

# ODHAD TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTI

Číslo: 15/2025

## ZADAVATEL:

Úřad městské části Praha - Libuš  
Libušská 35  
142 00 Praha - Libuš

## ZPRACOVATEL:

[REDACTED]

ICO: 23021721

[REDACTED]



## PŘEDMĚT OCENĚNÍ:

Pozemek parc. č. 16 jehož součástí je stavba č. p. 41 v k. ú. Libuš

VYHOTOVENO: 23.9.2025

PODLE STAVU KE DNI: 22.9.2025

POČET STRAN: 15

POČET PŘÍLOH: 0

### 1.1. Úkol ocenění:

Úkolem je odhad tržní hodnoty nemovitosti – pozemku parc. č. 16 (zastavěná plocha a nádvoří) jehož součástí je stavba č. p. 41 (objekt k bydlení) v k. ú. Libuš (dále jen “předmět ocenění” nebo „nemovitost”).

### 1.2. Účel ocenění:

Určení tržní hodnoty za účelem zjištění současné hodnoty nemovitosti.

### 1.3. Požadavky zadavatele a skutečnosti jím sdělené mající vliv na přesnost závěru

Zadavatel uvedl, že požaduje stanovit současnou hodnotu nemovitosti na základě tržního ocenění.

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost (spolehlivost) závěru ocenění.

### 1.4. Prohlídka

Prohlídka předmětu ocenění byla provedena dne 22.9.2025.

## 2. **STANOVENÍ POSTUPU OCENĚNÍ A VÝČET PODKLADŮ**

### 2.1. Popis postupu

Zpracovatel zahájil sběr dat studiem podkladových materiálů, provedl jejich analýzu, syntézu a vyhodnocení. Sběr dat byl proveden především ve veřejně přístupných seznamech či veřejných rejstřících (na internetu) a ve vlastních databázích. Konkrétně se jednalo zejména o katastr nemovitostí (nahlížení do katastru, textové a grafické informace, sbírka listin, cenové informace), o informace demografického charakteru, o informace statistického zpracování, o vyhledání a studium platného územního plánu Hlavního města Prahy. Dále bylo čerpáno z informací a podkladů poskytnutých zadavatelem a nabídek realitních kanceláří. Zpracovatel neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů od zadavatele. Za přesnost údajů a informací, ze kterých zpracovatel při ocenění vycházel, nepřebírá zpracovatel odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů a dat a jejich popis

Výpisy z katastru nemovitostí (KN).

Snímky z katastrální mapy.

Situace umístění pozemku.

Část platného územního plánu Hlavního města Prahy (ÚP).

Informace sdělené zadavatelem.

Údaje zjištěné z KN.

Informace ze systému GIS.

Fotodokumentace.

Nabídky RK [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2025, ÚRS/THU.

Zákon o oceňování nemovitostí.

Mezinárodní oceňovací standardy (IVS)

Oceňovací vyhláška.

Odborná literatura:

BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, - *Vybrané právní předpisy*

*k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4. - BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí.* 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0. - SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí.* Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1, - DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí.* Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7, - DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí.* Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3. - ŠUSTROVÁ, Daniela. Petr BOROVÍČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí.* Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1, ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy.* Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9, - ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech.* Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6, - BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4. aktualizované vydání.* Praha: Linde, 2009. Praktická právní příručka. - ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí.* Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3, - ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí.* Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0, - ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemku.* Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2, - ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí.* Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0 - ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí.* Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7, - ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech.* Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.

### 2.3. **Věrohodnost zdroje dat:**

Pro ocenění byla použita data z veřejných zdrojů dle bodu 2.1 a 2.2 odhadu. Všechna tato data je možné považovat za dostatečně věrohodná pro spolehlivý odhad tržní hodnoty nemovitosti.

### 2.4. **Základní pojmy a metody ocenění**

#### Kategorie hledané hodnoty

Obvyklá cena, tržní hodnota a cena zjištěná:

Obvyklá cena: Dle ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“ Obvyklou cenou se podle ustanovení § 2 odst. 2 zákona oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

Tržní hodnota: Dle ustanovení §§ 3 a 4 zákona o oceňování majetku „*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 se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek

*nebo služba směřující 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.*

Cena zjištěná: Dle ustanovení § 1c 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., 424/2021 Sb. a 337/2022 Sb., 434/2023 Sb., 370/2024 kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (dále jen „oceňovací vyhláška“) se spolu s určením ceny obvyklé nemovité věci nebo její tržní hodnoty určí i cena zjištěná.

