# ZNALECKÝ POSUDEK

**o ceně nemovitých věcí**

| | |
|---|---|
| **ČÍSLO POLOŽKY:** | **5396/2026** |
| **ZNALEC:** | Ing. Karel Schwarz<br>Štverákova 2726/10, 193 00 Praha 9<br>IČO: 69013519 |
| **ZADAVATEL:** | JUDr. Miloslav Hauerland, soudní exekutor<br>Exekutorský úřad Praha 5<br>Zborovská 122/3, 150 00 Praha 5 |
| **ČÍSLO JEDNACÍ:** | 027 EX 00127/02-422 |
| **PŘEDMĚT:** | Pozemek parc. č. 1347/1 Dolní Počernice |
| **ČÍSLO VYHOTOVENÍ:** | 1/2 |
| **OZNAČENÍ:** | 7/2026 |
| **OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:** | Obor Ekonomika / odvětví<br>Oceňování nemovitých věcí |
| **PROHLÍDKA PROVEDENA DNE:** | 14.1.2026 |
| **DATUM:** | 20.1.2026 |
| **POČET STRAN:** | 11 |
| **SEZNAM PŘÍLOH:** | Příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí<br>Příloha č. 2 - katastrální mapa<br>Příloha č. 3 - mapa oblasti<br>Příloha č. 4 - fotodokumentace |

# A. Zadání

## 1.Znalecký úkol – odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/4 k pozemku parc. č. 1347/1 včetně veškerého příslušenství a součástí v katastrálním území Dolní Počernice, obec Praha.

## 2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro exekuční řízení.

## 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

# B. Výčet podkladů

## 1. Postup výběru zdrojů

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

## 2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM – technické řešení a databáze realitních transakcí, Octopuspro – databáze prodeje nemovitostí.

## 3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

# C. Nález

## 1. Základní informace

| | |
|---|---|
| Adresa předmětu ocenění: | Pozemek Dolní Počernice parc. č. 1347/1 |
| LV: | 995 |
| Obec: | Praha |
| Katastrální území: | Dolní Počernice |

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena 14.1.2026.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo **LV č. 995**

| | |
|---|---|
| Pavlová Hana, Vítkova 197/11, Karlín, 18600 Praha 8 | 1/4 |
| Procházkova Anna Mgr., Veronské nám. 334, Horní Měcholupy, 10911 Praha 10 | 3/4 |

Nemovitosti:

| Parcelní číslo | Výměra v $m^2$ | Druh pozemku | Poznámka |
|---|---|---|---|
| 1347/1 | 2620 | ostatní plocha | |

## 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

## 5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1347/1 včetně veškerého příslušenství a součástí v katastrálním území Dolní Počernice, obec Praha.

Dolní Počernice jsou pražská čtvrť s dobrou dopravní dostupností, ležící na důležité silnici I/12 směrem do Kolína a s železniční zastávkou v rámci systému Esko Praha. Díky železnici a silnici je čtvrť rozdělena na dvě části, ale nabízí rychlé spojení s centrem města.

Pozemek parc. č. 1347/1 se nachází v Dolních Počernicích, pozemek je rovinný, ze dvou stran ohraničen železniční tratí. Na pozemku jsou náletové porosty.

## 6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny jsou použity všeobecně uznávané a využívané oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

Zákon MF ČR č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

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

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

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsaný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. K provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

# D. Znalecký posudek

## Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

### Určení ceny nemovitosti

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.: §2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanový jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou 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 tísni. 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.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí 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. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“ Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.: §1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“ §1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „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.“

Konvenční tržní ocenění používané k determinování tržní hodnoty nemovitostí vychází v zásadě ze tří teoreticky různě pojatých přístupů. V odborné literatuře se tyto základní tři principy vzájemně prolínají a větví, jsou uváděny pod různými názvy atd. Např. v americké praxi se mluví o 9 základních přístupech používaných pro stanovení tržní hodnoty, v anglické o 5, v německé o 3. V dostupné české literatuře se lze setkat s těmito metodami používanými pro ocenění:

1. Výnosová metoda
2. Nákladová metoda
3. Porovnávací metoda

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost – podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku, pronájem nemovitosti sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Metody stanovující vlastní kapitál vycházejí z premisy o tom, že nemovitost je totožná s majetkem, který je v ní obsažen. Metody porovnávací, někdy nazývané tržní, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde lze porovnat ceny již prodaných obdobných nemovitostí s nemovitostí oceňovanou. To znamená, že trh nemovitostí je transparentní a informace jsou běžně dostupné. V dalším uvádíme stručný popis každé metody.

