ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 046278/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění ubytovacího zařízení a pozemků Cholupice pro exekuční řízení č.j. 067 EX 2957/03.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5, JUDr. Juraj Podkonický, soudní exekutor, Ph.D.**
	Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

OBVYKLÁ CENA	**17 700 000 Kč**

Počet stran: 27 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 9.9.2025 **Vyhotoveno:** V Praze 9.9.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikost 1/2 (jedna polovina) budovy v katastru nemovitostí nezapsané bez č.p. a č.e. – ubytovací zařízení (penzion), stojící na pozemcích parc. č. 25 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 26 (zahrada) a parc. č. 27 (zahrada) a budovy v katastru nemovitostí nezapsané bez č.p. a č.e. – zděný přístřešek, stojící na pozemku parc. č. 27 (zahrada),

- pozemků parc. č. 25 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 26 (zahrada) a parc. č. 27 (zahrada), vše v kat. území Cholupice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 1031,

- pozemku parc. č. 29/2 (zahrada) v kat. území Cholupice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 643.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 4.8.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Juraje Podkonického, Ph.D. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 3.6.2025 pod č.j. 067 EX 2957/03-1625.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 4.8.2025.

- list vlastnictví č. 1031 ze dne 2.6.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- list vlastnictví č. 643 ze dne 2.6.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 27.6.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 27.6.2025.

- vyrozumění o ohledání ze dne 9.7.2025.

- znalecký posudek ze dne 20.1.2024 č. 084863/2024.

- územní plán hl. m. Praha.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Pozemek

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-22449/2025-101. Podání k okamžiku 9.4.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-29788/2025-101. Podání k okamžiku 13.5.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-76603/2024-101. Podání k okamžiku 18.12.2024,

Stavba

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-72855/2022-101. Podání k okamžiku 19.12.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-60813/2024-101. Podání k okamžiku 18.10.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-71718/2022-101. Podání k okamžiku 14.12.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-37069/2024-101. Podání k okamžiku 25.6.2024, spárovaný s databází RE/MAX pod číslem 020-NP08136.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále děli dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Cholupice
Adresa nemovité věci:	Cholupice, 143 00 Cholupice

Místopis

Městská část Cholupice se nachází v jižní části hlavního města Praha. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Městem protéká řeka Vltava. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázií a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťují městské nemocnice, polikliniky, praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošty, divadla, kina, galerie, muzea, knihovny, atd. Dopravní obslužnost města zajišťují dopravní prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jižní zastavěné části města Praha v části Cholupice vedle rod. domu v ulici K Dýmači č.p.16 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Cholupické náměstí" se nachází cca 210 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 17/4	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící patrovou stavbu ubytovacího zařízení (penzionu) s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Půdorys stavby je obdélníkový. Fasáda stavby není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadává. Stavba není podsklepená. Střecha budovy je valbová s krytinou z živičné šindele. Střecha prošla rekonstrukcí v roce 2022. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem, bleskosvodem a střešními okny. Stáří budovy je cca 33 let. Okna stavby jsou plastová. Okna jsou opatřena parapety. Dveře stavby jsou plastové. Ke stavbě patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V 1. NP stavby se nachází kuchyň, 2 sklady, umývárna, restaurace, salonek, zázemí, WC pro hosty, kancelář, byt pro správce o dispozici 2+1, kotelna a dílna. Ve 2. NP stavby je 11 pokojů se sociálním zařízením a zázemí pro personál. V podkroví stavby se nachází 10 pokojů se soc. zařízením a zázemí pro personál. Vnitřní dveře stavby jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Podlahy jsou pokryté PVC, keramickou dlažbou a koberci. Obklady jsou keramické. Stavba není zapsána v KN. Stavba byla v provozu pouze jeden rok. Od roku 1994 je budova zavřená. Budova je určena k rekonstrukci a modernizaci. V podkroví je plíseň.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Odpady jsou svedeny do jímky. Přípojka plynovodu je v ulici. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění stavby je ústřední na tuhá paliva, kotlem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemcích parc. č. 25, parc. č. 26 a parc. č. 27 stojí stavba ubytovacího zařízení, která není zapsaná v KN. Pozemek parc. č. 25 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 685 m^2. Pozemek parc. č. 26 je v katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 370 m^2. Pozemek parc. č. 27 je v katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 567 m^2. Pozemky na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemek parc. č. 29/2 (zahrada, výměra 15 m^2) navazuje na výše zmíněné pozemky tvoří s nimi jeden celek. Na pozemku parc. č. 27 stojí zděný přístřešek s pultovou střechou z živičné šindele. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, jímka a kotec pro psy. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plochy čistě obytné. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 17/4 ve vlastnickém právu hlavního města Praha.