S odkazem na ustanovení § 1 odst. 1 písm. zákona o oceňování majetku se tento zákon použije na způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.

Z hlediska tržního oceňování je tržní hodnota definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. Definice tržní hodnoty dle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC – Definice EU: *Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.* Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU): *Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřována v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají informovaně, rozumně a bez donucení* Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů.

S odkazem na požadavek zadavatele je hledanou hodnotou tržní hodnota nemovitosti, stanovená ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů (IVSC). Tržní hodnota nejlépe vyjadřuje cenu, za kterou by bylo možné předmět ocenění prodat na otevřeném a konkurenčním trhu mezi nezávislými a informovanými účastníky transakce. Tento přístup poskytuje relevantní a objektivní informaci pro potřeby zadavatele a umožňuje reálné porovnání s obdobnými transakcemi na trhu.

Pro stanovení tržní hodnoty lze využít tři základní přístupy:

#### 1) Nákladový přístup:

Tento přístup využívá ke stanovení hodnoty koncepci tzv. reprodukčních obstarávacích nákladů. Jedná se o ocenění nákladovou hodnotou (časovou cenou/věcnou hodnotou), kdy se hledají náklady nutné na výstavbu stavby stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná stavba v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu. K takto určené věcné hodnotě stavby se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s. nebo URS Praha a.s.). Další způsoby stanovení nákladové hodnoty:

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha,
- b) pomocí agregovaných položek příp. THÚ, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určovaných firmou RTS a.s..

c) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce.

## 2) Porovnávací přístup:

Tento přístup je založen na porovnání reálných obchodovatelných cen. Toto porovnání je možno provést srovnáním s jinými obdobnými nemovitostmi a jejich skutečně realizovanými cenami, resp. inzerovanými, při zohlednění všech souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými subjekty. Srovnání se provádí nejméně se třemi obdobnými nemovitostmi shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnáním jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. inzerovaných cen příslušnými koeficienty zohledňujícími rozdíly mezi oceňovanými a porovnávanými nemovitostmi se určí porovnávací hodnota.

## 3) Výnosový přístup:

Tento přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňované nemovitosti přináší. Předpokládané výnosy vycházejí z účelu dané nemovitosti. Součástí výnosového přístupu je i analýza výdajů a investic potřebných na provoz a udržení životnosti stavby. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti. Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí. Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se zohledněním prognóz. Výsledkem je stanovení výnosové hodnoty.

## 3. NÁLEZ

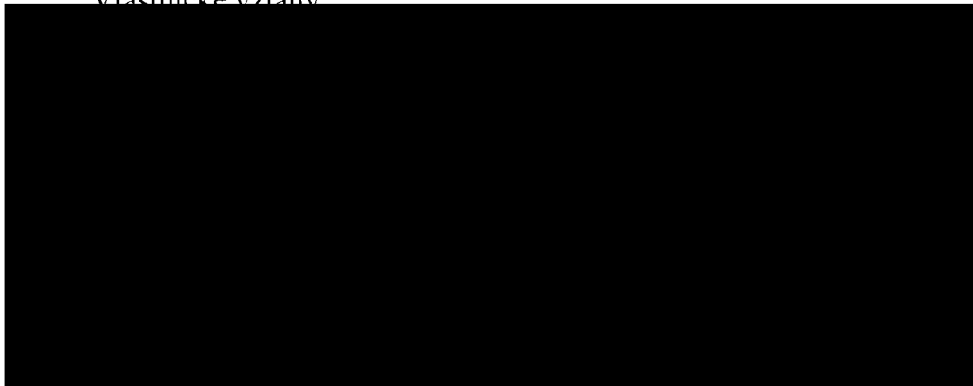
### 3.1. Výčet sebraných a vytvořených dat

#### CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

##### Situace – umístění objektu:



##### Vlastnické vztahy:



#### Územní plán:



V ploše s funkčním využitím OV – všeobecně obytné je hlavním účelem využití bydlení, a to s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Přípustné jsou proto stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, zařízení pro děti a mládež, školy a další vzdělávací zařízení, kulturní a církevní objekty, zdravotnická a sociální zařízení, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení, administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení a zařízení veřejného stravování. Dále je přípustné zřizovat drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické a pěší komunikace, vozovky a v nezbytném rozsahu také zařízení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné je využití pro parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily, vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu, hygienické stanice a zařízení složek integrovaného záchranného systému. Dále sem patří obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou do 20 000 m<sup>2</sup>, větší ubytovací zařízení, administrativní stavby, malé sběrné dvory a zahradnictví.

