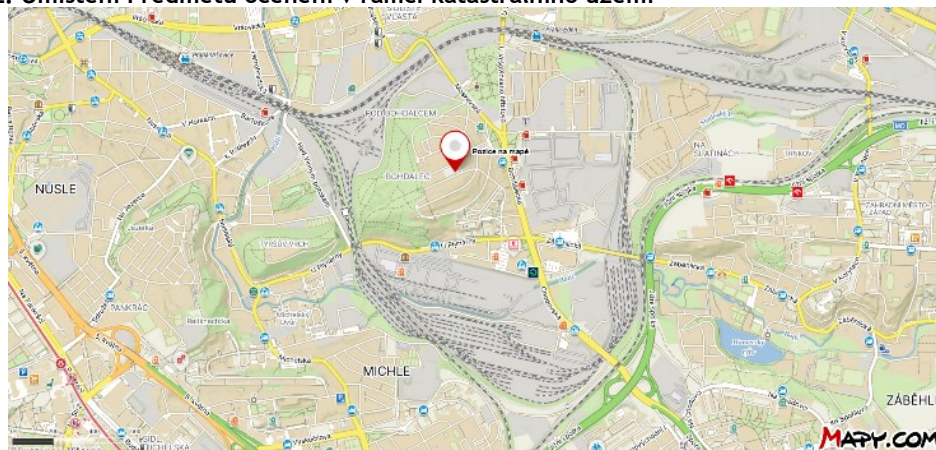
Nemovitost se nachází v městské části Praha 10 - Michle, v jižní části území Bohdalce, na křižovatce ulice Pod Sychrovem II a ulice Na Pahorku. Jedná se o stabilizovanou obytnou lokalitu s převahou zástavby rodinných domů a menších bytových domů, doplněnou o veškerou občanskou vybavenost dostupnou v blízkém okolí.

**Obrázek 1: Umístění Předmětu ocenění v rámci hlavního města Praha**



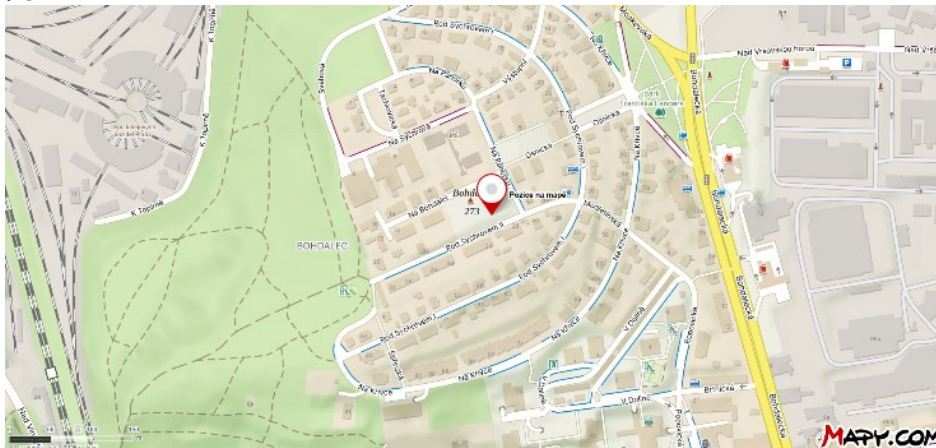
Zdroj: www.mapy.cz.

**Obrázek 2: Umístění Předmětu ocenění v rámci katastrálního území**



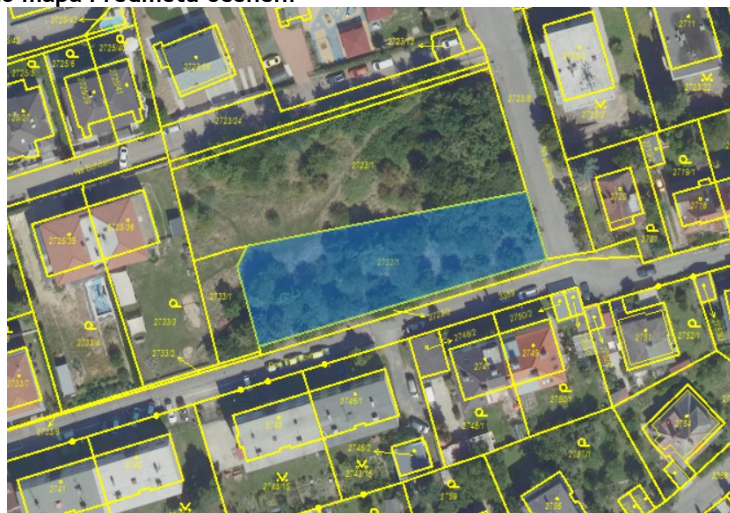
Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 3: Umístění Předmětu ocenění v rámci bližšího území



Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 4: Ortofoto mapa Předmětu ocenění



Zdroj: katastr nemovitostí.

#### 4.2.2 Dopravní poměry

Lokalita je dobře dopravně napojena jak na místní komunikace, tak na hlavní dopravní tahy, zejména ulici Bohdaleckou, s dostupností městské hromadné dopravy v docházkové vzdálenosti. Nejbližší zastávka městské hromadné dopravy se nachází ve vzdálenosti přibližně 350 m, a to autobusová zastávka „Bohdalec“. V širším okolí je dostupná rovněž tramvajová doprava, a to prostřednictvím zastávky „Chodovská“ ve vzdálenosti cca 500 m od Předmětu ocenění.