Součástí nemovité věci jsou IS, jímka, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, přístřešek a kotec. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 4.8.2025. Bylo umožněno vnitřní ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace Komentář: Bylo sděleno, že jsou stavby nelegálně postaveny, nejsou evidované v katastru nemovitostí a v současné době je vedeno řízení o jejich odstranění.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení: ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí) ANO Exekuce Komentář: Věcné břemeno vedení vodovodní přípojky přes parc.18/1 z vodovodního řadu dle čl.2 sml. pro pozemky parc. č. 25, parc. č. 26, parc. č. 27 s povinností k pozemkům parc. č. 18/1 a parc. č. 18/6.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

Stavba
- typ nemovité věci: občan. vyb., komerční stavba, víceúčel. stavba,
- lokalita: okruh cca 15 km,

Pozemek
- typ nemovité věci: stavební pozemek,
- lokalita: okruh cca 3 km.

4.2. Ocenění

Stavby

1. Porovnávací hodnota

1.1. Ubytovací zařízení Cholupice

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	1 622,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Občanská vybavenost Praha - Záběhlice**
Lokalita: parc. č. 2094/47
Popis: Občanská vybavenost nacházející se ve městě Praha - Záběhlice. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je plochá. Okna stavby jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 3 453 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Ke stavbě patří pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek: 3 453,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,30
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	0,82

Zdroj: realizovaný prodej z 19.12.2022 (V-72855/2022-101)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
54 000 000 Kč	0,54	**29 160 000 Kč**

Název: **Občanská vybavenost Praha - Cholupice**
Lokalita: Podchýšská 105
Popis: Občanská vybavenost nacházející se ve městě Praha - Cholupice. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je plochá. Okna stavby jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 769 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek: 769,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 18.10.2024 (V-60813/2024-101)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
19 740 000 Kč	1,16	**22 898 400 Kč**

Název: **Víceúčelová stavba Praha-Zbraslav**
Lokalita: Nad Kamínkou 1563
Popis: Víceúčelová stavba nacházející se ve městě Praha-Zbraslav. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu smíšené konstrukce. Střecha budovy je plochá. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 4 427 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 1 127 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Ke stavbě patří pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek: 4 427,00 m^2
Zastavěná plocha: 1 127,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,30
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	0,72

Zdroj: realizovaný prodej z 14.12.2022 (V-71718/2022-101)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
35 613 000 Kč	0,59	**21 011 670 Kč**

Název: **Komerční nemovitost Praha - Štěrboholy**
Lokalita: Nepravidelná 278/18
Popis: Jedná se o komerční nemovitost, ve které sídlí televizní a filmové studio Holly. Budova má užitnou plochu přes 1 000 m^2 na pozemku 1 046 m^2. Nachází se zde 40 místností, a 2 garáže, které tvoří zázemí studia. Najdete zde 13 kanceláří, konferenční místnost, green screen studio, režisérskou místnost, dabingové studio, postprodukci, broadcast a digital studio, přepisové a digitalizační pracoviště, sklad techniky a rekvizit, v podzemních prostorech je zbudované kino. Celý objekt je zajištěn kamerovým systémem a napojen na pult centrální ochrany. K domu náleží terasa s venkovním posezením a zahrada. Na přilehlém pozemku jsou 3 parkovací plochy – jedna před budovou, druhá za budovou a třetí v zadním uzavíratelném traktu objektu. Parkovat zde může najednou až 30 automobilů. Studio leží v Nepravidelné ulici na Praze 10-Štěrboholy, kousek od nákupního střediska EUROPARK, a má perfektní napojení na Pražský okruh a dálnici. Výhodou je rychlé spojení do centra města.
Pozemek: 1 046,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,08
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,06

