

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 042752/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Prokonzulta, a.s. dražební společnost Křenová 299/26 602 00 Brno
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	U Ouvalky č.p. 58, Kněževes, okres Praha-západ
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	08.07.2025
Zpracováno ke dni:	08.07.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 01.08.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 424, 547/3, 785 v obci Kněžves, okres Praha-západ, katastrální území Kněžves u Prahy na listu vlastnictví č. 21.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek 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 určení 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

výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán, znalecký posudek č. 17373-2015/2022 ze dne 08.10.2022 vypracovaný společností XP invest, s.r.o.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. st. 424, 547/3, 785
Adresa předmětu ocenění:	U Ouvalky č.p. 58, Kněževes, okres Praha-západ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-západ
Obec:	Kněževes
Ulice:	U Ouvalky
Katastrální území:	Kněževes u Prahy
Počet obyvatel:	653
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	8 283,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **4 108,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 08.07.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

PFG Reality I s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 424, 547/3, 785 v obci Kněževes, okres Praha-západ, katastrální území Kněževes u Prahy na listu vlastnictví č. 21.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. st. 424, 547/3, 785 o celkové výměře 393 m².

Oceňovaný pozemek je stavební. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy smíšené obytné - zástavba obytná smíšené venkovská.

Oceňovaný pozemek se nachází na místě původní zástavby, v minulosti byl jeho součástí rodinný dům č.p. 58, který byl odstraněn před datem místního šetření. Přesné datum demolice však nebylo doloženo. Stavební objekt byl zdemolován a veškerý stavební materiál i zbytky konstrukcí byly z místa odvezeny. Pozemek je v současné době bez stavby rodinného domu, nachází se zde pouze stavba garáže. Na místě odstraněného objektu rodinného domu se nyní nachází nezpevněný svažité terén. Dle místního šetření a dostupných podkladů nejsou na pozemku patrné žádné zbytky stavebních konstrukcí ani zásadní terénní úpravy. Nebyla doložena žádná dokumentace, která by poukazovala na kontaminaci podloží či zbytkovou ekologickou zátěž. Z tohoto důvodu se při ocenění neuvažuje s přítomností kontaminace ani jiného omezení využití pozemku z hlediska ekologického stavu.

Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek je částečně oplocený zděným plotem s kovovou bránou, částečně není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů. Na pozemku se nachází stavba samostatně stojící garáže. Pozemek je napojen na všechny dostupné inženýrské sítě – elektřinu, vodovod, kanalizaci a plyn.

Na pozemek bylo vydáno pravomocné stavební povolení na výstavbu penzionu.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
714/1	ostatní plocha	Obec Kněževes, U Národního výboru 62, 25268 Kněževes

Pozemek leží v širším centru obce Kněževes u Prahy v okrese Praha – západ, charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. st. 424, 547/3, 785
	Celková výměra	393 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	plochy smíšené obytné - zástavba obytná smíšené venkovská
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	zděný plot, neoploceno, kovová brána
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	garáž

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

	Další informace	
--	-----------------	--

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 08.07.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON 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:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,100}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,155}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

1. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	10 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 128,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP: } 5,95 * 3,03 = 18,03 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	18,03 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

$$1. \text{ NP: } (5,95 * 3,03) * (3,00) = 54,09 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = \mathbf{54,09 \text{ m}^3}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B

1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 10 let:

$$s = 1 - 0,005 * 10 = \mathbf{0,950}$$

5

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,950 = \mathbf{0,950}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,128,- \text{ Kč/m}^3 * 0,950 = 2\,971,60 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 54,09 \text{ m}^3 * 2\,971,60 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,050 = 168\,770,54 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 168 770,54 Kč

2. Pozemky parc. č. st. 424, 547/3, 785

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{1,050}$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	4 108,-	1,050		4 313,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 424	18	4 313,40	77 641,20
§ 4 odst. 1	zahrada	547/3	241	4 313,40	1 039 529,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	785	134	4 313,40	577 995,60
Stavební pozemky - celkem			393		1 695 166,20

Pozemky parc. č. st. 424, 547/3, 785 - cena zjištěná celkem = **1 695 166,20 Kč**

Výsledky analýzy dat

- | | |
|---|----------------|
| 1. Garáž | 168 771,- Kč |
| 2. Pozemky parc. č. st. 424, 547/3, 785 | 1 695 166,- Kč |

Cena zjištěná - celkem: **1 863 937,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 863 940,- Kč**

slovy: Jeden milion osm set šedesát tři tisíc devět set čtyřicet Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. st. 424, 547/3, 785 v katastrálním území Kněževy u Prahy

U Ouvalky č.p. 58, Kněževy, okres Praha-západ						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	U Ouvalky č.p. 58, Kněževy, okres Praha-západ	393 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - plochy smíšené obytné - zástavba obytná smíšená venkovská	v místě	garáž	vydané stavební povolení na stavbu penzionu
1	Opuková, Tuchoměřice, okres Praha-západ	1000 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - bydlení venkovské	v místě	/	/
2	Tuchoměřice, okres Praha-západ	938 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - bydlení venkovské	v místě	/	/
3	Kladenská, Středokluky, okres Praha-západ	600 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - plochy smíšené obytné venkovské	v místě	boudy na pozemku	/
4	Tuchoměřice, okres Praha-západ	1829 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - bydlení venkovské	v místě	/	pravomocné stavební povolení ke stavbě rodinného domu

5	Za Kostelem, Tuchoměřice, okres Praha-západ	1001 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - bydlení venkovské	v místě	/	
6	V Líchách, Velké Přilepy, okres Praha-západ	810 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - plochy obytné smíšené - venkovský charakter	v místě	/	/

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	6 740,00 Kč	1	6 740,00 Kč	1	0.95	1	1	0.95	0.98	0.88445	7 620,56 Kč
2	7 666,31 Kč	1	7 666,31 Kč	1	0.95	1	1	0.95	0.98	0.88445	8 667,88 Kč
3	6 650,00 Kč	1.06	7 049,00 Kč	1	1	1	1	0.97	0.98	0.9506	7 415,32 Kč
4	8 469,11 Kč	1	8 469,11 Kč	1	0.9	1	1	0.95	1	0.855	9 905,39 Kč
5	6 893,11 Kč	1	6 893,11 Kč	1	0.95	1	1	0.95	0.98	0.88445	7 793,67 Kč
6	9 135,80 Kč	1	9 135,80 Kč	0.95	0.95	1	1	0.95	0.98	0.8402275	10 873,01 Kč
Celkem průměr											8 712,64 Kč
Minimum											7 415,32 Kč
Maximum											10 873,01 Kč
Směrodatná odchylka - s											1 400,86 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											7 311,78 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											10 113,50 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší. Hodnota vyšší než 1 vyjadřuje skutečnost, že prodej vzorku proběhnul před delším časovým úsekem, v mezidobí růst cen nemovitostí.											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita vzorků je hodnocena jako shodná s výjimkou vzorku č. 6 – dále od Prahy. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na možnosti jejich využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 vyjadřuje přístup k inženýrským sítím. K5 zohledňuje případná vydaná stavební povolení u jednotlivých vzorků.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