Nepřípustné je vše, co není slučitelné s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a co by bylo v rozporu s charakterem lokality či stanovenými limity územního plánu.

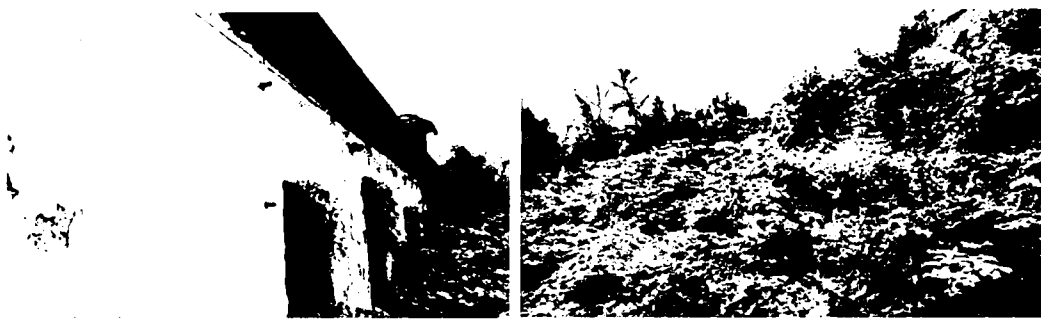
#### Inženýrské sítě:



Při hranici oceňovaného pozemku či bezprostředním okolí jsou k dispozici všechny základní inženýrské sítě – kanalizace, silnoproud a slaboproud plyn a voda.

#### Fotodokumentace:





#### Místopis:

Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Libuš, které tvoří součást městské části Praha - Libuš. Dané území se rozprostírá na jižním okraji hlavního města Prahy a vyznačuje se přechodem mezi městskou a příměstskou strukturou s významným podílem zeleně a nízkopodlažní převážně rezidenční zástavby.

#### Popis předmětu ocenění:

Pozemek parc. č. 16 má výměru 937 m<sup>2</sup>, druh pozemku je dle KN - zastavěná plocha a nádvoří. Tvar pozemku je pravidelný, přibližně obdélníkový půdorysu. Při jeho jižní hranici, podél ulice Kolektivní, je situována stavba dříve sloužící k bydlení, na kterou navazuje bývalá hospodářská budova. Vjezd na pozemek je zajištěn v ose uliční čáry z ulice Libušská. V pravé části pozemku se nachází menší zděný objekt hospodářského charakteru s pultovou střechou (kolna). Vnitřní dvůr je v současnosti neudržovaný a zarostlý náletovou vegetací. Ze západu sousedí pozemek se zahradou přilehlého rodinného domu, severní hranici tvoří stavba sousedního objektu s navazující ohradní zdí.

#### Popis domu č.p. 41 a hospodářských objektů

Dům č. p. 41 je o přízemní zděnou stavbu se sedlovou střechou. Konstrukce je provedena ze smíšeného zdiva, kombinujícího pálené cihly a kámen. Střešní krytina je z pálených tašek (bobrovky), krov je dřevěný, tesařsky vázaný. Klempířské prvky jsou dochovány pouze částečně. Fasáda z vápenopískových omítek je výrazně narušena vlivem vlhkosti a dlouhodobě zanedbané údržby. Na jižní straně je instalována ochranná síť, zakrývající část okapní římsy, střechy a fasády. Vstupní a vjezdová vrata jsou plechová. Zastavěná plocha domu je cca 118 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor domu je cca 472 m<sup>3</sup>.

Hospodářské stavby jsou rovněž ze smíšeného zdiva s pultovou střechou. Zastavěná plocha hospodářských budov je cca 67 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor hospodářských budov je cca 230,6 m<sup>3</sup>. Obestavěný prostor staveb celkem je cca 702,6 m<sup>3</sup>.

Všechny stavby jsou dlouhodobě nevyužívané, bez provedených rekonstrukcí či oprav. V roce 2014 byla pro tento dům zpracována projektová dokumentace k jeho odstranění.