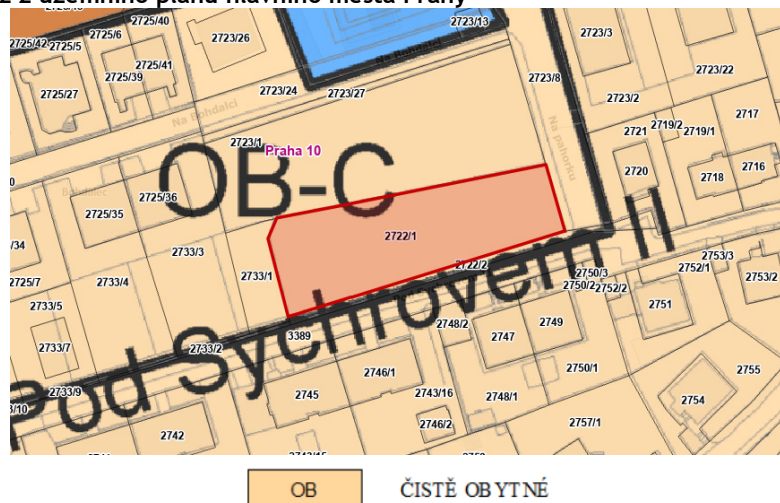
#### 4.2.3 Technická infrastruktura

V okolí pozemku, který tvoří Předmět ocenění, jsou veškeré inženýrské sítě, na které jej lze připojit.

#### 4.2.4 Využití plochy dle územního plánu

Nemovitost je dle územního plánu hlavního města Prahy situována na plochách OB - čistě obytné. Níže jsou popsána možná využití jako hlavní, přípustné apod.

Obrázek 5: Výřez z územního plánu hlavního města Prahy



Zdroj: Územní plán hl. města Prahy.

#### OB - čistě obytné

##### Hlavní využití:

- / Plochy pro bydlení.

##### Přípustné využití:

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

##### Podmíněně přípustné využití:

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

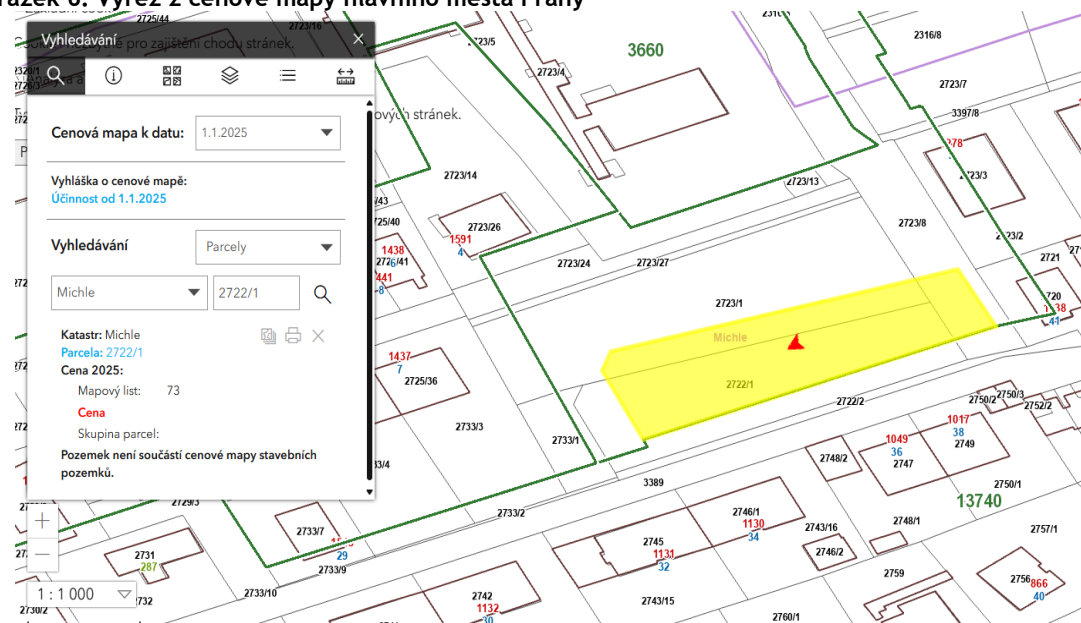
#### Nepřípustné využití:

- / 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.

#### 4.2.5 Cenová mapa

Dle cenové mapy<sup>6</sup> hl. města Prahy k datu 1.1. 2025 není pro Předmět ocenění uvedena jednotková cena.

Obrázek 6: Výřez z cenové mapy hlavního města Prahy



Zdroj: Cenová mapa hl. města Prahy.

<sup>6</sup> Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>

#### 4.2.6 Záplavové území

Nemovitost se nenachází v záplavovém území dle vodohospodářského informačního portálu VODA, který je spravován Ministerstvem zemědělství a Ministerstvem životního prostředí.<sup>7</sup>

### 4.3 Strategická analýza

V následujících kapitolách Zhotovitel provede analýzu relevantního segmentu trhu, konkrétně segmentu stavebních pozemků.

#### 4.3.1 Stavební pozemky

Vývoj cen stavebních pozemků mezi 2. čtvrtletím 2010 a 1. čtvrtletím 2025 nejlépe zobrazuje tzv. „ČSOB Index bydlení“ od ČSOB hypoteční banky. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si klienti skupiny ČSOB pořídili prostřednictvím hypotečního úvěru. ČSOB INDEX BYDLENÍ je vytvářen pomocí hédonického modelu, který sleduje více než 30 různých parametrů nemovitostí, a je sledován pro celou Českou republiku. Index je od svého vzniku v roce 2011 jedním z klíčových nástrojů pro sledování vývoje cen nemovitostí, a to včetně stavebních pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, a od té doby index sleduje vývoj tržních cen s ohledem na změny poptávky, nabídky, infrastruktury a dalších faktorů, které ovlivňují ceny na realitním trhu.

V následujících odstavcích bude popsán vývoj cen stavebních pozemků, a to od roku 2019 do prvního čtvrtletí roku 2025.