## 1. Výnosová metoda

Tyto metody jsou založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice.“ Základní klíč k pochopení filozofie ocenění je porozumění vztahu mezi tokem příjmů

a hodnotou. Investor, kupec ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů čili budoucí výnos – cash flow. Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň, stanovením správné, adekvátní kapitalizační míry

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost – podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Nejrozšířenější metodou je metoda přímé kapitalizace, kterou lze zapsat do jednoduchého matematického modelu:

$$V=NOI / R \qquad (1)$$

Kde tržní hodnota **V** podniku (nemovitosti) je rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu **NOI**, vydělenému odpovídající kapitalizační mírou **R**. Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň

Stanovení správné, adekvátní kapitalizační míry vychází z úrokové míry nejjistějších cenných papírů, obvykle státem garantovaných obligací a zápočtu nezbytné míry rizika, které respektuje daný podnikatelský segment (pronájem nemovitosti).

## 2. Nákladová metoda

Tato metoda je založena na vypočtení nákladů na postavení stejné nemovitosti. Při stanovení ceny se v bere v potaz její opotřebení. Opotřebení se často zjišťuje lineární metodou (zejména pokud nebyly prováděny žádné rekonstrukce nebo jiné stavební úpravy a všechny prvky stavby jsou rovnoměrně opotřebené). Výpočet opotřebení lineárním způsobem je prostý podíl stáří objektu k celkové životnosti objektu.

Životnost stavby je určena na základě prvků dlouhodobé životnosti, jimiž jsou: základy, nosné konstrukce, schodiště, zastřešení atd. Základní dobu životnosti také uvádí vyhláška 3/2008 Sb. V příloze č. 15. Např. rodinné domy se zděnou konstrukcí mají životnost 100 let, rekreační chaty zděné 80 let a dřevěné 60 let.

Nákladová metoda slouží při tržním ocenění pouze ke stanovení rámcové hodnoty dané stavby a často se používá jako podklad pro výpočet hodnoty výnosové. Její použití je vhodné zejména pro nemovitosti, které se běžně neobchodují a jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady (dopravní stavby a infrastruktura, technická infrastruktura).

## 3. Metoda porovnávání tržních cen

Metody porovnávací, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde informace o prodejích jsou veřejně přístupné. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Metoda je nejrozšířenější v době fungujících tržních ekonomik. Její použití je odvislé od dvou základních faktorů – fungujícího trhu daného segmentu majetku a transparentnosti informací. Trh by měl být „perfektní“ ve smyslu dostatečné četnosti prodejů. Vlastní porovnání se provádí na základě

praktických zkušeností znalce, a vždy je poznamenáno jistým subjektivismem. Matematický model této metody má tvar:

$$V = \Sigma ( RC_i \times k_i )/n \qquad (3)$$

Kde $RC_i$ je realizovaná prodejní cena pro i-tý majetek, $k_i$ koeficient korekce (porovnávací), **n** počet porovnávaných majetků.

Tato metoda je nejpřímější, nejrychlejší a nejvíce odpovídá **směnné ceně**. Základním předpokladem jejího analytického využití je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace.

**Aplikace jednotlivých metod**

Každý odhad tržní hodnoty je obecně zatížen jistou mírou chyb, ať už z pohledu znalce, volby požitých matematických modelů, nebo změn **nabídky a poptávky**, trhu. Proto je běžné, že se pro stanovení tržní hodnoty používá několik metod, jejich vzájemný mix. I když každá z nich vychází z jiných předpokladů, je obvyklé považovat za výslednou tržní hodnotu tu, která je dána jejich vzájemným porovnáním. Je neoddiskutovatelné, že se porovnávají metody založené na principiálně odlišných základech, ale výsledkem každé z nich je tržní hodnota vyjádřená ve finančních jednotkách, v penězích. Proto nelze proti tomuto mixu vznášet z pohledu rozdílnosti jednotek porovnávaných veličin připomínky.