#### Napojení na inženýrské sítě

Dle technické mapy inženýrských sítí je k pozemku z ulice Libušská umožněno napojení na základní inženýrské sítě – elektrina, telekomunikace, plyn, kanalizaci a vodovod.

Rizika		
spojená s právním stavem	nejsou	stavba je řádně zapsána v KN
spojená s umístěním stavby	nejsou	nemovitost má přístup na veřejnou komunikaci Libušská,
věcná břemena	nejsou	nejsou
jiná zatížení	jsou	zástavní právo smluvní

		<p>o zastavní právo smluvní pohledávka ve výši 1 699 Kč 90 Kč a příslušenství z podílu 2/2</p> <p>Le Nguyen Toi, Puchmajerova 114/1 43001 Chomutov RC/ICG 580302/2810 Trantra Xpoc Dung, Komenského 5753 43001 Chomutov RC/ICG 574204/2033</p> <p>Le Nguyen Toi, Puchmajerova 114/1 43001 Chomutov RC/ICG 580302/2810 Parcela 18</p> <p>Smlouva o zřízení zastavního práva podle obč. z. ze dne 25.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.06.2012 V-25731-2012-101</p> <p>datum podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</p>
ostatní rizika		
povodňové	není	předmět ocenění je situován mimo oblast ohroženou povodní odpovídající průtoku 100-leté vody Q100 i 500-leté vody Q500
ekologické	není	nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a zadavateli nejsou známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění

### 3.2. Analýza trhu

#### Historie - vývoj trhu

V uplynulých letech došlo k výrazným výkyvům cen stavebních pozemků v Praze i jejím okolí. Po období prudkého růstu cen do roku 2022 následovalo začátkem roku 2023 mírné ochlazení trhu. Od poloviny roku 2023 se však trend obrací, ceny opět rostou, zvláště v lokalitách s dobrou občanskou vybaveností. V roce 2024 a 2025 je zaznamenávána vyšší aktivita na trhu s pozemky vhodnými pro rezidenční výstavbu.

#### Specifika pro MČ Libuš

Městská část Libuš patří díky své poloze na jihu Prahy mezi atraktivní rezidenční oblasti s dobrou občanskou vybaveností a dopravní dostupností. V posledních letech zde rostla poptávka po stavebních pozemcích. V roce 2024 se ceny stavebních pozemků v této lokalitě pohybovaly zpravidla v rozmezí od přibližně 15.000 do 25.000 Kč za m<sup>2</sup>. V roce 2025 lze již sledovat mírný nárůst, kdy se obvyklé ceny pohybují zhruba mezi 16.000 a 28.000 Kč za metr čtvereční (zjištěno z nabídek [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)). Tyto ceny se vztahují především na stavební pozemky, které disponují dobrým napojením na inženýrské sítě a dobrou dopravní dostupností.

#### Budoucí vývoj trhu:

V budoucnu lze očekávat pokračující mírný růst cen stavebních pozemků. Trh je ovlivněn přetrvávajícím nedostatkem volných stavebních parcel v Praze, stabilní poptávkou po rezidenčním bydlení a zlepšováním dopravní obslužnosti (výstavba metra D). Odhadovaný meziroční nárůst cen činí přibližně 5–10 % ročně, přičemž vyšší tempo růstu lze očekávat u pozemků s širší využitelností ploch, které umožňují kromě bydlení také občanskou vybavenost a drobné služby.

## 4. OCENĚNÍ

4.1. Ocenění tržní hodnoty nemovitostí vychází ze základního předpokladu nejvyššího a nejlepšího využití. Oceňovaná nemovitost se nachází v centrální části městského obvodu Libuš, v zastavěném území s rozvinutou občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností. Dle platného územního plánu hl. m. Prahy je pozemek vymezen v ploše OV – všeobecně obytné, což umožňuje širší škálu využití než pouze rodinnou zástavbu, a to zejména pro polyfunkční objekty s převahou bydlení a doplňkovými funkcemi (občanská vybavenost, služby, administrativa).

Na základě posouzení čtyř základních kritérií (soulad s právními předpisy, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální efektivnost využití) lze konstatovat, že



nejvyšším a nejlepším využitím oceňovaného pozemku je jeho využití jako stavebního pozemku pro polyfunkční objekt s převládající obytnou funkcí. Tento závěr vychází ze současné ÚP a reálné poptávky na trhu. Takové využití zajišťuje dosažení nejvyšší možné tržní hodnoty oceňovaného majetku.

