

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 088382/2025

ZNALEC: Ing. Ondřej Bouzek
Na Ladech 224, 251 62 Mukařov
IČ: 71583785

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

ZADAVATEL: Lužná Romana - notářka
Palackého 1138/14, 27401 Slaný
IČ: 08292906

ČÍSLO JEDNACÍ: 31 D 2117/2020-541

PŘEDMĚT: Nemovitosti uvedené na LV č. 245, k.ú. Třemblat,
obec Ondřejov, okres Praha-východ

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: digitální vyhotovení

DATUM: 16. 12. 2025

POČET STRAN: 25

SEZNAM KAPITOL/OBSAH

1. ZADÁNÍ	4
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	4
1.2 ÚČEL POSUDKU	4
2. VÝČET PODKLADŮ	4
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	4
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS	4
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	4
3. NÁLEZ	5
3.1 INFORMACE O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ	5
3.2 OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ	5
3.3 POPIS OCENĚVANÉ NEMOVITOSTI	5
3.4 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	7
3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	7
3.6 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	7
4. POSUDEK	8
4.1 POPIS POUŽITÝCH METODIK.....	8
4.2 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ.....	9
4.3 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY – P.Č. 1759 – POROVNÁVACÍ METODA	9
4.3.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	9
4.3.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	12
4.4 OCENĚNÍ POZEMKU – P.Č. 1448/7	13
4.4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	13
4.4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	14
4.5 STANOVENÍ HODNOTY PODÍLU	15
4.5.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	15
4.5.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	15
5. ODŮVODNĚNÍ	15
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	15
5.2 KONTROLA POSTUPU.....	15
6. ZÁVĚR	16
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	16
6.2 ODPOVĚĎ	16
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST 16	
7. PŘÍLOHY	16
PŘÍLOHA Č.1 - FOTODOKUMENTACE	17
PŘÍLOHA Č.2 –VÝPIS LV	19
PŘÍLOHA Č.3 - MAPA KN	22
8. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE	25

9.	PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU	25
10.	ZNALECKÁ DOLOŽKA	25
10.1	OTISK ZNALECKÉ PEČETI	25
10.2	DATUM A PODPIS	25

1. ZADÁNÍ

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Určit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 1448/7, ostatní plocha, a na pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 1759, zahrada, zapsaných na listu vlastnictví č. 245 pro obec Ondřejov a katastrální území Třemblat, a to k datu zpracování znaleckého posudku.

1.2 ÚČEL POSUDKU

Řízení o pozůstalosti po Josefu Bukovském.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Data pro posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů a informací sdělených zadavatelem posudku a vlastní obhlídkou oceňované nemovitosti.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Pro získání dat k vyhotovení znaleckého posudku byly použity následující zdroje:

Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 370/2024 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 254/2019 Sb. Vyhláška o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

Vyhláška č. 503/2020 Sb. Vyhláška o výkonu znalecké činnosti

Vyhláška č. 370/2022 Sb. Vyhláška o znalečném

Vyhláška č. 505/2020 Sb. Vyhláška, 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

Vyhláška č. 508/2020 Sb. Vyhláška o odměně a náhradě hotových výdajů konzultanta přibráného pro účely trestního řízení

portál www.justice.cz

Pro získání dat o oceňované nemovitosti byly použity následující zdroje:

informace sdělené při místním šetření

vlastní prohlídka oceňované nemovitosti

portál www.cuzk.cz

portál www.obce.cz

portál www.mapy.cz

Pro získání dat o porovnatelných nemovitostech byly použity následující zdroje:

portál www.cuzk.cz

portál www.obce.cz

portál www.mapy.cz

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Všechny uvedené zdroje dat lze považovat za věrohodné

3. NÁLEZ

3.1 INFORMACE O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Místní šetření bylo provedeno dne 17.11.2025 za účasti znalce Ing. Ondřeje Bouzka a kontaktní osoby Jiřího Procházky. Místní šetření proběhlo bez problémů.