##### 4.3.1.1 Vývoj cen stavebních pozemků v prvním čtvrtletí v roce 2025

V prvním čtvrtletí 2025 podle ČSOB Indexu bydlení ceny stavebních pozemků vzrostly mezičtvrtletně o 2,0 % a meziročně o 5,5 %. Tento nárůst cen odráží trvalý převis poptávky nad nabídkou, který je i nadále podpořen rostoucím zájmem o pozemky, především v lokalitách vzdálenějších od hlavních měst. Klíčovými faktory ovlivňujícími cenu pozemků jsou jejich velikost, tvar, dostupnost inženýrských sítí, dopravní dostupnost a občanská vybavenost.

Zájem o pozemky, které nejsou připojeny na veřejné sítě, se i nadále zvyšuje, což podporují nové technologie, jako jsou fotovoltaické systémy a domácí čističky vody, které umožňují plnohodnotné využití takových pozemků. Tento trend je v souladu s vývojem v předchozích letech, kdy se poptávka soustředí na pozemky s menšími požadavky na připojení k veřejným inženýrským sítím.

Zpráva „CEE Report - Highlights 2024 and Predictions 2025“ od společnosti Colliers potvrzuje, že rezidenční trh zůstává i nadále robustní, přičemž poptávka v roce 2024 výrazně vzrostla, a to i přes vyšší úrokové sazby. Tento trend pokračuje i v roce 2025, přičemž developři stále připravují nové projekty. Další rozsah výstavby však bude záviset na urychlení stavebního řízení a zlepšení

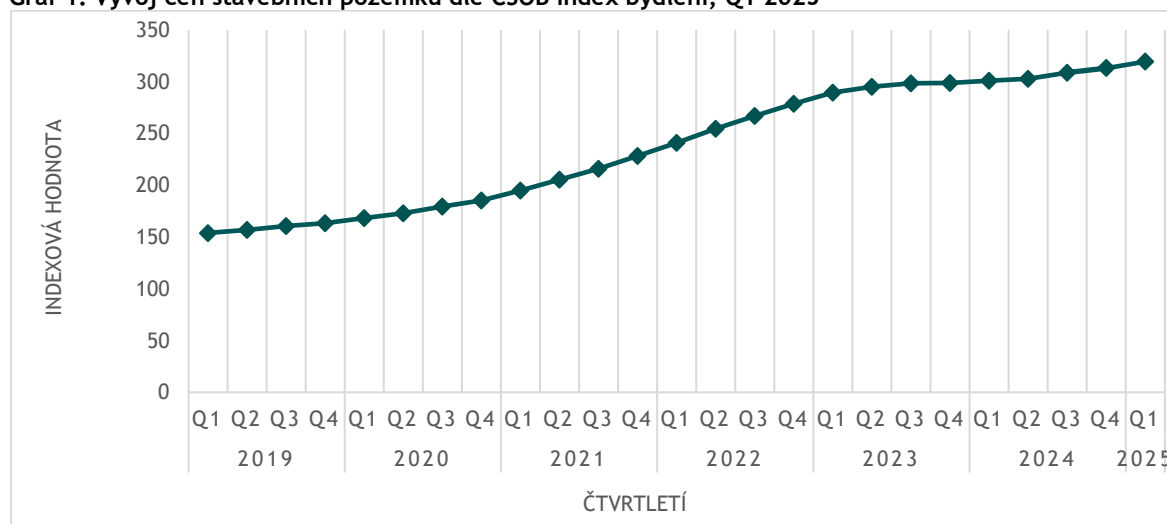
---

<sup>7</sup> Dostupné z: <https://voda.gov.cz/?page=zaplavova-uzemi-mapa>

infrastruktury. Na základě těchto trendů je očekáván i v roce 2025 pokračující růst cen stavebních pozemků, pokud nedojde k výraznému navýšení nabídky a zrychlení procesu povolování výstavby.

Následující graf znázorňuje vývoj indexové hodnoty dle ČSOB Index bydlení stavebních pozemků od prvního čtvrtletí roku 2019 do prvního čtvrtletí roku 2025.

**Graf 1: Vývoj cen stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení, Q1 2025**



Zdroj: vlastní zpracování dle ČSOB Hypoteční banka<sup>8</sup>.