Pro stanovení tržní hodnoty byla zvolena porovnávací metoda přímého srovnání. Tento způsob ocenění je založen na předpokladu, že na hodnotu nemovitosti lze nahlížet z úrovně aktuálně dosahovaných prodejních cen obdobných nemovitostí. Porovnávací přístup dává zpravidla nejspolehlivější obraz o postavení nemovitosti na trhu a úkolem odhadce je co nejvěrněji nastavit všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné ceny.

Do porovnávací analýzy byly dohledány realizované prodeje obdobných nemovitostí, tj. nezastavěných stavebních pozemků. Nalezené pozemky (dále pak „porovnávané pozemky“ nebo „vzorky“) pak byly zařazeny do porovnávací analýzy. Porovnání bylo provedeno na základě tzv. přímého porovnání, jako základní jednotka porovnání byla použita cena za jeden m<sup>2</sup> pozemku.

Vzhledem k tomu, že pro ocenění byla použita kvantitativní porovnávací analýza, byly vstupní cenové údaje v rámci porovnávací analýzy upraveny koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávaných pozemků od odpozemku oceňovaného, u kterých lze předpokládat, že budou mít vliv na jejich postavení na trhu (tzv. cenotvorné faktory), kde velikost koeficientu 1,0 znamená přibližně shodu v parametru, velikost koeficientu pod 1,0 vyjadřuje horší kvalitu předmětu ocenění k porovnávanému vzorku v daném parametru a velikost koeficientu nad 1,0 vyjadřuje lepší kvalitu předmětu ocenění k porovnávanému vzorku v daném parametru.

Jako cenotvorné koeficienty byly použity:

K1 - koeficient polohy

K2 - koeficient redukce pramene ceny (realizace prodeje)

K3 – koeficient využití pozemku dle ÚP

K4 – koeficient dopravní dostupnosti a přístupu z veřejné komunikace

K5 – koeficient velikosti pozemku

K6 – koeficient vybavenosti pozemku IS

K7 – koeficient technických parametrů - svažitost, tvar a stav pozemku

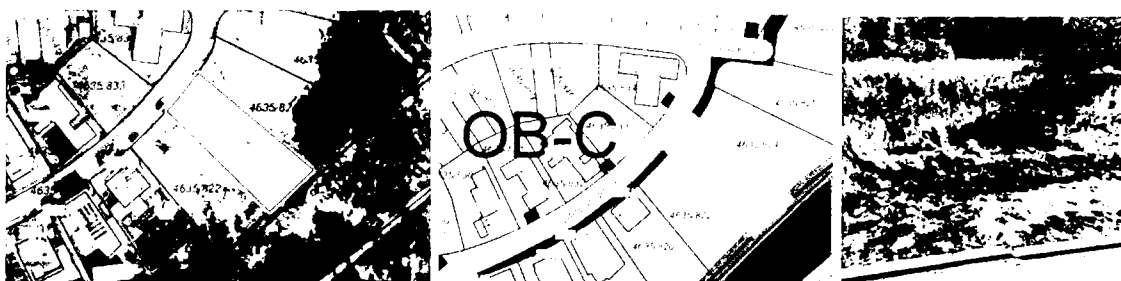
Čtvrť	Meziroční změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	301,7	
Q3/2024	+2,0	305,8	+5,5
Q4/2024	+1,4	313,1	
C1/2025	+2,0	319,4	

#### 4.2. Porovnávané pozemky

Vzorek 1. Pozemek parc. č. 4635/823 v k. ú. Modřany, při komunikaci Provázkova

Jedná se o realizovaný prodej pozemku o celkové výměře 818 m<sup>2</sup> při komunikaci Provázkova.

Dle ÚP se nacházejí v plochách OB = čistě obytná zástavba s kódem využití území C. Jedná se o rovinný, neudržovaný pozemek obdélníkového tvaru. Při hranici pozemku je možnost napojení na všechny dostupné IS v dané lokalitě.