8 712,64 Kč/m²

* 393 m²

= 3 424 066 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 424 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

U Ouvalky č.p. 58, Kněževs, okres Praha-západ						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	U Ouvalky č.p. 58, Kněževs, okres Praha-západ	393 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - plochy smíšené obytné - zástavba obytná smíšené venkovská	v místě	garáž	vydané stavební povolení na stavbu penzionu
1	Opuková, Tuchoměřice, okres Praha-západ	1000 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - bydlení venkovské	v místě	/	/
2	Tuchoměřice, okres Praha-západ	938 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - bydlení venkovské	v místě	/	/
3	Kladenská, Středokluky, okres Praha-západ	600 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - plochy smíšené obytné venkovské	v místě	boudy na pozemku	/
4	Tuchoměřice, okres Praha-západ	1829 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - bydlení venkovské	v místě	/	pravomocné stavební povolení ke stavbě rodinného domu
5	Za Kostelem, Tuchoměřice, okres Praha-západ	1001 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - bydlení venkovské	v místě	/	
6	V Líchách, Velké Přílepy, okres Praha-západ	810 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - plochy obytné smíšené - venkovský charakter	v místě	/	/

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6 740,00 Kč	1	6 740,00 Kč
2	7 666,31 Kč	1	7 666,31 Kč
3	6 650,00 Kč	1.06	7 049,00 Kč
4	8 469,11 Kč	1	8 469,11 Kč
5	6 893,11 Kč	1	6 893,11 Kč
6	9 135,80 Kč	1	9 135,80 Kč
Minimální hodnota			(případ č.1) 6 740,00 Kč
Maximální hodnota			(případ č.6) 9 135,80 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty			OK 1.36
Střední hodnota			7 658,89 Kč
Medián			7 357,66 Kč
Rozdíl max-min			2 395,80 Kč

Základní cena: 7 658,89 Kč/m²

Úprava ceny: 7 658,89 Kč * 1,1000 = 8 424,78 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

8 424,78 Kč/m²

* 393 m²

= 3 310 939 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 311 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 863 940 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

3 424 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3 311 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 424, 547/3, 785 v obci Kněževes, okres Praha-západ, katastrální území Kněževes u Prahy na listu vlastnictví č. 21.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3 400 000,- Kč

Slovy: tři miliony čtyři sta tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 01.08.2025

.....
Ing. Lenka Brutovská

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 042752/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Parcelní číslo:	st. 424
Obec:	Kněževes [539384]
Katastrální území:	Kněževes u Prahy [666858]
Číslo LV:	21
Výměra [m ²]:	18
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 424
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Vlastnické právo	Podíl
PFG Reality I s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Parcela nemá evidované BPEJ.

Typ
Podzástavní právo
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	547/3
Obec:	Kněževes [539384]
Katastrální území:	Kněževes u Prahy [666858]
Číslo LV:	21
Výměra [m ²]:	241
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PFG Reality I s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20110	241

Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	785
Obec:	Kněževes [539384]
Katastrální území:	Kněževes u Prahy [666858]
Číslo LV:	21
Výměra [m ²]:	134
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PFG Reality I s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

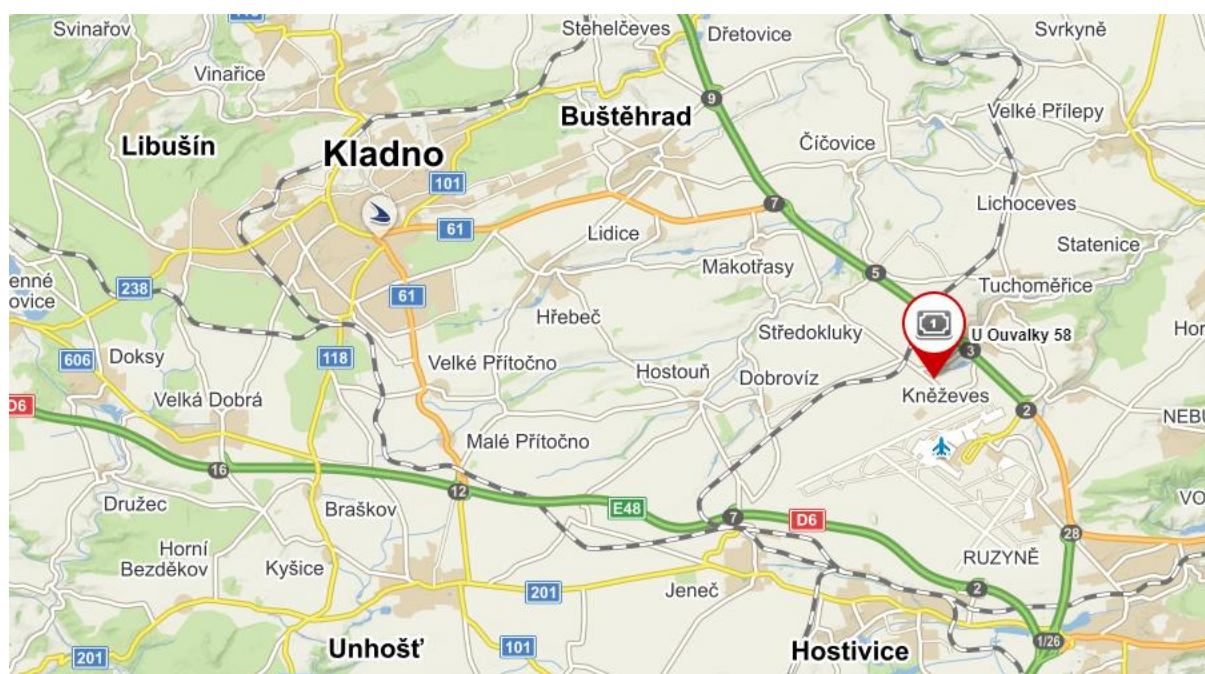
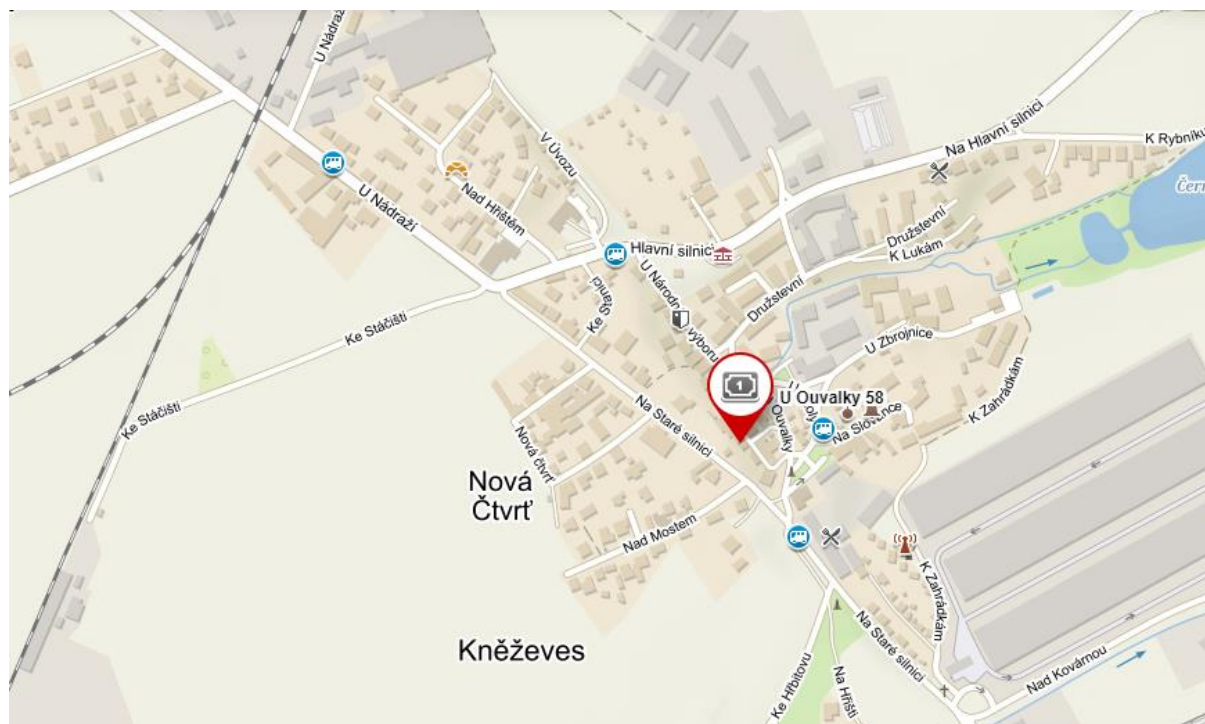
Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