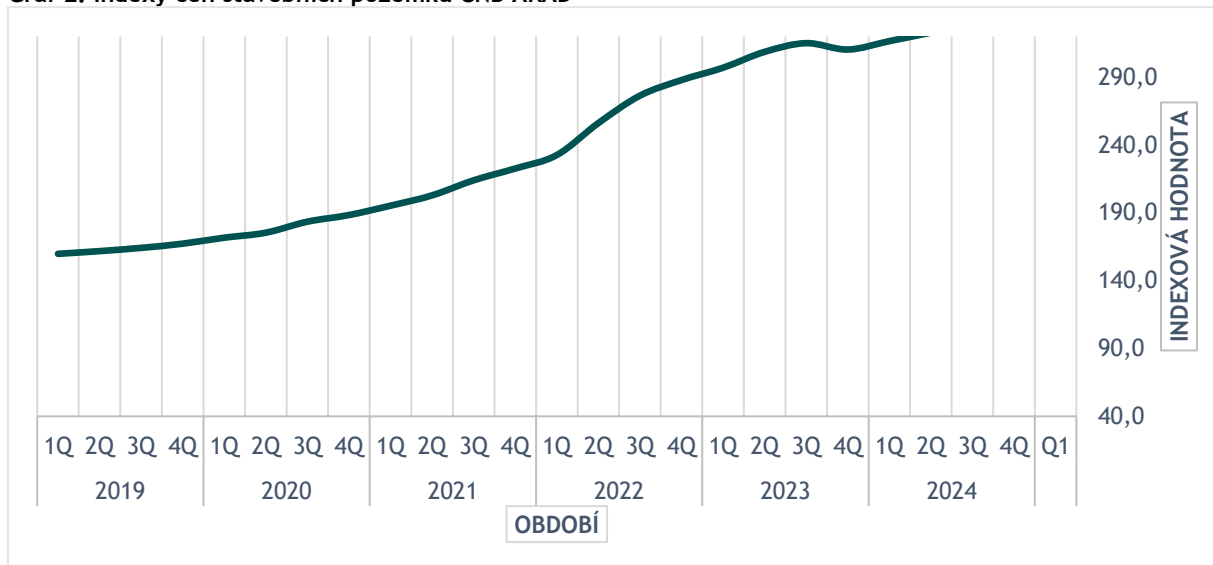
Alternativně sleduje vývoj cen samostatných pozemků česká národní banka (ČNB) na základě indexů cen stavebních pozemků. Zdrojem dat je v tomto případě Český statistický úřad vycházející z daňových přiznání a z údajů realitních kanceláří, developerů, katastrálních a stavebních úřadů. Tato data vycházejí z veškerých realizovaných transakcí ve sledovaném období. Extrémní hodnoty jsou vyloučeny. Cenové indexy jsou kalkulovány na bázi Laspeyresova vzorce. V některých případech může tento index poskytovat vyšší přesnost vývoje cen, jelikož je zde více diverzifikovaná datová základna.

Vývoj cen samostatných stavebních pozemků je dle databáze ARAD vykazuje rostoucí tendenci. V roce 2022 vrostly meziročně ceny samostatných stavebních pozemků o 29,28 %, v roce 2023 o 8 %. V roce 2024 rostou ceny stavebních pozemků meziročním tempem ve výši 9 %.

Indexy cen stavebních pozemků za období od roku 2019 do čtvrtého čtvrtletí roku 2024 dle databáze ARAD jsou znázorněny v následujícím grafu.

<sup>8</sup> Dostupné z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240819>

Graf 2: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD



Zdroj: vlastní zpracování dle databáze časových řad ARAD, ČNB.

#### 4.4 Metody ocenění

Hodnotu nemovitosti lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlédnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

V následujícím textu je uveden stručný popis základních charakteristik jednotlivých metod ocenění nemovitostí.

##### 4.4.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebení, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko - hospodářských ukazatelů (THU), nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

##### 4.4.2 Výnosová metoda

Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitekem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjistíme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.

#### 4.4.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány nebo k prodeji nabízeny. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.

#### 4.4.4 Volba metody

Za účelem stanovení tržní hodnoty Nemovitosti byla použita metoda porovnávací, jelikož dle názoru Zhotovitele porovnávací metoda nejlépe reflektuje aktuální situaci na trhu nemovitostí. Pro ocenění Zhotovitel použil realitní nabídky. Výsledkem je tedy ve smyslu legislativy tržní hodnota (viz kap. 3.7 Vymezení pojmů cena a hodnota).

### 4.5 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou porovnávací

Porovnávací metoda je založena na porovnání nemovitosti s nabídkami v obdobných lokalitách. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna.

U porovnávaných nemovitostí se při porovnání uvažuje s mnoha faktory (např. poloha, tvar, využití dle územního plánu, velikost, dopravní dostupnost atd.). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň kritéria porovnávané nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je kritérium porovnávané nemovitosti horší než u oceňované nemovitosti. A naopak, pokud je hodnota koeficientu nižší než jedna, je v tomto kritériu porovnávaná nemovitost hodnocena jako lepší než oceňovaná nemovitost. V případě hodnocení velikosti nemovitosti platí zpravidla princip, že jednotková cena s nižší výměrou roste, a naopak s vyšší výměrou klesá<sup>9</sup>. V případě rozlehlejší/větší výměry porovnávané nemovitosti, než je oceňovaná nemovitost, bude koeficient větší než jedna, a naopak, je-li porovnávaná nemovitost menší, než oceňovaná nemovitost bude koeficient velikosti menší než jedna.

Porovnávané nemovitosti byly analyzovány, v porovnání byly vzorky upraveny korelačními koeficienty tak, aby byla zohledněna specifika a rozdílnost oceňované nemovitosti. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku.

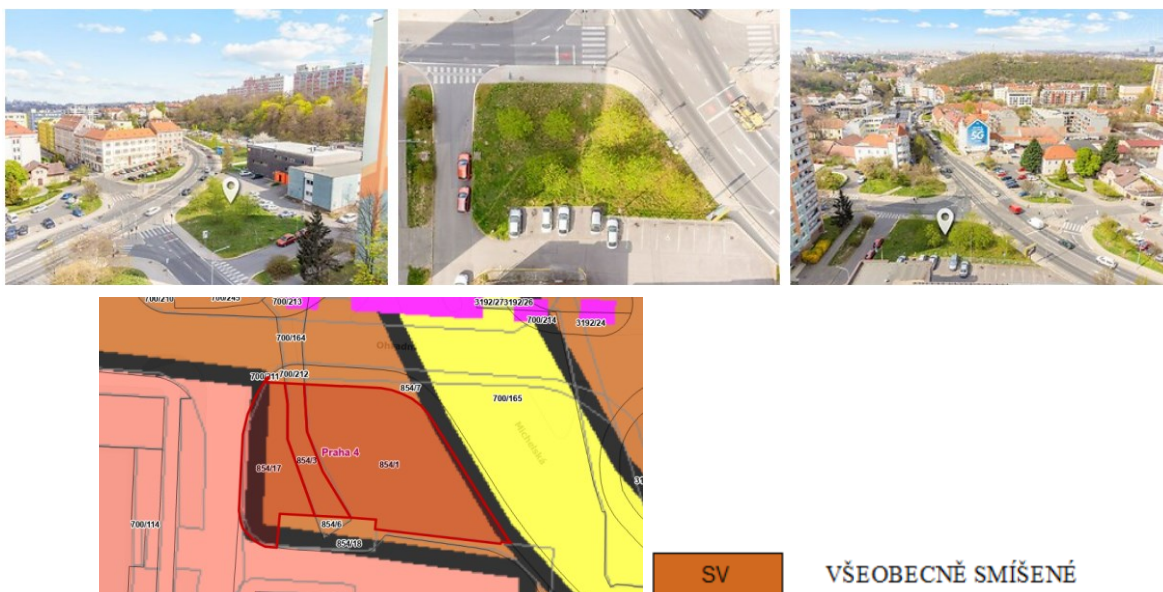
Pro porovnání čerpal Zhotovitel údaje z inzerčních portálů jako je např. [www.inem.cz](http://www.inem.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a další. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita a způsob využití nemovitosti dle územního plánu. Rozdílnost ve způsobu využití dle územního plánu, resp. rozdílnost funkční plochy, kam dané území spadá, Zhotovitel zohlednil