	Kritérium	Charakteristika oceňovaného pozemku	Charakteristika porovnávaného pozemku 1.	Porovnání	Korekční koeficient
K1	poloha	Libuš	Modřany	srovnatelné	1
	cena celkem	-	16.000.000 Kč	-	-
	cena za jednotku	-	19.560 Kč/m <sup>2</sup>	-	-
K2	datum realizace	-	11.2.2025	srovnatelné	1
	vklad do KN	-	V-8672/2025-101 k okamžiku 13.3.2025	-	-
K3	využití ÚP	OV	OB - C	horší	1,15
K4	dopravní dostupnost a přístup z VK	BUS 130 m Stará Libuš ano	BUS 300 m Na Beránku ano	srovnatelné	1
K5	velikost pozemku	937 m <sup>2</sup>	818 m <sup>2</sup>	srovnatelná	1
K6	vybavenost	IS – na hranici nebo v blízkosti pozemku	IS - na hranici pozemku	srovnatelná	1
K7	svažitost, tvar a technický stav pozemku	rovinný obdélníkový, neudržovaný	mírně svažité, obdélníkový, neudržovaný	srovnatelný	1
					1,15
Upravená jednotková cena			22.494 Kč/m <sup>2</sup>		

Vzorek 2. Pozemky parc. č. 3604/6 a 3607/2, vše v k.ú. Modřany, při komunikaci Vzpoury. Jedná se o realizovaný prodej dvou navzájem sousedících pozemků o celkové výměře 727 m<sup>2</sup>, při komunikaci Vzpoury. Dle ÚP se nacházejí v plochách OB = čistě obytná zástavba ve stabilizovaném území. Jedná se o svažité, neudržované pozemky trojúhelníkového tvaru. Při hranici pozemku je možnost napojení na dostupné IS v dané lokalitě.



	Kritérium	Charakteristika oceňovaného pozemku	Charakteristika porovnávaného pozemku 1.	Porovnání	Korekční koeficient
K1	poloha	Libuš	Modřany	srovnatelné	1
	cena celkem	-	15.000.000 Kč	-	-

	cena za jednotku	-	20.633 Kč/m <sup>2</sup>	-	-
K2	datum realizace	-	3.7.2024	horší	1,02
	vklad do KN	-	V-39063/2024-101 k okamžiku 25.7.2024	-	-
K4	využití ÚP	OV	OB	horší	1,15
K5	dopravní dostupnost a přístup z VK	BUS 130 m Stará Libuš ano	BUS 500 m Cukrovar Modřany ano	srovnatelné	1
K6	velikost pozemku	937 m <sup>2</sup>	727 m <sup>2</sup>	srovnatelný	1
K7	vybavenost	IS - na hranici nebo v blízkosti pozemku	IS – dostupné na hranici pozemku	srovnatelné	1
K8	svažitost a tvar pozemku	rovinný, trojúhelníkový, neudržovaný	svažitý, obdélníkový, neudržovaný	horší	1,10
					1,290
Upravená jednotková cena			26.617 Kč/m <sup>2</sup>		

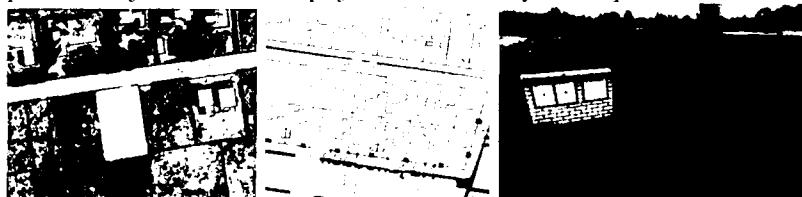
Vzorek 3. Pozemek parc. č. 2364/22 v k. ú. Kunratice, při komunikaci Pod javory  
Jedná se o realizovaný prodej pozemku o výměře 1.165 m<sup>2</sup>, při komunikaci Pod javory. Dle ÚP se nacházejí v plochách OB = čistě obytná zástavba ve stabilizovaném území. Jedná se o rovinný, udržovaný pozemek obdélníkového tvaru. Při hranici pozemku je možnost napojení na dostupné IS v dané lokalitě.