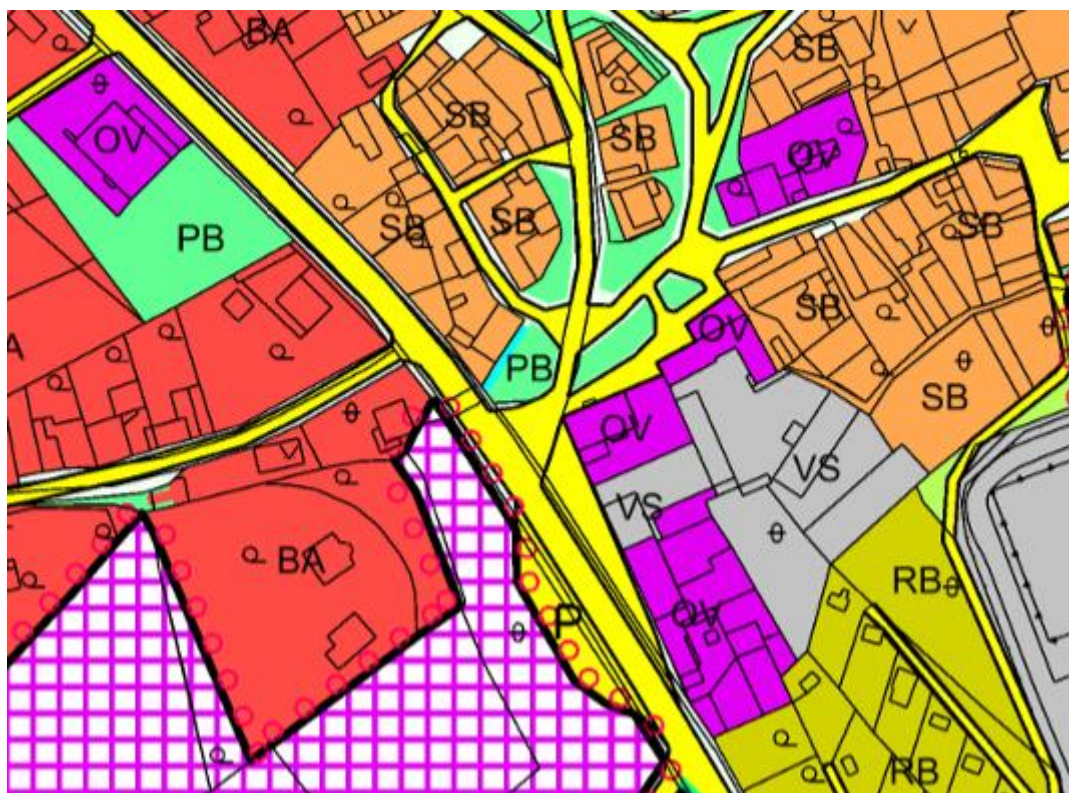
Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

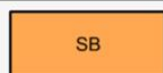
Ortofoto mapa a situace v mapě



Výřez z územního plánu



PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

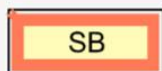


SB



SB

- ZÁSTAVBA OBYTNÁ SMÍŠENÁ VENKOVSKÁ (SB)



SB

- ZÁSTAVBA OBYTNÁ SMÍŠENÁ VENKOVSKÁ (SB) - II. ETAPA

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

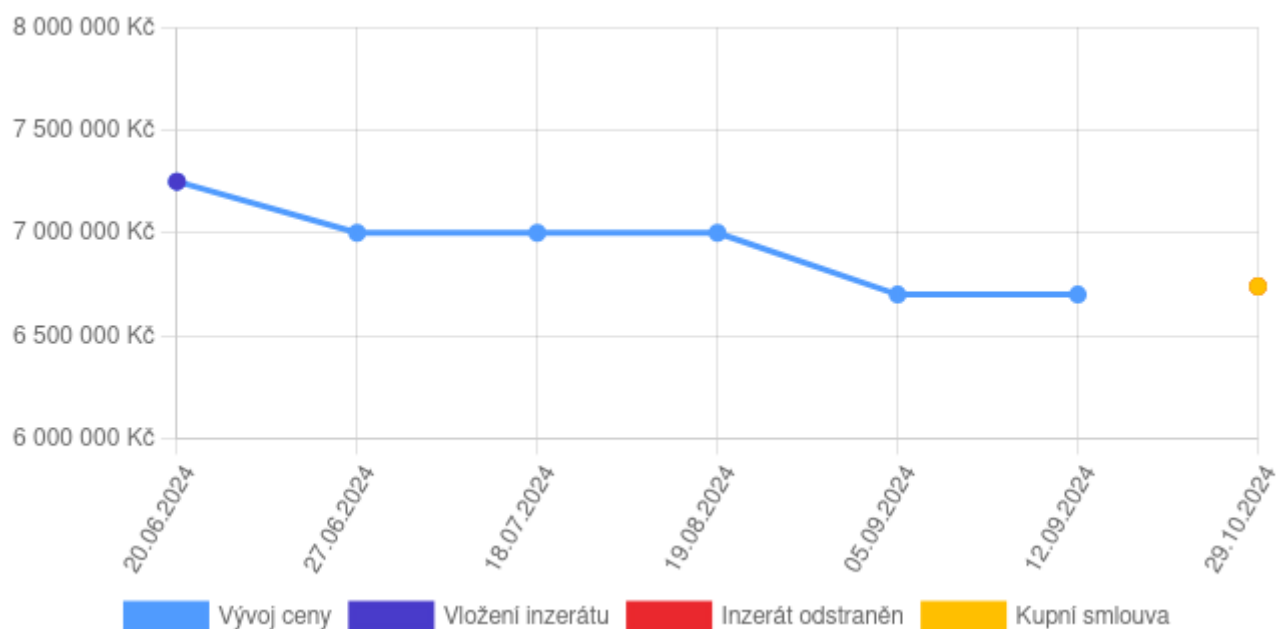
Lokalita	Opuková, Tuchoměřice, okres Praha-západ	Cena dle KS	6 740 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.10.2024	Číslo řízení	V-11058/2024-210
Poznámka k ceně	+ odměna RK, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Přípojky	Ano
Elektřina	230V, 230V a 400V	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 000 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Nabízíme Vám k prodeji pozemek v obci Tuchoměřice, Kněžívka. Parcela o rozloze 1.000 m² s napojením na veškeré inženýrské sítě, které jsou umístěny ve sloupcích na hranici pozemku. Maximální zastavitelnost pozemku včetně zpevněných ploch dle ÚP činí 35% jeho celkové rozlohy. Parcela je součástí rozsáhlejšího území určeného k zástavbě samostatně stojících rodinných domů. V sousedství se nachází nákupní centrum POP Airport s bohatou nákupní a volnočasovou infrastrukturou. V obci je k dispozici kompletní občanská vybavenost, mateřská i základní škola. Zastávka MHD se spojem na Nádraží Veleslavín a Bořislavku v pěší vzdálenosti cca 250 m. Mezinárodní škola v Nebušicích ve vzdálenosti cca 10 minut a centrum Prahy do 30 minut autem. Doporučujeme. více