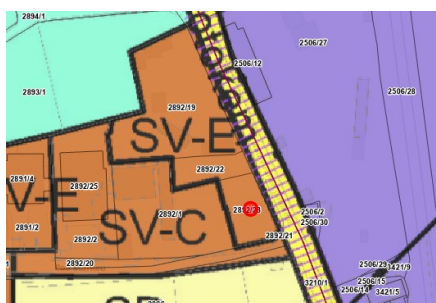
<sup>9</sup> S výjimkou např. zemědělských pozemků, u kterých princip funguje obráceně.

vhodným koeficientem. Celkem byly pro účely porovnání využity čtyři vzorky. Základní údaje o těchto vzorcích jsou uvedeny v následující části.

#### Vzorek č. 1

Jedná se o prodej stavebního pozemku o celkové výměře 645 m<sup>2</sup>, který se nachází v městské části Praha - Michle, na křižovatce ulic Chodovská a Michelská. Pozemek je veden v územním plánu jako plocha všeobecně smíšená (SV) a je umístěn v zastavěném území s dobrou dopravní dostupností a napojením na městskou infrastrukturu. Cena prodeje činí 17 980 000 Kč.



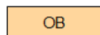
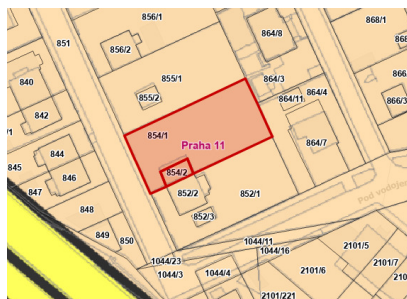


VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

Zdroj: [www.mapio.cz](http://www.mapio.cz), územní plán hl. m. Prahy.

### Vzorek č. 3

Jedná se o prodej stavebních pozemků o celkové ploše 757 m<sup>2</sup>, který se nachází v katastrálním území Chodov v Praze, v klidné části obce Nusle a tvoří jeden celek. Pozemky jsou situovány v zastavěné lokalitě s dobrou občanskou vybaveností a dopravní dostupností, v územním plánu jsou vedeny jako plocha čistě obytná (OB). Součástí nabídky je i sousední parcela o výměře 14 m<sup>2</sup>. Cena prodeje činí 17 390 000 Kč.



ČISTĚ OBYTNÉ

Zdroj: [www.inem.cz](http://www.inem.cz), územní plán hl. m. Prahy.

### Vzorek č. 4

Jedná se o prodej stavebního pozemku o celkové ploše 921 m<sup>2</sup>, který se nachází v městské části Praha - Kunratice, v lokalitě Pražského povstání. Pozemek je určen v územním plánu jako plocha všeobecně obytná (OV) a je situován v zástavbě rodinných domů. Inženýrské sítě jsou k dispozici - vodovod, kanalizace, elektřina a plyn - a nacházejí se na hranici pozemku. Přístup je zajištěn z místní komunikace. Cena prodeje činí 22 970 000 Kč.



OV

VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), územní plán hl. m. Prahy.