Zdroj: realizovaný prodej z 25.6.2024 (V-37069/2024-101)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
39 995 000 Kč	0,67	**26 796 650 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	21 011 670 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 966 680 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	29 160 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			**24 966 680 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		24 966 680,00	
Odečet pozemků		- 14 120 954,00	
	=	10 845 726,00	
Riziko právních vad		* 0,80	
	=	8 676 580,80	
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů		* 0,80	
	=	6 941 264,64	
Vlastnický podíl	*	1 / 2	
Výsledná porovnávací hodnota			**3 470 632 Kč**

Pozemky, LV 1031

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Cholupice
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemky Cholupice, zdroj realizovaný prodej z 9.4.2025 (V-22449/2025-101)**
Lokalita: parc. č. 370/17 a parc. č. 46/30
Popis: Jedná se o pozemky parc. č. 370/17 a parc. č. 46/30, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Celková výměra pozemků je 916 m^2. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plochy všeobecně smíšené.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,85
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
8 572 000	916	9 358,08	0,72	**6 737,82**

Název: **Pozemek Písnice, zdroj realizovaný prodej z 13.5.2025 (V-29788/2025-101)**
Lokalita: parc. č. 67/6
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 67/6, který je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku je 1 116 m^2. Pozemek je v územním plánu veden jako plochy čistě obytné.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,85
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
17 298 000	1 116	15 500,00	0,65	**10 075,00**

Název: **Pozemek Točná, zdroj realizovaný prodej z 18.12.2024 (V-76603/2024-101)**
Lokalita: parc. č. 399/95
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 399/95, který je v katastru nemovitostí vedený jako orná půda. Celková výměra pozemku je 513 m^2. Pozemek je v územním plánu veden jako plochy čistě obytné.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,85
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
7 699 000	513	15 007,80	0,62	**9 304,84**

Minimální jednotková porovnávací cena	6 737,82 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 705,89 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	10 075,00 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	25	685	8 705,89		5 963 535
zahrada	26	370	8 705,89		3 221 179
zahrada	27	567	8 705,89		4 936 240
Celková výměra pozemků		**1 622**	**Hodnota pozemků celkem**		**14 120 954**

Pozemek, LV 643

1. Hodnota pozemků

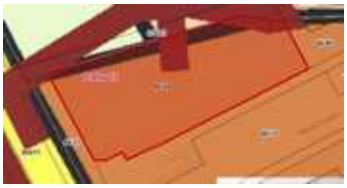
1.1. Pozemek Cholupice
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemky Cholupice, zdroj realizovaný prodej z 9.4.2025 (V-22449/2025-101)**
Lokalita: parc. č. 370/17 a parc. č. 46/30
Popis: Jedná se o pozemky parc. č. 370/17 a parc. č. 46/30, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Celková výměra pozemků je 916 m^2. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plochy všeobecně smíšené.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,85
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
8 572 000	916	9 358,08	0,64	**5 989,17**

Název: **Pozemek Písnice, zdroj realizovaný prodej z 13.5.2025 (V-29788/2025-101)**
Lokalita: parc. č. 67/6
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 67/6, který je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku je 1 116 m^2. Pozemek je v územním plánu veden jako plochy čistě obytné.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,85
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
17 298 000	1 116	15 500,00	0,51	**7 905,00**