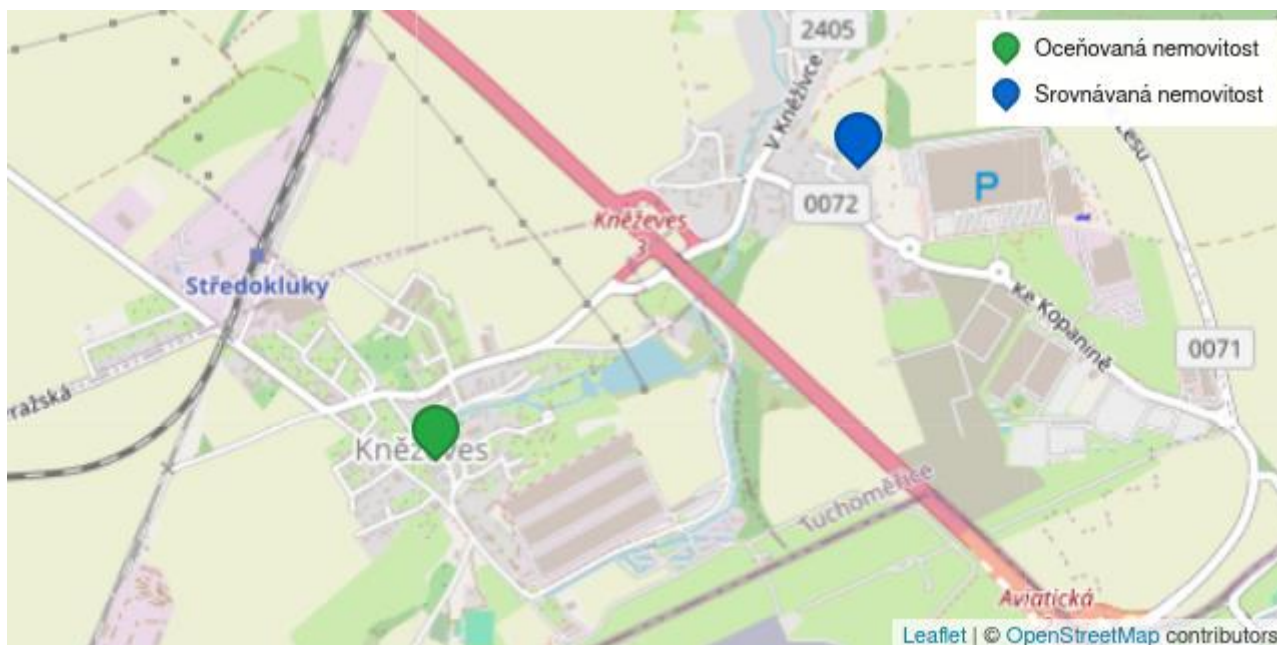
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

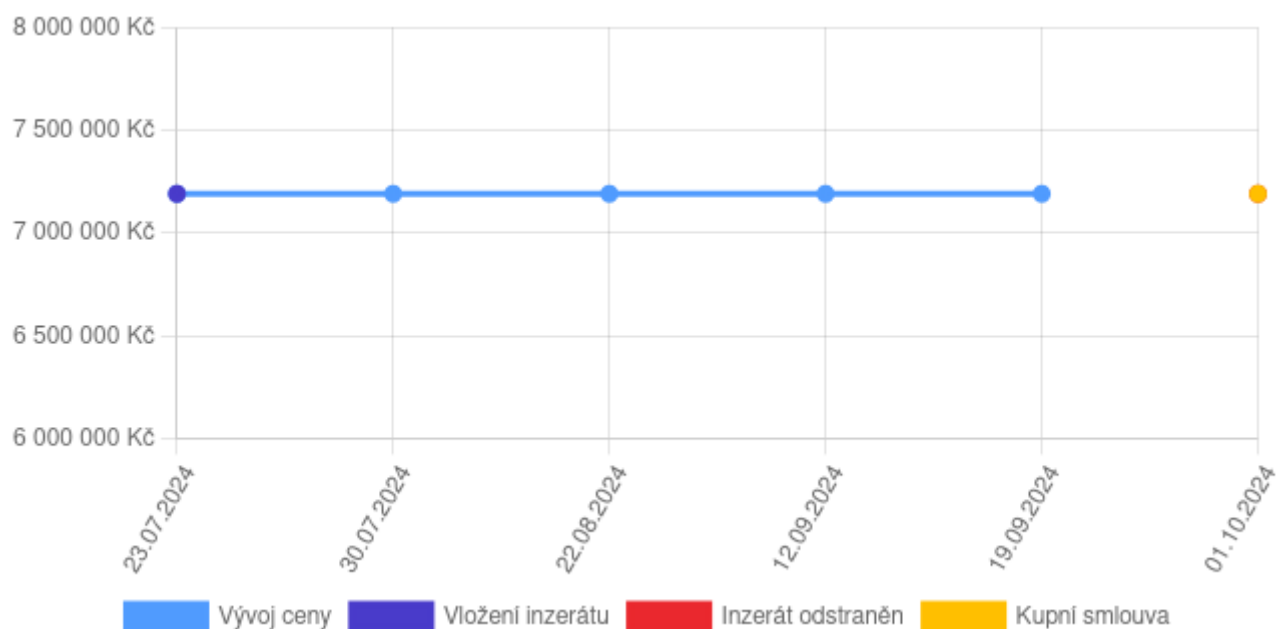
Lokalita	Tuchoměřice, okres Praha-západ	Cena dle KS	7 191 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.10.2024	Číslo řízení	V-10052/2024-210
Poznámka k ceně	+ poplatky: žádné	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	938 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce

Stavební parcela č. 205/24 je součástí nově vznikající rezidenční zástavby na okraji obce Tuchoměřice v k.ú. Kněžívka. Parcela je součástí rozsáhlejšího území určeného k zástavbě samostatně stojícími rodinnými domy se zahradami. V sousedství se nachází nákupní centrum POP Airport s bohatou nákupní a volnočasovou infrastrukturou. V obci je k dispozici kompletní občanská vybavenost, mateřská i základní škola. Zastávka MHD se spojem na Nádraží Veleslavín a Bořislavku je v pěší vzdálenosti (250 m), mezinárodní škola v Nebušicích ve vzdálenosti 10 minut a centrum Prahy do 30 minut vozem. Parcela o rozloze 938 m² s napojením na veškeré inženýrské sítě, které jsou umístěny ve sloupcích na uliční hranici pozemku. Maximální zastavitelnost pozemku vč. zpevněných ploch dle ÚP činí 35% jeho celkové rozlohy. Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech, umísťovaných na stavebních pozemcích o minimální výměře 1000 m², včetně části stavebního pozemku v ploše BZ zahrady obytné.

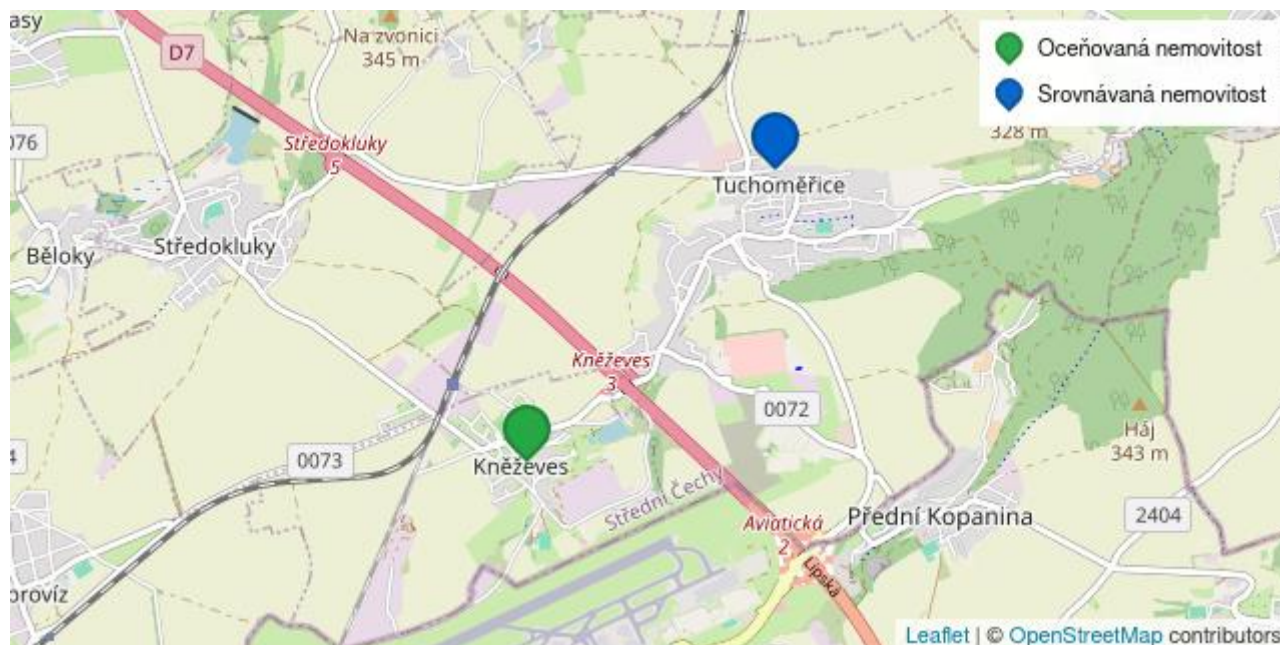
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

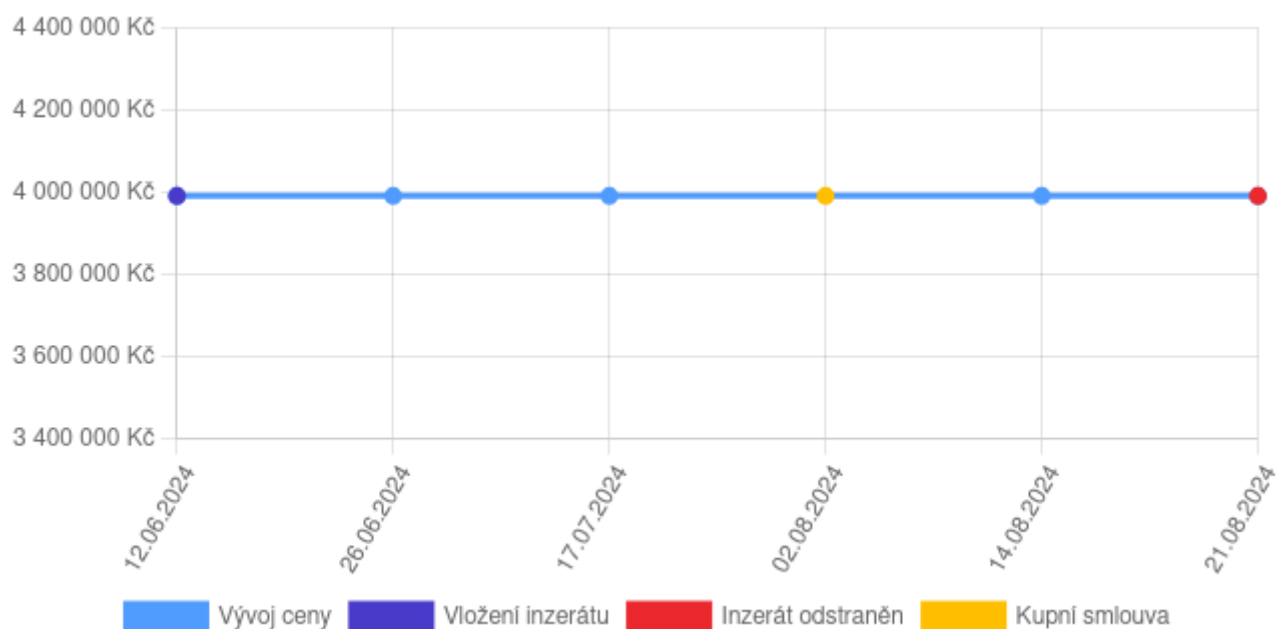
Lokalita	Kladenská, Středokluky, okres Praha-západ	Cena dle KS	3 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.08.2024	Číslo řízení	V-7961/2024-210
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Elektřina	120V	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	600 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Přijezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Dálnice
Svažitost pozemku	Rovinatý		

Nabízíme k prodeji rovinatý a oplocený stavební pozemek o výměře 600m² v klidné části obce. Uzemní plán umožňuje výstavbu bytových domů. Všechny přípojky inženýrských sítí k dispozici. Středokluky nabízí ideální kombinaci klidného venkovského prostředí a zároveň snadnou dostupnost do větších městských center. Středokluky jsou situovány v blízkosti Prahy a poskytují vynikající možnosti dopravy a služeb pro pohodlný život. Ze Středokluk se do centra Prahy lze dopravit pohodlně vlakem nebo autobusem. Vlakové nádraží se nachází v blízkosti a vlaky jezdí pravidelně, doba cesty do centra Prahy je přibližně 30 minut. Obec Středokluky se nachází v blízkosti mezinárodního letiště Václava Havla, které však nijak neruší, jelikož koridory tudy nejsou vedeny. V obci najdete základní školu a školku, což je vhodné pro rodiny s dětmi. Dále zde existují restaurace, kavárny a obchody. Středokluky jsou obklopeny krásnou přírodou, která nabízí možnosti pro aktivní životní styl, jako jsou procházky, cyklistika a další outdoorové aktivity.