3.2 OBEČNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ

Toto ocenění bylo vypracované v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž je bez závad. Zástavní práva nejsou posuzována.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založená celá, nebo část této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3.3 POPIS OCENĚVANÉ NEMOVITOSTI

VLASTNICKÉ ÚDAJE

<u>Bukovský Josef, Dukelských hrdinů 1586, 27401 Slaný</u>	<u>1/6</u>
<u>Bukovský Miroslav, Ke Skalce 3, Třemblat, 25165 Ondřejov</u>	<u>1/3</u>
<u>SJ Valenta Petr a Valentová Jana, Nádražní 288, 36225 Nová Role</u>	<u>1/4</u>
<u>Zámyslická Yvette, Bubenečská 309/6, Dejvice, 16000 Praha 6</u>	<u>1/4</u>

PŘEHLED POZEMKŮ A STAVEB

<i>Pozemky</i>	<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
	1448/7	98	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	1759	568	zahrada		zemědělský půdní fond

MÍSTOPIS

Třemblat je vesnice ležící ve Středočeském kraji, v okrese Praha-východ. Spadá pod obec Ondřejov, od které leží 3,5 km severozápadním směrem.

Umístění v městské části:

Oceňovaný pozemek p.č. 1759 je umístěn v širším centru Třemblat mezi objekty bývalých zemědělských usedlostí.

Oceňovaný pozemek p.č. 1448/7 je umístěn na východním okraji Třemblat mezi zemědělskou půdou a místní chatovou osadou.

Dopravní dostupnost lokality:

Příjezd k pozemku p.č. 1759 je po nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 1734/3 a p.č. 1689 v obecním vlastnictví. Příjezd k pozemku p.č. 1448/7 je po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1730/1 v obecním vlastnictví. V docházkové vzdálenosti se nachází autobusová zastávka.

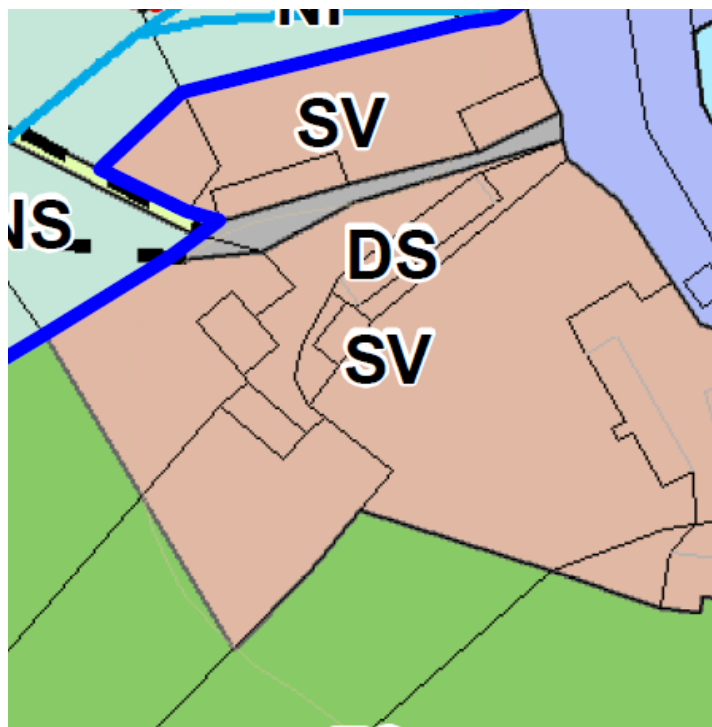
Občanská vybavenost v místě:

Občanská vybavenost v místě je minimální.

CELKOVÝ POPIS

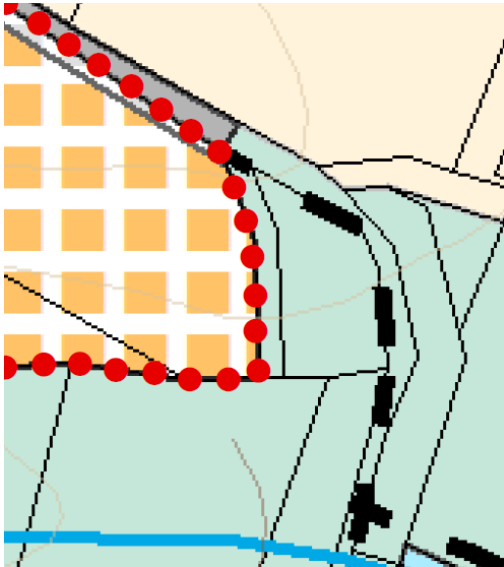
Základní popis nemovitosti - pozemek p.č.1759

Jedná se o pozemek o výměře 568 m², který je veden KN jako zahrada a je aktuálně využíván jako zahrada a plocha pro přístup k přilehlým nemovitostem. Pozemek je dle platného územního plánu zařazen do ploch SV – plochy smíšené obytné, stávající. Samotný pozemek jako takový v současné podobě nelze zastavět, avšak se dle územního plánu jedná o zastavitelný typ pozemku, k čemuž je nutné přihlížet.