Název: **Pozemek Točná, zdroj realizovaný prodej z 18.12.2024 (V-76603/2024-101)**
Lokalita: parc. č. 399/95
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 399/95, který je v katastru nemovitostí vedený jako orná půda. Celková výměra pozemku je 513 m^2. Pozemek je v územním plánu veden jako plochy čistě obytné.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,85
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
7 699 000	513	15 007,80	0,51	**7 653,98**

Minimální jednotková porovnávací cena	5 989,17 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 182,72 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	7 905,00 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zahrada	29/2	15	7 182,72		107 741
Celková výměra pozemků		**15**	**Hodnota pozemků celkem**		**107 741**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů
V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla

neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.„*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

Stavby

1. Porovnávací hodnota

1.1. Ubytovací zařízení Cholupice 3 470 632,- Kč

Stavby	
Obvyklá cena	**3 471 000 Kč**
slovy: Tři miliony čtyři sta sedmdesát jedna tisíc Kč	

Pozemky, LV 1031

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Cholupice 14 120 954,- Kč

Pozemky, LV 1031	
Obvyklá cena	**14 121 000 Kč**
slovy: Čtrnáct milionů jedno sto dvacet jedna tisíc Kč	

Pozemek, LV 643

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Cholupice 107 741,- Kč

Pozemek, LV 643	
Obvyklá cena	**108 000 Kč**
slovy: Jedno sto osm tisíc Kč	

Porovnávací hodnota	**3 470 632 Kč**
Hodnota pozemku	**14 228 695 Kč**

Obvyklá cena	**17 700 000 Kč**
slovy: Sedmnáct milionů sedm set tisíc Kč	

Silné stránky

- lokalita,
- dostupnost MHD a OV.

Slabé stránky

- malý pozemek.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, RE\MAX). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikost 1/2 (jedna polovina) budovy v katastru nemovitostí nezapsané bez č.p. a č.e. – ubytovací zařízení (penzion), stojící na pozemcích parc. č. 25 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 26 (zahrada) a parc. č. 27 (zahrada) a budovy v katastru nemovitostí nezapsané bez č.p. a č.e. – zděný přístřešek, stojící na pozemku parc. č. 27 (zahrada),

- pozemků parc. č. 25 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 26 (zahrada) a parc. č. 27 (zahrada), vše v kat. území Cholupice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 1031,

- pozemku parc. č. 29/2 (zahrada) v kat. území Cholupice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 643.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **17.700.000,-Kč.**

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikost 1/2 (jedna polovina) budovy v katastru nemovitostí nezapsané bez č.p. a č.e. – ubytovací zařízení (penzion), stojící na pozemcích parc. č. 25 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 26 (zahrada) a parc. č. 27 (zahrada) a budovy v katastru nemovitostí nezapsané bez č.p. a č.e. – zděný přístřešek, stojící na pozemku parc. č. 27 (zahrada).

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.471.000,-Kč.**

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 25 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 26 (zahrada) a parc. č. 27 (zahrada), vše v kat. území Cholupice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 1031.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **14.121.000,-Kč.**

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 29/2 (zahrada) v kat. území Cholupice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 643.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **108.000,-Kč.**

Obvyklá cena	**17 700 000 Kč**
slovy: Sedmnáct milionů sedm set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1031	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 643	2
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	17

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Petra Jedličková
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 046278/2025.

V Praze 9.9.2025

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Date: 2025.09.10 09:16:34 +02'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.06.2025 23:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2957/03 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **652393 Cholupice** List vlastnictví: **1031**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Chaloupka Vojtěch, K Dýmači 23, Cholupice, 14300 Praha 4 530723/369

B *Nemovitosti*

Pozemky

	Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P	**25**	**685**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**zbořeniště**	
P	**26**	**370**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
P	**27**	**567**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno vedení**

  vodovodní přípojky přes parc.18/1 z vodovodního řadu dle čl.2 sml.