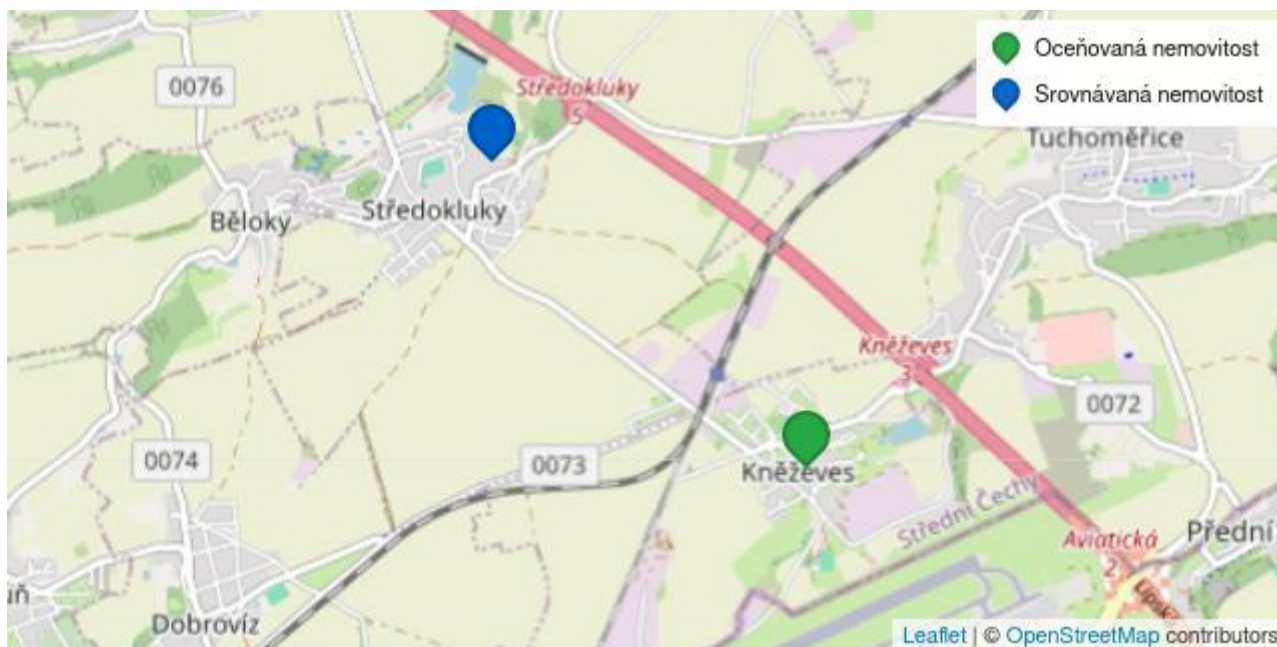
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tuchoměřice, okres Praha-západ	Cena dle KS	15 490 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.05.2025	Číslo řízení	V-5732/2025-210
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	1 829 m ²

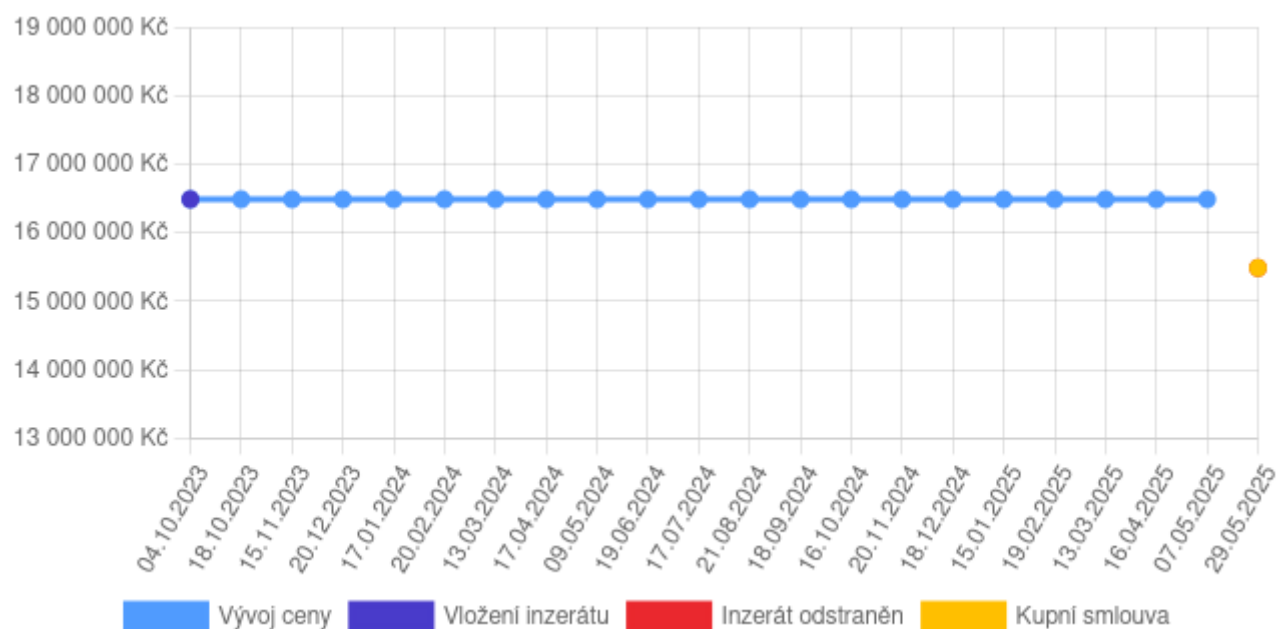
Pozemek leží v ulici Dubová v Tuchoměřicích, vysoko ve svahu nad místním údolím. Z pozemku se otevírá krásný panoramatický výhled na centrum obce s romantickou dominantou místního zámku. Tuchoměřice disponují kompletní infrastrukturou. Dojezdová vzdálenost je cca 25 minut do centra Prahy, 10 minut na letiště, či 10 minut do mezinárodní školy v Nebušicích.

Mírně se svažující pozemek určený k výstavbě rodinného domu. K této výstavbě je k dispozici pravomocné stavební povolení. Bezprostřední sousedství je definováno již stojícími moderními rodinnými domy s kvalitní architekturou a lesem na jižní hranici pozemku. Parcela nabízí krásný výhled přes obec na protilehlý horizont. Sítě k dispozici: voda, elektřina, plyn a kanalizace.