	Kritérium	Charakteristika oceňovaného pozemku	Charakteristika porovnávaného pozemku 1.	Porovnání	Korekční koeficient
K1	poloha	Libuš	Kunratice	srovnatelné	1
	cena celkem	-	27.000.000 Kč	-	-
	cena za jednotku	-	23.176 Kč/m <sup>2</sup>	-	-
K2	datum realizace	-	4.3.2024	horší	1,06
	vklad do KN	-	V-14368/2024-101 k okamžiku 12.3.2024	-	-
K4	využití ÚP	OV	OB	horší	1,15
K5	dopravní dostupnost a přístup z VK	BUS 130 m Stará Libuš ano	BUS 500 m Vožická ano	srovnatelné	1
K6	velikost pozemku	937 m <sup>2</sup>	1.165 m <sup>2</sup>	srovnatelný	1
K7	vybavenost	IS - na hranici nebo v blízkosti pozemku	IS -- na hranici pozemku	srovnatelné	1

K8	svažitost a tvar pozemku	rovinný, obdélníkový, neudržovaný	rovinný, obdélníkový, udržovaný	lepší	0,95
					1,158
Upravená jednotková cena			26.838 Kč/m <sup>2</sup>		

Vzorek 4. Pozemek parc. č. 2364/67 v k. ú. Kunratice, při komunikaci Na jahodách  
Jedná se o realizovaný prodej pozemku o výměře 844 m<sup>2</sup>, při komunikaci Na jahodách. Dle ÚP se nacházejí v plochách OB = čistě obytná zástavba ve stabilizovaném území. Při hranici pozemku je možnost napojení na všechny dostupné IS v dané lokalitě.



	Kritérium	Charakteristika oceňovaného pozemku	Charakteristika porovnávaného pozemku 1.	Porovnání	Korekční koeficient
K1	poloha	Libuš	Kunratice	srovnatelné	1
	cena celkem	-	22.000.000 Kč	-	-
	cena za jednotku	-	26.066 Kč/m <sup>2</sup>	-	-
K2	datum realizace	-	8.7.2025	srovnatelný	1
	vklad do KN	-	V-46096/2025-101 k okamžiku 21.7.2025	-	-
K4	využití ÚP	OV	OB	horší	1,15
K5	dopravní dostupnost	BUS 130 m Stará Libuš ano	autobus 700 m Vožická ano	srovnatelné	1
K6	velikost pozemku	937 m <sup>2</sup>	844 m <sup>2</sup>	srovnatelný	1
K7	vybavenost	IS - na hranici nebo v blízkosti pozemku	IS -- na hranici pozemku	srovnatelné	1
K8	svažitost, tvar a technický stav pozemku	rovinný, obdélníkový, neudržovaný	rovinný, obdélníkový, udržovaný	lepší	0,95
					1,093
Upravená jednotková cena			28.490 Kč/m <sup>2</sup>		

Vzorek 5. Pozemek parc. č. 528 v k. ú. Krč při komunikaci K Ryšance  
Jedná se o realizovaný prodej pozemku o výměře 599 m<sup>2</sup>, při komunikaci K Ryšance. Dle ÚP se nacházejí v plochách OB čistě obytná zástavba ve stabilizovaném území. Jedná se o rovinný, neudržovaný pozemek obdélníkového tvaru. Při hranici pozemku je možnost napojení na všechny dostupné IS v dané lokalitě.



	Kritérium	Charakteristika oceňovaného pozemku	Charakteristika porovnávaného pozemku 1.	Porovnání	Korekční koeficient
K1	poloha	Libuš	Krč	srovnatelné	1
	cena celkem	-	16.600.000 Kč	-	-
	cena za jednotku	-	27.713 Kč/m <sup>2</sup>	-	-
K2	datum realizace	-	30.4.2025	srovnatelný	1
	vklad do KN	-	V-15884/2025-101 k okamžiku 19.5.2025	-	-
K4	využití ÚP	OV	OB	horší	1,15
K5	dopravní dostupnost	BUS 130 m Stará Libuš ano	autobus 100 m Na Planině ano	srovnatelné	1
K6	velikost pozemku	937 m <sup>2</sup>	599 m <sup>2</sup>	srovnatelný	1
K7	vybavenost	IS - na hranici nebo v blízkosti pozemku	IS -- na hranici pozemku	srovnatelné	1
K8	svažitost, tvar a technický stav pozemku	rovinný, obdélníkový, neudržovaný	rovinný, obdélníkový, neudržovaný	srovnatelný	1
					1,15
Upravená jednotková cena			31.870 Kč/m <sup>2</sup>		

Minimální jednotková porovnávací cena	22.494 Kč
Průměr jednotkových cen	27.262 Kč
Medián jednotkových cen	26.838 Kč
Maximální jednotková porovnávací cena	31.870 Kč
Variační koeficient jednotkových cen	11,1 %

Porovnávací hodnota z průměru - jednotková cena	27.262 Kč
výměra pozemku	937 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota pozemku	25.544.494 Kč

4.3. **Náklady na demolici** stávajících staveb byly stanoveny odhadem ve výši cca 913.380 Kč, což představuje jednotkový náklad přibližně 1.300 Kč/m<sup>3</sup> při celkovém obestavěném prostoru obou objektů 702.6 m<sup>3</sup>.