  Oprávnění pro

  Parcela: 25, Parcela: 26, Parcela: 27

  Povinnost k

  Parcela: 18/1, Parcela: 18/6

  Listina **Smlouva o věcném břemeni V3 6621/1995.**

  POLVZ:45/1995 Z-4600045/1995-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů **- Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Nařízení předběžného opatření**

  Zákaz zcizení a zatížení.

  Povinnost k

  Chaloupka Vojtěch, K Dýmači 23, Cholupice, 14300 Praha 4, RČ/IČO: 530723/369

  Parcela: 25, Parcela: 26, Parcela: 27

  Listina **Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 21 Co-6/2002 - 16 ze dne 16.01.2002. Právní moc ke dni 31.01.2002.**

  - Z-2642/2002-101

- **Nařízení exekuce**

  Povinnost k

  Chaloupka Vojtěch, K Dýmači 23, Cholupice, 14300 Praha 4, RČ/IČO: 530723/369

  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 13 Nc-16899/2003 04 Souvisí s Ex 2957/03-31 ze dne 19.11.2003; uloženo na prac. Praha**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.06.2025 23:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **652393 Cholupice** List vlastnictví: **1031**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-4021/2004-101

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

  Povinnost k

  Chaloupka Vojtěch, K Dýmači 23, Cholupice, 14300 Praha 4, RČ/IČO: 530723/369

  Parcela: 25, Parcela: 26, Parcela: 27

  Listina **Exekuční příkaz Ex-2957/2003 -33 ze dne 19.11.2003.**

Z-51969/2003-101

- **Podaná žaloba**

  návrh podán dne 16.12.2003 k OS pro Prahu 4, na vyloučení nemovitostí z výkonu rozhodnutí

  Povinnost k

  Parcela: 25, Parcela: 26, Parcela: 27

  Listina **Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 15.12.2003.**

Z-56375/2003-101

- **Podaná žaloba na určení vlastnického práva**

  podáno u OS pro Prahu 4 pod č.j.: 29 C 96/2010, dne 3. 8. 2010

  Povinnost k

  Parcela: 25, Parcela: 26, Parcela: 27

  Listina **Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 09.09.2010.**

Z-72766/2010-101

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

  povinní:

  1) S & CH, spol. s r.o., IČ 45278954

  2) Olga Chaloupková, nar. 16.3.1958

  3) Bohumír Sedláček, nar. 17.7.1957

  Povinnost k

  Parcela: 25, Parcela: 26, Parcela: 27

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX 2957/03-1159 ze dne 22.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2018 16:50:31. Zápis proveden dne 06.12.2018.**

Z-39929/2018-101

Plomby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

- **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**

  Z-21749/2025-101

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva darovací o vrácení daru (původní čj. V1-8380/1994) ze dne 27.10.1994. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.10.1994.**

V-21715/2001-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.06.2025 23:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **652393 Cholupice** List vlastnictví: **1031**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: **Chaloupka Vojtěch, K Dýmači 23, Cholupice, 14300 Praha 4** *RČ/IČO:* **530723/369**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
26	**22601**	**370**
27	**22601**	**567**

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 02.06.2025 23:21:55*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.06.2025 23:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2957/03 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **652393 Cholupice** List vlastnictví: **643**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Chaloupková Olga, Generála Šišky 2375/6, Modřany, 14300 Praha 4 **585316/2183**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
29/2	**15**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Nařízení exekuce**

  Povinnost k

  Chaloupková Olga, Generála Šišky 2375/6, Modřany, 14300 Praha 4, RČ/IČO: 585316/2183

  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 13 Nc-16899/2003 -4 OS P4 ze dne 23.09.2003; uloženo na prac. Praha**

  Z-48489/2003-101

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

  Povinnost k

  Chaloupková Olga, Generála Šišky 2375/6, Modřany, 14300 Praha 4, RČ/IČO: 585316/2183

  Parcela: 29/2

  Listina **Exekuční příkaz EX-2957/2003 -13 ze dne 08.11.2003.**

  Z-48552/2003-101

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva o převodu nemovitosti RI 730/1990 Darovací smlouva.**