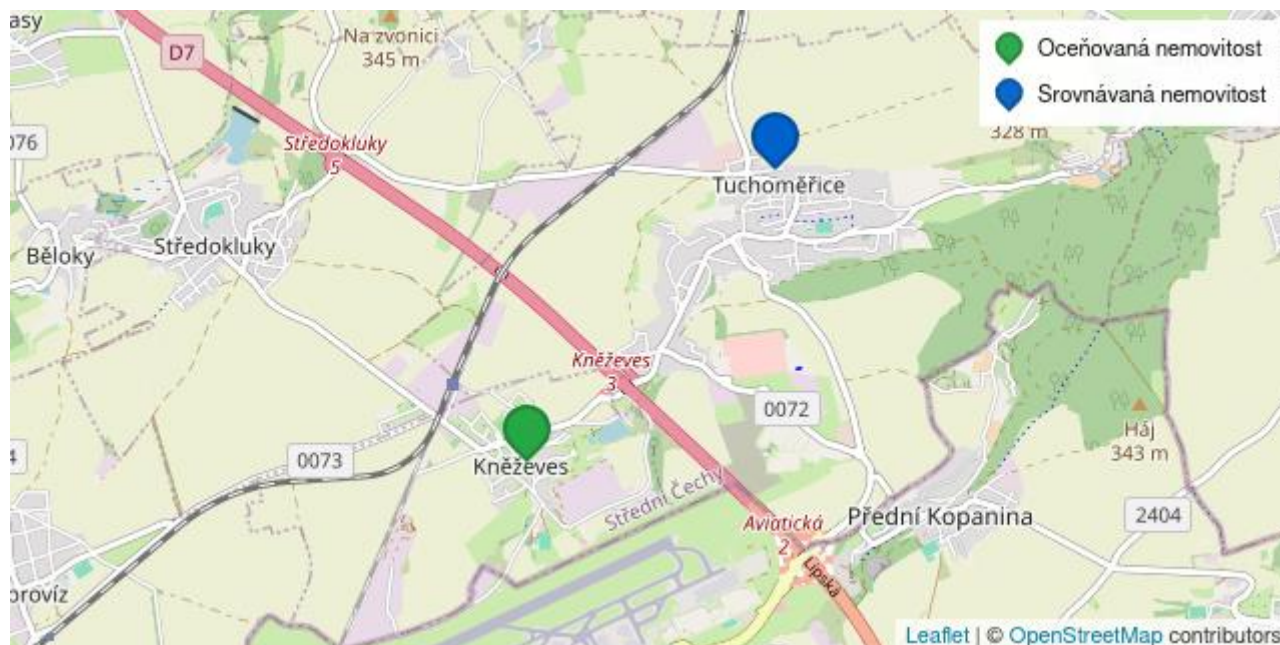
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

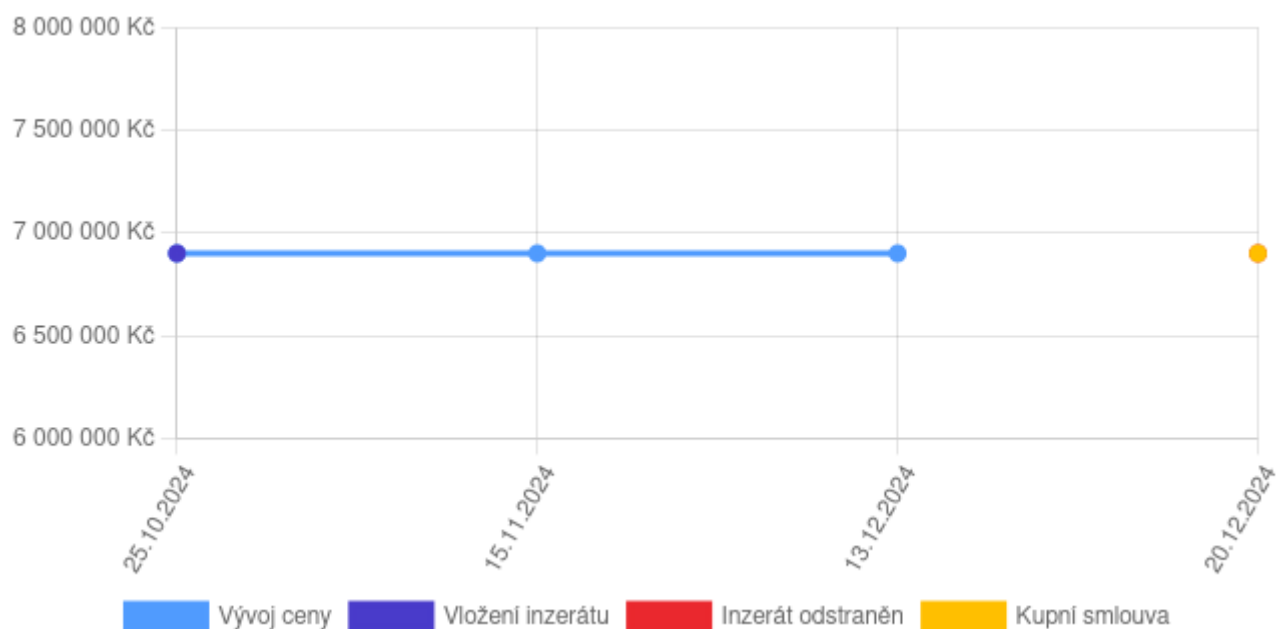
Lokalita	Za Kostelem, Tuchoměřice, okres Praha-západ	Cena dle KS	6 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.12.2024	Číslo řízení	V-13397/2024-210
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	1 001 m ²
Svažitost pozemku	Mírně svažitý		

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Ve výhradním zastoupení majitele si Vám dovoluji nabídnout stavební pozemek parc.č. 320/4 o rozloze 1001m2. Pozemek je na svažitém pozemku s jižní orientací a krásným výhled do kraje. Pozemek je dle územního plánu určený ke stavbě rodinného domu se zastavěností max. 35%. Inženýrské sítě jsou umístěny na uliční hranici pozemku. V případě zájmu vám naše divize stavby postaví dům na klíč včetně vyřízení veškerých povolení a administrativy. Vzhledem k dobré dostupnosti do Prahy jsou Tuchoměřice klidnou a vyhledávanou lokalitou, která nabízí bydlení v dosahu přírody, přesto jen malý kousek od velkoměsta. Pozemek je možné financovat hypotéčním úvěrem, který Vám rádi zdarma zajistíme. Schválení hypotéčního úvěru na koupi pozemku a zároveň i na stavbu domu zajistíme v jedné úvěrové smlouvě, i bez doložené stavební dokumentace.