Základní popis nemovitosti - pozemek p.č.1448/7

Jedná se o pozemek o výměře 98 m², který je veden KN jako ostatní plocha-ostatní komunikace. Pozemek je dle platného územního plánu zařazen do ploch NP – plochy přírodní, stávající. Dle sdělení při místním šetření se na pozemku nachází nezpevněná komunikace.



3.4 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Data pro znalecký posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů a informací sdělených zadavatelem posudku, osobami účastnících se místního šetření a vlastní obhlídkou oceňované nemovitosti.

Pomocí dálkového přístup do KN byly zjištěny výměry oceňovaných pozemků vč. vlastnických údajů, zástavních práv a věcných břemen.

Údaje porovnávaných nemovitostí byly získány pomocí dálkového přístup do KN, případně z realitní inzerce.

Případné nepřesnosti při sběru a tvorbě dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v oddílu 6.3 **PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST**

3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Všechna získaná data byla pečlivě prozkoumána a uložena do archivu znalce k případnému přezkoumání znaleckého posudku.

Výměry pozemků vychází ze získaných dat z dálkového přístupu do KN pomocí portálu www.cuzk.cz.

Pomocí dálkového přístup do KN, realitní inzerce a obhlídky porovnávaných nemovitostí bylo zajištěno maximum dostupných použitelných informací majících vliv na závěr znaleckého posudku.

Případné nepřesnosti při zpracování dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v oddílu 6.3 **PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST**

3.6 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 245 ze dne 16.12.2025 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz

Snímek kat. mapy pro k.ú. Třemblat ze dne 16.12.2025 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz

Snímek kat. mapy ortofoto pro k.ú. Třemblat ze dne 16.12.2025 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz

Situační mapa ze dne 16.12.2025 pořízená znalcem pomocí portálu www.mapy.cz

Fotodokumentace ze dne 17.11.2025 pořízená znalcem fotoaparátem Nikon D3200

Kupní smlouvy získané z portálu www.cuzk.cz

Realitní inzerce z portálu www.sreality.cz

Portál www.mapy.cz

4. POSUDEK

4.1 POPIS POUŽITÝCH METODIK

Cena zjištěná

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena obvyklá

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k ním. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

Pokud pro oceňovanou nemovitost není možné nalézt statisticky významný soubor prodejů (tedy sjednaných cen) obdobných nemovitostí na místním či alespoň regionálním realitním trhu a nelze tedy sestavit množinu porovnatelných cen, není možné určit obvyklou cenu postupem definovaným v §1a oceňovací vyhlášky. V takových případech je vhodné pro určení ceny použít buď:

I) metodu popsanou v §1b oceňovací vyhlášky, která dává možnost aplikovat více způsobů ocenění (zejména porovnávací, výnosový nebo nákladový způsob ocenění) a jejímž výsledkem je určení „tržní hodnoty“

Tržní hodnota

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají nezávisle.

Vlastní proces stanovení tržní hodnoty se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

Výnosový způsob

Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užítku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem)

Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací hodnota dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

4.2 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Předmětem ocenění jsou pozemky, které se běžně v dané lokalitě neobchodují. Znalec nemá staticky významný soubor obdobných nemovitostí, které byly zobchodovány. Cena obvyklá nelze stanovit.

4.3 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY – P.Č. 1759 – POROVNÁVACÍ METODA

4.3.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí (vzorků). Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K7. Jednotková cena srovnávací nemovitosti (vzorků) je vypočtena jako podíl ceny srovnávací nemovitosti po úpravě koeficienty a její užité plochy.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované, okolnosti prodeje

Koeficient K2 – zohledňuje velikost oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K3 – zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K4 – zohledňuje možnosti dopravní dostupnosti k nemovitosti

Koeficient K5 – zohledňuje možnosti zastavění např. s ohledem na územní plán

Koeficient K6 – zohledňuje provedení a vybavení oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím,

Koeficient K7 – zohledňuje okolnosti prodeje, stav na realitním trhu a celkové vyhodnocení znalce

Ke dni ocenění je v širším okolí několik zastavitelných pozemků, u kterých byl v nedávné době zrealizován prodej. Pro stanovení ceny byly vybrány níže uvedené nemovitosti (vzorky).