  POLVZ:27/1991 **Z-4600027/1991-101**

  Pro: **Chaloupková Olga, Generála Šišky 2375/6, Modřany, 14300 Praha 4** *RČ/IČO:* **585316/2183**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
29/2	**22601**	**15**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.06.2025 23:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **652393 Cholupice** List vlastnictví: **643**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

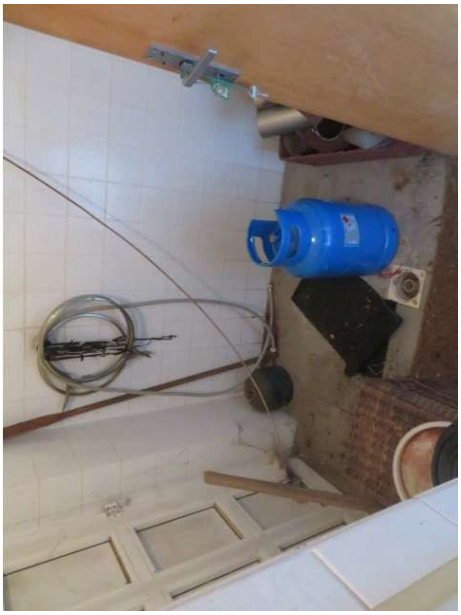
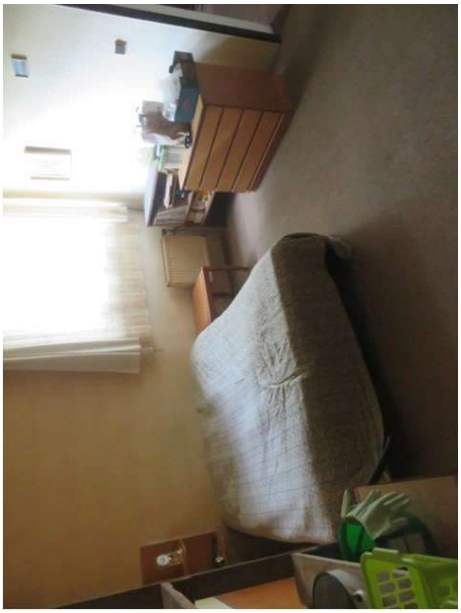
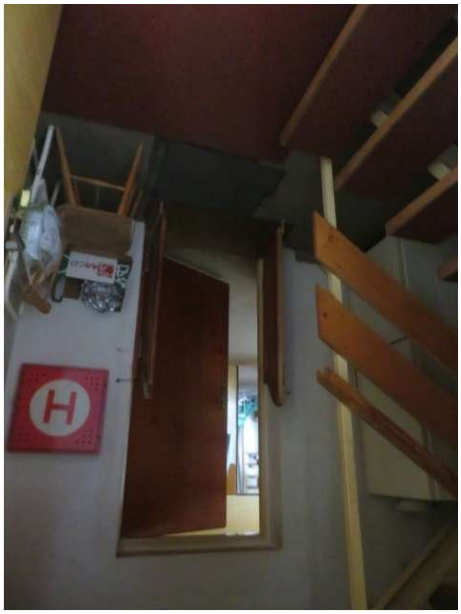
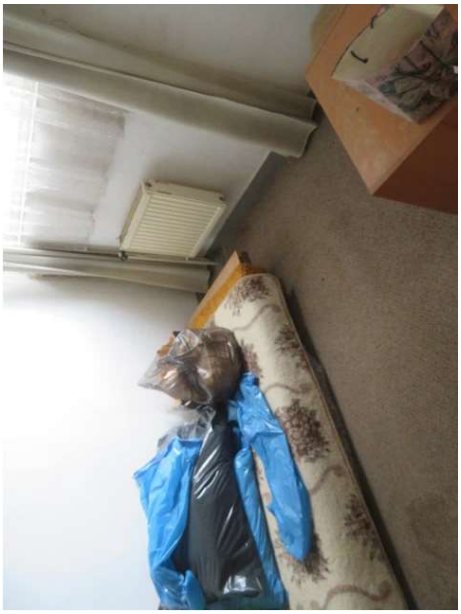