Tabulka 4: Porovnávací analýza Nemovitosti<sup>10</sup>

| Tabulka 1: Porovnávání vzorků za nemovitosti |                 |                        |         |               |                       |                                                        |                         |                                       |                  |                                                                              |                                 |                                  |
|----------------------------------------------|-----------------|------------------------|---------|---------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Oceňovaná nemovitost:                        |                 | x                      | x       | Praha Michle  | V zastavěném území    | Pravidelný tvar, vyvýšený terén, bez pravidelné údržby | Připojení na veškeré IS | Z obecní komunikace přes pozemek obce | 1 304 m²         | Na pozemcích náletové křoviny                                                | OB - čistě obytné               | 21 223 Kč/m²                     |
| VZORKY                                       |                 | Nabídková cena (Kč/m²) | Zdroj   | Poloha        |                       | Tvar a sklon                                           | Inženýrské sítě         | Přístup k nemovitosti                 | Velikost pozemku | Stavební připravenost                                                        | Využití dle ÚP                  | Upravená jednotková cena (Kč/m²) |
|                                              |                 |                        |         | městské části | v rámci městské části |                                                        |                         |                                       |                  |                                                                              |                                 |                                  |
| Porovnávané vzorky                           | Praha Michle    | 27 876                 | Nabídka | Obdobná       | Obdobné               | Obdobný                                                | Obdobné                 | Obdobný (z obecní komunikace)         | Menší (645 m²)   | Obdobná (náletové křoviny)                                                   | Lepší (SV - všeobecně smíšené)  | 21 451                           |
|                                              | Koef.           |                        | 0,95    | 1,00          | 1,00                  | 1,00                                                   | 1,00                    | 1,00                                  | 0,90             | 1,00                                                                         | 0,90                            | 0,77                             |
|                                              | Praha Michle    | 27 511                 | Nabídka | Obdobná       | Obdobné               | Lepší (rovina, pravidelný tvar)                        | Obdobné                 | Obdobný (z obecní komunikace)         | Menší (687 m²)   | Horší (bez náletových křovin, zpevněná plocha /asfalt / beton po celé ploše) | Lepší (SV - všeobecně smíšené)  | 21 117                           |
|                                              | Koef.           |                        | 0,95    | 1,00          | 1,00                  | 0,95                                                   | 1,00                    | 1,00                                  | 0,90             | 1,05                                                                         | 0,90                            | 0,77                             |
|                                              | Praha Chodov    | 22 972                 | Nabídka | Horší         | Obdobné               | Lepší (rovina, pravidelný tvar)                        | Obdobné                 | Obdobný (z obecní komunikace)         | Menší (757 m²)   | Obdobná (náletové křoviny)                                                   | Obdobné (OB - čistě obytné)     | 20 681                           |
|                                              | Koef.           |                        | 0,95    | 1,05          | 1,00                  | 0,95                                                   | 1,00                    | 1,00                                  | 0,95             | 1,00                                                                         | 1,00                            | 0,90                             |
|                                              | Praha Kunratice | 24 940                 | Nabídka | Horší         | Obdobné               | Lepší (rovina, pravidelný tvar)                        | Obdobné                 | Obdobný (z obecní komunikace)         | Menší (921 m²)   | Obdobná (náletové křoviny)                                                   | Obdobné (OV - všeobecně obytné) | 21 330                           |
|                                              | Koef.           |                        | 0,95    | 1,05          | 1,00                  | 0,95                                                   | 1,00                    | 1,00                                  | 0,95             | 1,00                                                                         | 0,95                            | 0,86                             |

Zdroj: inzerční portály uvedené u vzorků v kapitole 4.5, vlastní zpracování.

<sup>10</sup>Při výpočtech není použito zaokrouhlování. Zaokrouhlení na celé číslo je použito pouze při výpočtu průměru jednotkové ceny Nemovitosti.

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu Nemovitosti na úrovni mediánu upravených jednotkových cen ve výši **21 223 Kč/m<sup>2</sup>**. Tabulka 5 obsahuje stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti zapsané na částečném listu vlastnictví (LV) č. 1825, k.ú. Michle, obec Praha.

**Tabulka 5: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti**

| Jednotková cena      | Plocha            | Celková hodnota   |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| (Kč/m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> ) | (Kč)              |
| <b>21 223</b>        | <b>1 304</b>      | <b>27 674 792</b> |

Zdroj: vlastní zpracování.

**Výsledná hodnota Nemovitosti k datu ocenění, tj. k 12. 08. 2025, činí 27 675 tis. Kč.**

Zhotovitel provedl následně statistickou analýzu vhodnosti výběru vzorků pro porovnání. Následující tabulka ukazuje variabilitu vzorků v podobě směrodatné odchylky, aritmetického průměru a variačního koeficientu. Výsledky variačního koeficientu potvrzují, že Zhotovitel vybral pro porovnávací analýzu vhodné vzorky.

**Tabulka 6: Variabilita vzorků**

| Ukazatelé variability vzorků | Pro nabídkovou cenu | Pro upravenou cenu |
|------------------------------|---------------------|--------------------|
| Směrodatná odchylka          | 1 998               | 293                |
| Aritmetický průměr           | 25 825              | 21 144             |
| Variační koeficient          | 7,74 %              | 1,39 %             |

Zdroj: vlastní zpracování.

Následující tabulka zobrazuje statistickou analýzu vhodnosti výběru vzorků. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou upravených cen vybraných vzorků činí 1,04. Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1 a +/- 1,5 směrodatné odchylky se nachází 75 % upravených cen vybraných vzorků, blíže ukazuje Tabulka 7.

**Tabulka 7: Statistická analýza souboru reprezentantů**

| Statistické ukazatele                                             | Hodnota |
|-------------------------------------------------------------------|---------|
| Střední hodnota (medián)                                          | 21 223  |
| Aritmetický průměr                                                | 21 144  |
| Minimum                                                           | 20 681  |
| Maximum                                                           | 21 451  |
| Počet prvků                                                       | 4       |
| Relace max. a min. hodnoty (relace nesmí být větší než 2)         | 1,04    |
| Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1 směr odch.   | 75 %    |
| Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1,5 směr odch. | 75 %    |

Zdroj: vlastní zpracování.

## 5 Odůvodnění

### 5.1 Rekapitulace a formulace závěrečného výroku

Při vypracování tohoto znaleckého posudku vzal Zhotovitel v úvahu všechny podstatné faktory a rizika, která ovlivňují či mohou ovlivňovat výslednou hodnotu.

#### Předmět ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován ve věci stanovení tržní hodnoty pozemku parc. č. 2722/1, katastrální území Michle, obec Praha.

#### Účel ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení hodnoty majetku pro potřeby prodeje.

#### Použitý způsob ocenění

Hodnota Nemovitosti byla k datu 12. 08. 2025 stanovena metodou porovnávací.

#### Výsledek ocenění

Hodnota Předmětu ocenění stanovená metodou porovnávací k datu ocenění, tj. k 12. 08. 2025, činí 27 675 tis. Kč.