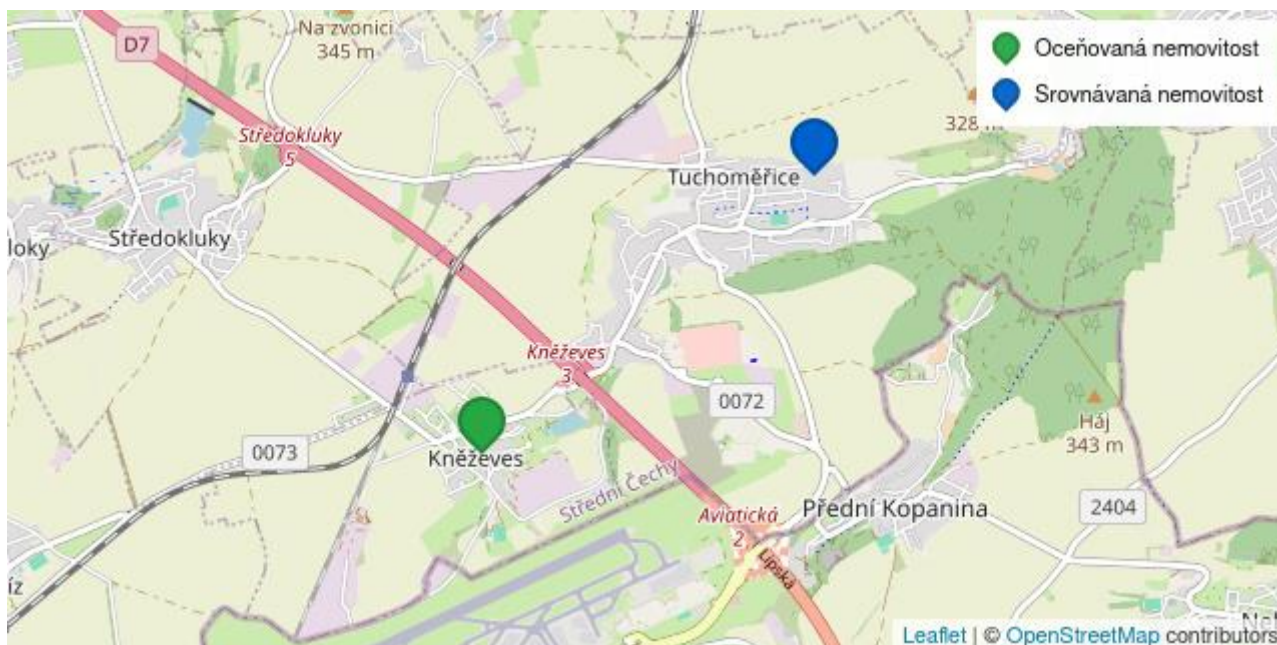
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	V Líchách, Velké Přílepy, okres Praha-západ	Cena dle KS	7 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.03.2025	Číslo řízení	V-2116/2025-210
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Přípojky	Ano	Elektřina	230V a 400V, 230V
Plyn	Plynovod	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	810 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus
Svažitost pozemku	Mírně svažitý		

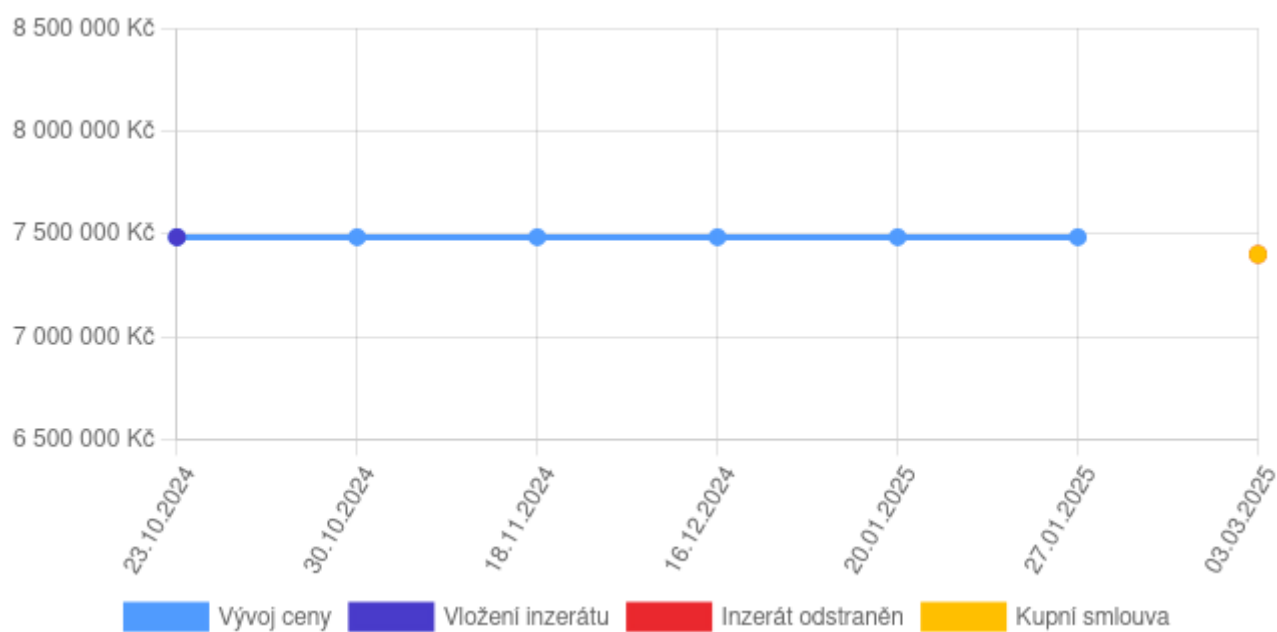
Nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 810 m², který leží při ulici V Líchách v obci Kamýk u Velkých Přílep, okres Praha-západ. Pozemek se nachází v klidné části obce s výbornou dostupností do Prahy a na letiště Václava Havla, které je vzdálené jen 13 min autem. Z Velkých Přílep se dostanete bez přestupu za 30 min autobusem na stanici metra A - Bořislavka. Obec Velké Přílepy disponuje plnou občanskou vybaveností. V obci se nachází několik MŠ, ZŠ, lékařský dům obchody a pošta. Pozemek je ideálním místem pro ty, kteří hledají klidné bydlení v blízkosti přírody, a přitom chtějí být v dosahu hlavního města a veškeré potřebné infrastruktury. Pozemek je připravený k výstavbě. Vodovod, kanalizace, plyn a elektřina jsou připraveny na hranici pozemku. Platný územní plán povoluje na pozemku realizovat stavbu rodinného domu až o třech bytových jednotkách. Plochy obytné smíšené - venkovský charakter, občanská vybavenost místního významu. Lze postavit rodinný dům o max. 2 nadzemních podlažích se sedlovou, valbovou či polovalbovou střechou. Lze postavit dům až o třech podlažích a každé o velikosti 160m². K pozemku vede obecní komunikace. Ulice v Líchách, kde stavební pozemek leží, je slepá klidná ulice u lesa, kam se dá vyrazit na procházky s domácími mazlíčky nebo za sportem. Pozemek je mírně svažitý k severo-západu a je z něj krásný výhled od okolí. Tento pozemek představuje výjimečnou příležitost pro ty, kteří si přejí postavit si dům podle vlastních představ a užívat si klidu nedaleko metropole. Pro více informací nebo domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Nezmeškejte tuto jedinečnou příležitost vytvořit si domov na míru ve vyhledávané lokalitě Praha-západ. Těšíme se na vaši návštěvu a spolupráci při realizaci vašeho snu o bydlení.

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