Vzorek č.1

Název: Pozemek určený k zástavbě
Lokalita k.ú. Ondřejov u Prahy
Popis: Zrealizovaný prodej pozemku ze dne 19.6.2025. Informace o kupní ceně převzaty z kupní smlouvy vkladové řízení V-7966_2025-209.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno	1,00
K2 Velikost pozemku – bez vlivu	1,00
K3 Poloha pozemku – atraktivnější	0,90
K4 Dopravní dostupnost – lepší	0,95
K5 Možnosti zastavění – obdobná	1,00
K6 Vybavenost pozemků – obdobná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – širší okruh zájemců	0,80

Cena [Kč]	Plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 650 000	1 180	4 788	0,684	3 274

Vzorek č.2

Název: Pozemek určený k zástavbě

Lokalita k.ú. Ondřejov u Prahy

Popis: Zrealizovaný prodej pozemku ze dne 27.4.2022. Informace o kupní ceně převzaty z kupní smlouvy vkladové řízení V-6505_2022-209.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno	1,00
K2 Velikost pozemku – bez vlivu	1,00
K3 Poloha pozemku – atraktivnější	0,90
K4 Dopravní dostupnost – lepší	0,95
K5 Možnosti zastavění – obdobná	1,00
K6 Vybavenost pozemků – obdobná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – širší okruh zájemců 0,80; starší datum transakce 1,15	0,92

Cena [Kč]	Plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 252 500	1 131	4 644	0,786	3 652

Vzorek č.3

Název: Pozemek určený k zástavbě

Lokalita k.ú. Ondřejov u Prahy

Popis: Zrealizovaný prodej pozemku ze dne 2.5.2022. Informace o kupní ceně převzaty z kupní smlouvy vkladové řízení V-8113_2022-209.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno	1,00
K2 Velikost pozemku – bez vlivu	1,00
K3 Poloha pozemku – atraktivnější	0,90
K4 Dopravní dostupnost – lepší	0,95
K5 Možnosti zastavění – obdobná	1,00
K6 Vybavenost pozemků – obdobná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – širší okruh zájemců 0,80; starší datum transakce 1,15	0,92

Cena [Kč]	Plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 225 600	1 297	4 800	0,786	3 775

4.3.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Výsledná jednotková cena je určena aritmetickým průměrem jednotkových cen všech uvedených porovnávaných nemovitostí po úpravách jednotkových cen koeficienty pro srovnání.

Minimální jednotková cena	3 274 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena	3 567 Kč/m ²
Maximální jednotková cena	3 775 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry	
Průměrná jednotková cena	3 567 Kč/m ²
Celková výměra (modelová)	568 m ²
Výsledná porovnávací metoda	2 026 056 Kč

4.4 OCENĚNÍ POZEMKU – P.Č. 1448/7

4.4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Pozemek p.č.1448/7 dle sdělení při místním šetření slouží jako účelová komunikace. Obdobné typy pozemků se běžně neobchodují, ani nenabízejí v realitní inzerci, není tedy možné stanovit Cenu obvyklou, ani použít porovnávací metodiku pro stanovení Tržní hodnoty. Pozemek je tedy v souladu se zněním zákona a prováděcí vyhlášky oceněn Cenou zjištěnou.

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 245
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Ondřejov
Katastrální území: Turkovice u Ondřejova
Počet obyvatel: 1 863
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $Z_{Cv} = 7\,300,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = Z_{Cv} * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 2\,954,00 \text{ Kč/m}^2$

1. p.č. 1448/7

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území III – V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy II – Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené III – Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,036$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	2 954,-	0,036	1,000	106,34	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1448/7	98	106,34	10 421,32
Ostatní stavební pozemek - celkem			98		10 421,32
P.č. 1448/7 - cena zjištěná celkem				=	10 421,32 Kč

4.4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

1. p.č. 1448/7

Cena zjištěná - celkem:

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

slovy: Deset tisíc čtyři sta dvacet Kč

10 421,- Kč

10 421,- Kč

10 420,- Kč

4.5 STANOVENÍ HODNOTY PODÍLU

4.5.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Obvyklá cena nemovitosti (resp. Tržní hodnota) byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání. Popis řešení: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má a) typ nemovité věci a b) výše spoluvlastnického podílu: a) typ nemovité věci: U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, rozbor viz níže. b) výše spoluvlastnického podílu: Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu. Závěr: v databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje stanovovat následovně: Komerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 % - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 % Nekomerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %. - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %.