Náklady na odstranění staveb se v praxi standardně stanovují v m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, což odpovídá metodikám používaným v cenových soustavách (ÚRS/RTS, THU) a ve veřejných zakázkách (výkazy výměr uvádějí bourací práce v m<sup>3</sup>). Pro rodinný dům ze smíšeného zdiva a při běžných realizačních podmínkách a odvozu sutí do 15 km se pohybuje jednotková cena

demolice v intervalu 1.200 – 1.400 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru bez DPH. Pro výpočet byla použita středová hodnota 1.300 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, která zahrnuje obvyklé bourací práce včetně odvozu a uložení suti, dále obvyklé režijní náklady a průměrný zisk dodavatele. V daném případě nebyly při místním šetření identifikovány mimořádné položky (např. přítomnost azbestu, nutnost přeložek inženýrských sítí či práce ve stísněných podmínkách), které by mohly náklady na demolici navýšit.

Porovnávací hodnota pozemku	25.544.494 Kč
Náklady na odstranění staveb	913.380 Kč
Hodnota pozemku se stávkami k odstranění	24.631.114 Kč

## 5. ZÁVĚR

Úkolem bylo zpracovat odhad tržní hodnoty nemovitosti - pozemku parc. č. 16, jehož součástí je stavba č. p. 41 (objekt k bydlení) v k. ú. Libuš. Pro ocenění bylo s odkazem na ustanovení § 1 odst. 1 písm. a) zákona o oceňování majetku použito tržní ocenění, a to porovnávacím přístupem, který nejlépe vystihuje reálnou tržní hodnotu nemovitosti v daném segmentu trhu. V souladu s nejvyšším a nejlepším využitím oceňovaného pozemku byly v katastru nemovitostí dohledány realizované prodeje srovnatelných volných stavebních pozemků. Pro zohlednění cenotvorných rozdílů mezi nalezenými vzorky a oceňovaným pozemkem byly aplikovány odpovídající cenotvorné koeficienty. Jednotkové ceny porovnávaných pozemků se po provedených úpravách pohybovaly v intervalu od 22.494 Kč/m<sup>2</sup> do 31.870 Kč/m<sup>2</sup>. Variační koeficient daného souboru potvrdil relativně nízkou míru variability, a proto byl pro stanovení porovnávací hodnoty použit aritmetický průměr jednotkových cen ve výši 27.262 Kč/m<sup>2</sup>. Od zjištěné porovnávací hodnoty pozemku byla následně odečtena hodnota odpovídající nákladům na demolici stávajících staveb.

Mezi výhody oceňované nemovitosti patří především umístění v plochách s funkčním využitím OV – všeobecně obytné, které umožňují širší spektrum stavebního využití. Dále je výhodou pravidelný tvar pozemku, dostupnost inženýrských sítí a atraktivní poloha v historickém jádru MČ Libuš.

Naopak mezi nevýhody oceňované nemovitosti je nutné zařadit špatný stavebně-technický stav stávajících staveb vyžadujících demolici, negativní vlivy spojené s dopravním zatížením lokality (zejména hluk a vyšší frekvenci automobilové dopravy z ulice Libušská) a skutečnost, že nemovitost je zatížena zástavním právem.

<b>Výsledná tržní hodnota</b>	<b>24.600.000 Kč</b>
<i>(slovy „dvacet čtyři milionů šest set tisíc korun českých“)</i>	
Ocenění je provedeno bez DPH.	

### 5.1. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Veškeré údaje byly čerpány z informací poskytnutých zadavatelem a z veřejných zdrojů, tj. z realizovaných prodejů v rámci kupních smluv. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání, a následně rekonceiliací vytvořen objektivní cenový závěr, kdy byla hodnota vyjádřena jedním číslem, jednou hodnotou. Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto odhadu postupoval zpracovatel podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014 a s přihlédnutím k zákonu o oceňování majetku.

Odhadce prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu odhadce.

V Praze dne 23.9.2025

.....  
Mgr. Pavla Novotná  
odhadce