**Výměry pro ocenění:**

Plocha: 2 620 $m^2$

## Analýza ocenění

**1.Tržní hodnota stanovená výnosovou metodou**

Ocenění výnosovou metodou se neprovádí.

**2. Stanovení nákladové metody**

Nákladová metoda se neprovádí.

**3. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou**

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které byly realizované v dané době. V našem případě se pozemky nachází v městské části Praha 9 – Dolní Počernice.

**Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány pozemky v místě nebo blízkém okolí:**

| | |
|---|---|
|  | **1) Pozemek 373 m²**<br>**Cena:** 1 372 731,- Kč<br>**Lokalita**: Hostavice<br>**Plocha:** 373 m²<br>**Pozemek:** ostatní plocha<br>**LV:** 379 |
|  | **2) Pozemek 638 m²**<br>**Cena:** 1 458 088,- Kč<br>**Lokalita**: Štěrboholy<br>**Plocha:** 638 m²<br>**Pozemek:** ostatní plocha<br>**LV:** 333 |
|  | **3) Pozemek 1 599 m²**<br>**Cena:** 1 817 000,- Kč<br>**Lokalita**: Černý Most<br>**Plocha:** 1 599 m²<br>**Pozemek:** ostatní plocha<br>**LV:** 85 |

**Metodika ocenění:**

1. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem cen velikosti, polohy a stavu nemovitosti.
2. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako u oceňované nemovitosti.
3. Stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
4. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² plochy, průměrnou cenou je vynásobena plocha oceňované nemovitosti.

**Koeficienty cenového porovnání:**

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

| Porovnávací nemovitost | Cena (Kč) | Plocha ($m^2$) | **Jednotková cena v Kč/$m^2$ P** | Koeficient velikosti | Korekce pro polohu | Stav | Celkový koeficient | **Celková cena Kč za 1 $m^2$ P** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 372 731 | 373 | 3 680 | 0,98 | 0,99 | 0,98 | 0,95 | 3 496,- Kč |
| 2 | 1 458 088 | 638 | 2 285 | 0,98 | 0,98 | 0,99 | 0,95 | 2 171,- Kč |
| 3 | 1 817 000 | 1 136 | 1 599 | 0,99 | 0,98 | 0,99 | 0,96 | 1 535,- Kč |
| | | | | | | | Celkem | 7 202,- Kč |

| | |
|---|---|
| **PRŮMĚRNÁ CENA (7 202 : 3 =)** | **2 401,- Kč/m2.** |

| Cena nemovitosti porovnávací metodou | |
|---|---|
| Porovnávací metoda:<br>Plocha: 2 620 $m^2$<br>Cena: 2 620 x 2 401 = 6 290 620,- Kč. | |
| **CENA – zaokrouhleno** | **6 291 000,- Kč.** |

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/4 k pozemku parc. č. 1347/1 včetně veškerého příslušenství a součástí v katastrálním území Dolní Počernice, obec Praha určená metodou porovnávací je:

**1 572 750,- Kč.**

**Zaokrouhleno: 1 573 000,- Kč.**

## E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

1) Ocenění dle Cenové mapy stavebních pozemků:

**Není stanovena**

2) Výsledek dle srovnávací metody

**1 573 000,- Kč.**

## F. Závěr

**Znalecký úkol:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/4 k pozemku parc. č. 1347/1 včetně veškerého příslušenství a součástí v katastrálním území Dolní Počernice, obec Praha jako podklad pro exekuční řízení.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/4 k pozemku parc. č. 1347/1 včetně veškerého příslušenství a součástí v katastrálním území Dolní Počernice, obec Praha určená metodou porovnávací je:

**1 573 000,- Kč.**

Slovy: Jedenmilionpětsetsedmdesátřitisíc Kč.

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

**Vypracoval:**

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9
telefon: 605 788 661
e-mail: schwarzk@seznam.cz

V Praze dne 20.1.2026

……

Ing. Karel Schwarz

# G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5396/2026.

V Praze dne 20.1.2026 Ing. Karel Schwarz