**Výsledná hodnota Předmětu ocenění stanovená metodou porovnávací k datu ocenění, tj. k 12. 08. 2025, činí 27 675 tis. Kč.**

## 5.2 *Kontrola postupu znalce*

V rámci stanovení hodnoty nemovitého majetku byl nejprve vypracován popis nemovitosti. Pro popis aktuálního stavu byly využity informace získané na místním šetření. Popis polohy a dopravní dostupnosti vychází z veřejně dostupných informací, především mapových aplikací mapy.cz, resp. Google maps. Pro popis využití ploch čerpal Zhotovitel z informací z platného územního plánu hl. města Prahy. Dále byly popsány majetkoprávní vztahy z částečného výpisu listu vlastnictví získaného z portálu katastru nemovitostí.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí Zhotovitel vycházel především z databáze časových řad České národní banky (ČNB) - ARAD a dále z analýzy trhu stavebních pozemků zpracované Hypoteční bankou.

Hodnota Nemovitosti byla stanovena pomocí porovnávací metody. Zhotovitel použil 4 vzorky pro porovnání (inzerované nabídky), stanovil jednotkovou cenu, přičemž rozdíly v poloze, velikosti, přístupu k pozemku, využití dle územního plánu atd. byly zohledněny korekčními koeficienty tak, aby byla zachycena specifická oceňovaná nemovitost. Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti byla stanovena vynásobením celkové výměry stanovenou jednotkovou cenou.

## 6 Závěr

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto znaleckém posudku dospěl Zhotovitel k závěru, že tržní hodnota Předmětu ocenění, tj. pozemku parc. č. 2722/1, katastrální území Michle, obec Praha, k datu ocenění, tj. 12. 08. 2025 činí:

**27 675 tis. Kč**

(Slovy: dvacet sedm milionů šest set sedmdesát pět tisíc korun českých)

## ***7 Ostatní skutečnosti***

Zhotovitel k vypracování tohoto znaleckého posudku nepřibral konzultanta.

Odměna Zhotovitele byla stanovena na základě smluvního ujednání.

## 8 Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Ing. Radkou Chaloupkovou znalcem zapsaným v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti. Znalec vykonává svoji činnost v rámci znalecké kanceláře PKF APOGEO Esteem, a.s., která je zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

oceňování movitých věcí (včetně strojů, přístrojů, zařízení, motorových vozidel, výpočetní techniky), oceňování nemovitostí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, stanovení výše nájemného) a práv k nemovitostem (zástav, břemen), oceňování podniků (včetně práv podniků, práv k podnikům, veškerých položek aktiv a pasiv podniků, prodeje a nájmu podniků), oceňování obchodního jmění při přeměnách (fúze, převod jmění na společníka, rozdělení, změna právní formy), včetně přezkoumání a posuzování přeměn obchodních společností z ekonomického hlediska, vyhotovení znaleckých zpráv o fúzi, výpočtu výměnných poměrů, oceňování podnikatelských rizik, škod.

Znalecký úkon je zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky 051759/2025.

Znalecký posudek zpracovala a případná vysvětlení podá:

Ing. Radka  
Chaloupková, Znalec  
Digitálně podepsal  
Ing. Radka  
Chaloupková,  
Znalec  
Datum: 2025.08.22  
15:39:31 +02'00'

Ing. Radka Chaloupková  
znalec v oboru ekonomika

Otisk znalecké pečeti znalce:



Podpis za znaleckou kancelář:

Ing. Pavel  
Tůma, Ph.D.  
Digitálně podepsal Ing.  
Pavel Tůma, Ph.D.  
Datum: 2025.08.25  
10:08:59 +02'00'

Ing. Pavel Tůma, Ph. D.  
předseda představenstva

Otisk znalecké pečeti znalecké kanceláře:



V Praze dne 22. 8. 2025

PKF APOGEO  
Esteem, a.s.  
Znalecká  
kancelář  
Digitálně podepsal  
PKF APOGEO  
Esteem, a.s.  
Znalecká kancelář  
Datum: 2025.08.25  
10:07:53 +02'00'

## 9 Přílohy

Příloha č. 1: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1825, k. ú. Michle, obec Praha ze dne 21. 07. 2025

Příloha č. 2: Výstřižek z GIS aplikace MISYS

Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti k datu místního šetření 12. 08. 2025

Příloha č. 1: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1825, k. ú. Michle, obec Praha ze dne 21. 07. 2025

| VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ                                                                |            |                        |                |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|----------------|----------------|
| prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2025 00:00:00                                       |            |                        |                |                |
| Okres:                                                                                      |            | Obec: 554782 Praha     |                |                |
| Kat.území: 727750 Michle                                                                    |            | List vlastnictví: 1825 |                |                |
| V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě                                       |            |                        |                |                |
| A Vlastník, jiný oprávněný                                                                  |            | Identifikátor          |                | Podíl          |
| Vlastnické právo                                                                            |            |                        |                |                |
| HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1                       |            | 00064581               |                |                |
| Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce                                              |            |                        |                |                |
| Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10                      |            | 00063941               |                |                |
| <b>ČÁSTEČNÝ VÝPIS</b>                                                                       |            |                        |                |                |
| B Nemovitosti                                                                               |            |                        |                |                |
| Pozemky                                                                                     |            |                        |                |                |
| Parcela                                                                                     | Výměra[m2] | Druh pozemku           | Spůsob využití | Spůsob ochrany |
| 2722/1                                                                                      | 1304       | ostatní plocha         | zeleň          |                |
| B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu                      |            |                        |                |                |
| C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu      |            |                        |                |                |
| D Poznámky a další obdobné údaje                                                            |            |                        |                |                |
| Typ vztahu                                                                                  |            |                        |                |                |
| o Změna výměr obnovou operátu                                                               |            |                        |                |                |
| Povinnost k                                                                                 |            |                        |                |                |
| Parcela: 2722/1                                                                             |            |                        |                |                |
| Plomby a upozornění - Bez zápisu                                                            |            |                        |                |                |
| E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu                                                    |            |                        |                |                |
| Listina                                                                                     |            |                        |                |                |
| o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §1 - Notářský zápis N 365/2000 NZ 353/2000.       |            |                        |                |                |
| POLVZ:315/2001 Z-5600315/2001-101                                                           |            |                        |                |                |
| Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 00064581 |            |                        |                |                |
| Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10 00063941             |            |                        |                |                |
| F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu             |            |                        |                |                |
| Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR |            |                        |                |                |
| Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.            |            |                        |                |                |
| strana 1                                                                                    |            |                        |                |                |