4.5.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Celková hodnota nemovitosti:	2 036 476,- Kč
Výše podílu na nemovitosti:	1/6
Aritmeticky stanovená hodnota podílu na nemovitosti:	339 412,- Kč
Srážka z hodnoty podílu dle Znaleckého standardu:	30 %
Hodnota podílu na nemovitosti:	237 588,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Hodnota podílu ve výši 1/6 na nemovitostech uvedených na LV č.245 je stanovena pro pozemek p.č. 1759 porovnávací metodou porovnáním s pozemky určenými k zastavění a úpravou korekčními koeficienty, pro pozemek p.č. 1448/7 jako Cena zjištěná. Po úpravě hodnoty vlivem menšinového podílu činí celkem:

237 588,- Kč

5.2 KONTROLA POSTUPU

Výše uvedený postup byl znalcem zkontrolován a je v souladu s aktuálně platnými zákony a prováděcími vyhláškami.

6. ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Určit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 1448/7, ostatní plocha, a na pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 1759, zahrada, zapsaných na listu vlastnictví č. 245 pro obec Ondřejov a katastrální území Třemblat, a to k datu zpracování znaleckého posudku.

6.2 ODPOVĚĎ

Hodnota podílu ve výši 1/6 na nemovitostech uvedených na LV č.245 činí celkem:

237.588,- Kč

slovy: dvěstětricetsedmtisícpětsetosmdesátosmkorunčeských

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Ocenění je platné ke dni vyhotovení posudku.

Výše uvedené skutečnosti mohou mít vliv na přesnost závěru.

7. PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.1 - Fotodokumentace

Příloha č.2 - Výpis z katastru nemovitostí LV

Příloha č.3 - Snímek kat. mapy

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.1 - FOTODOKUMENTACE

DATUM POŘÍZENÍ: 17.11.2025
ZDROJ: POŘÍZENO ZNALCEM PŘI MÍSTNÍM ŠETŘENÍ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 088382/2025



TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.2 –VÝPIS LV

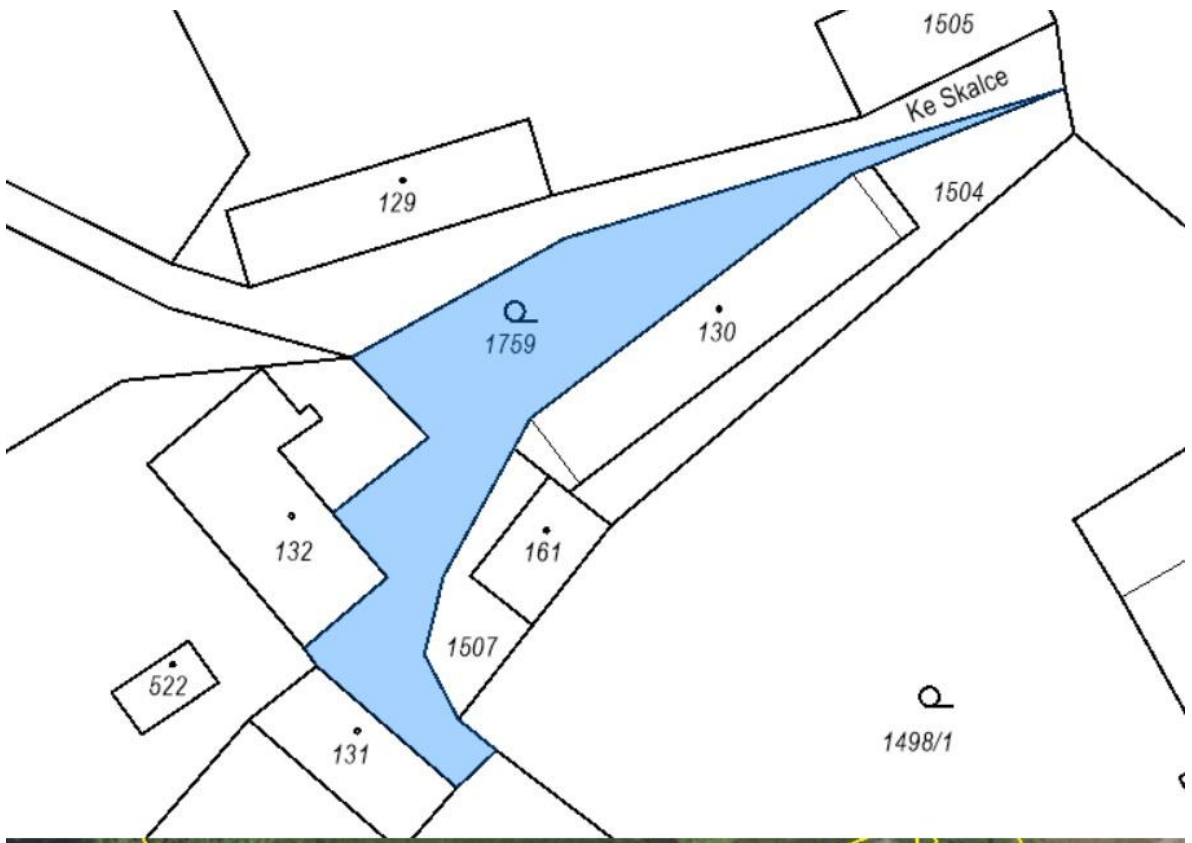
DATUM POŘÍZENÍ: 16.12.2025

ZDROJ: WWW.CUZEK.CZ

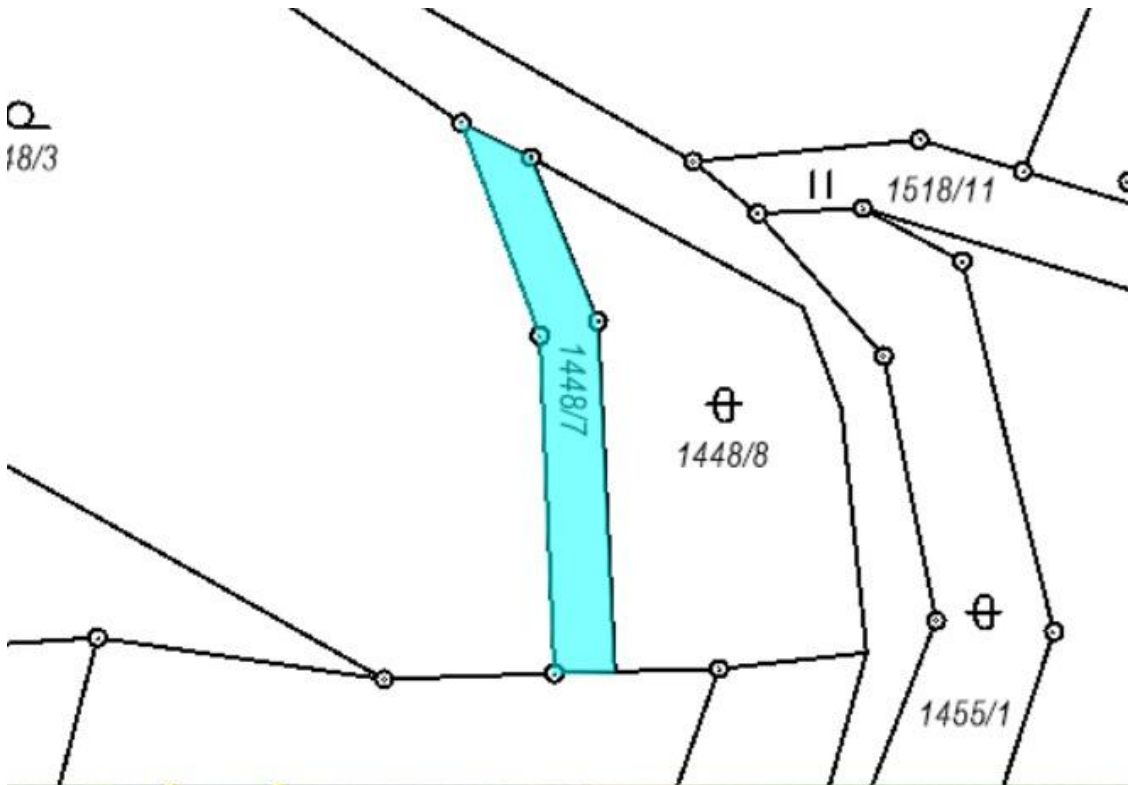
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 088382/2025

PŘÍLOHA Č.3 - MAPA KN

DATUM POŘÍZENÍ: 16.12.2025
ZDROJ: WWW.CUZK.CZ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 088382/2025



18/3



8. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Znalečné a výše náhrady nákladů je účtováno v souladu s Vyhláškou o znalečném č.370/2022 Sb. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2025213.

9. PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

10. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 28. července 2020, č.j. Spr 628/2019-74, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeným Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod číslem 088382/2025.

10.1 OTISK ZNALECKÉ PEČETI

10.2 DATUM A PODPIS

16.12.2025 Ing. Ondřej Bouzek