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2025 00:00:00

Okres: \_\_\_\_\_ Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 727750 Michle List vlastnictví: 1825  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

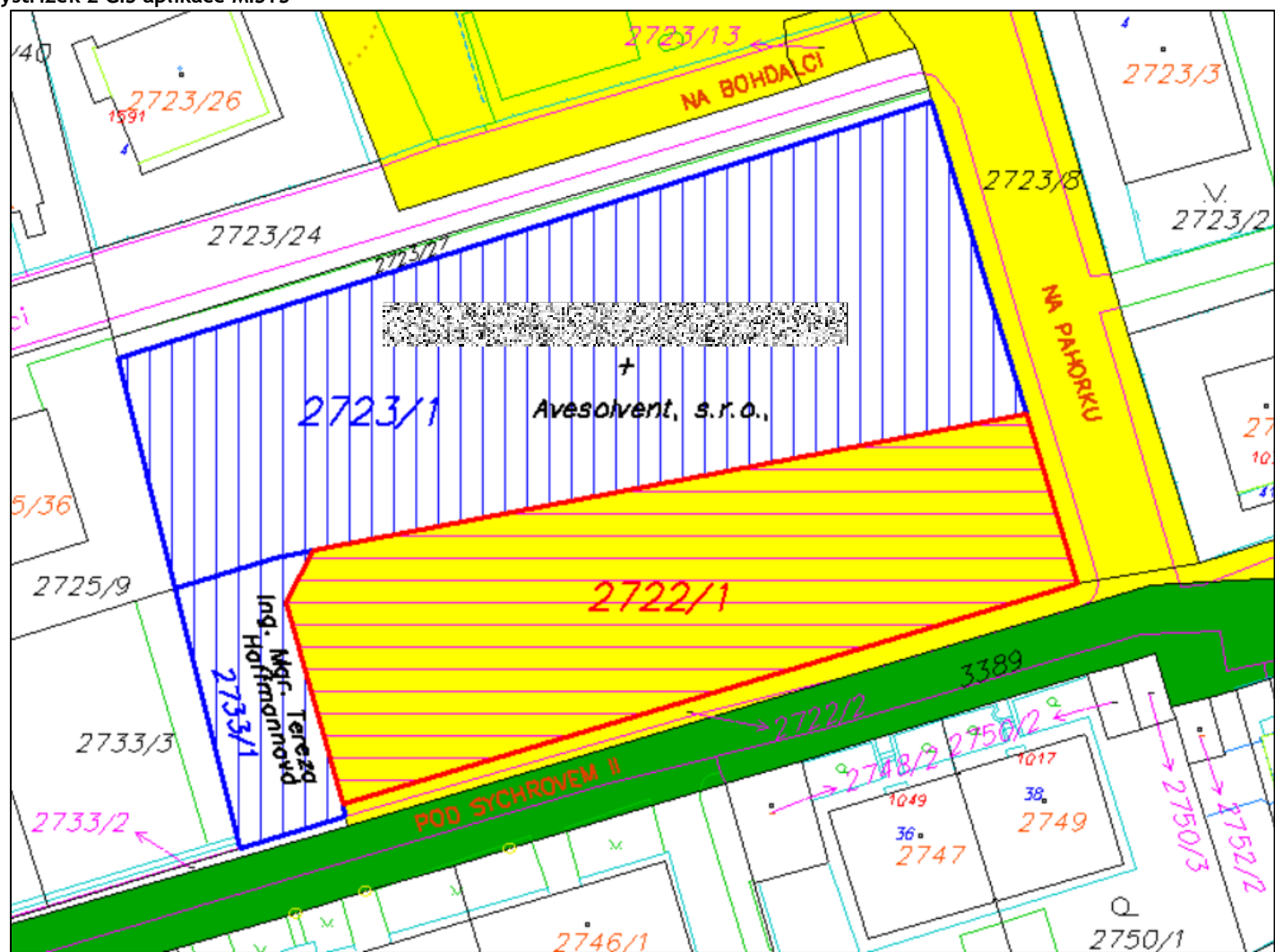
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil: \_\_\_\_\_ Vyhotoveno: 21.07.2025 09:52:16  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem  
Podpis, razítko: \_\_\_\_\_ Řízení PÚ: \_\_\_\_\_

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
strana 2

**Příloha č. 2: Výstřižek z GIS aplikace MISYS<sup>11</sup>**



<sup>11</sup> Informačního systému MISYS společnosti GEPRO, viz <https://www.gepro.cz/produkty/misys/>

**Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti k datu místního šetření 12. 08. 2025**

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| <p>Pohled na Nemovitost a její okolí</p>                                            | <p>Pohled na Nemovitost</p>                                                          |
|   |   |
| <p>Pohled na Nemovitost</p>                                                         | <p>Pohled na Nemovitost</p>                                                          |
|  |  |
| <p>Pohled na Nemovitost</p>                                                         | <p>Pohled na Nemovitost a její okolí</p>                                             |