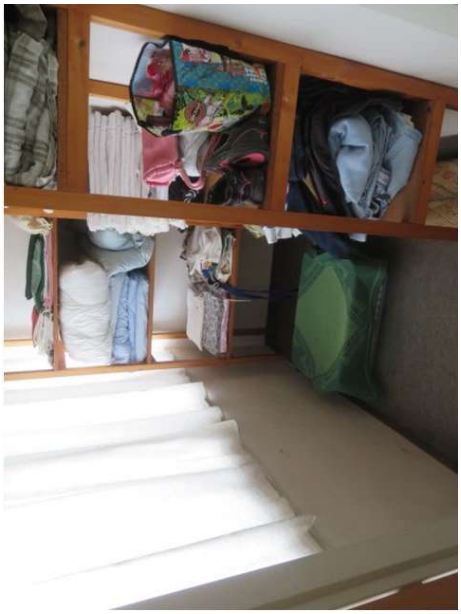
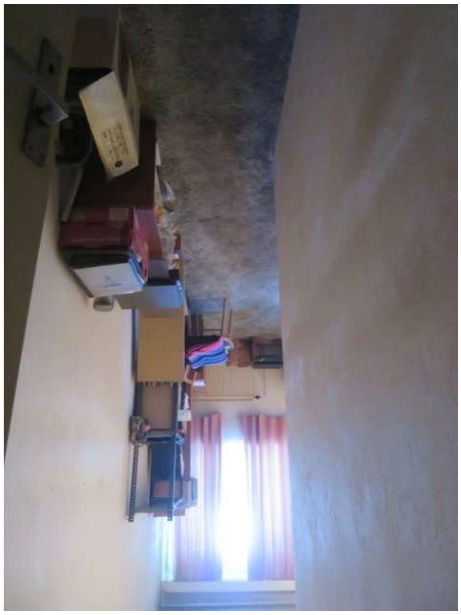
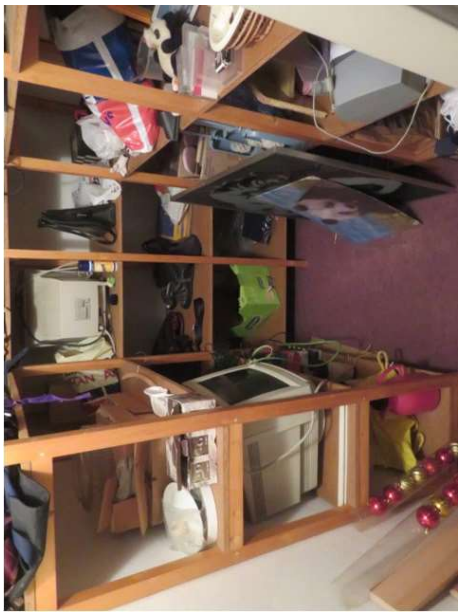
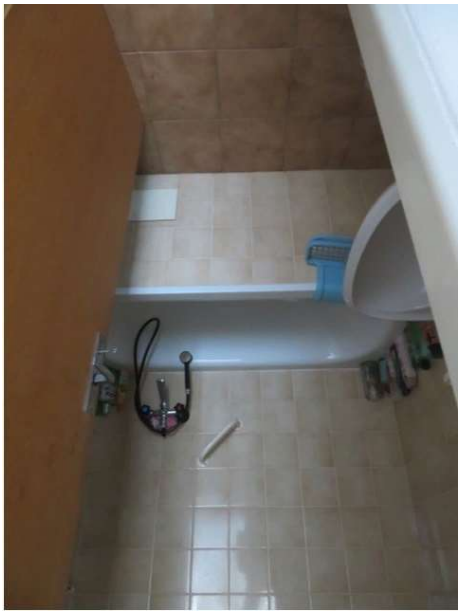
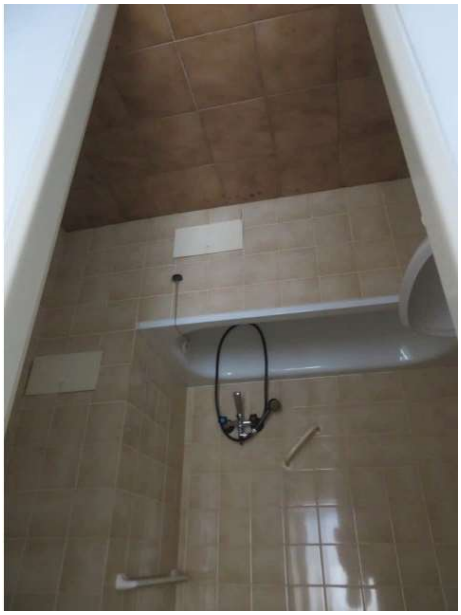
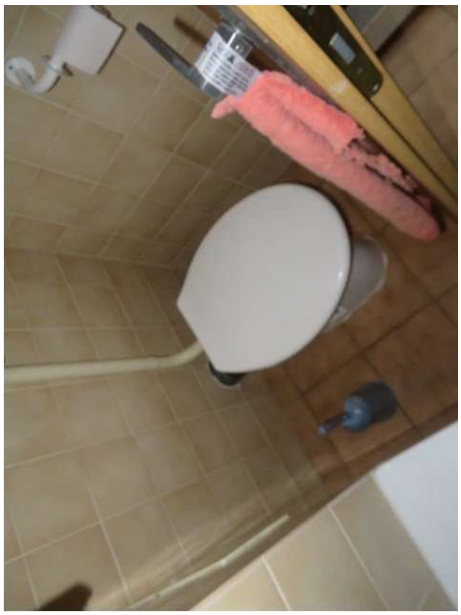
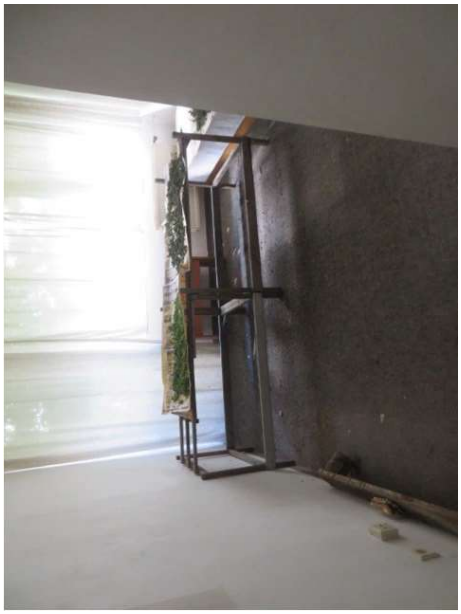
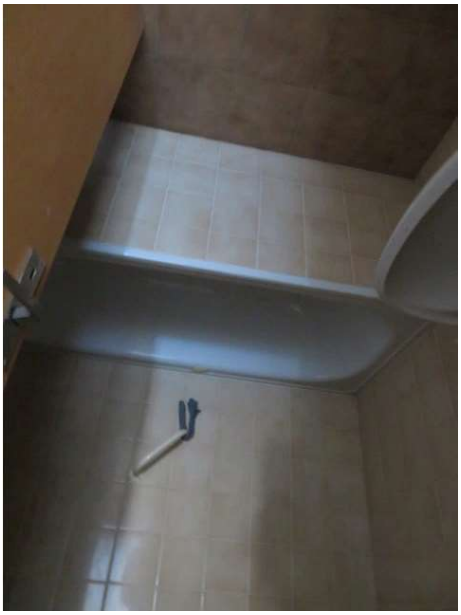
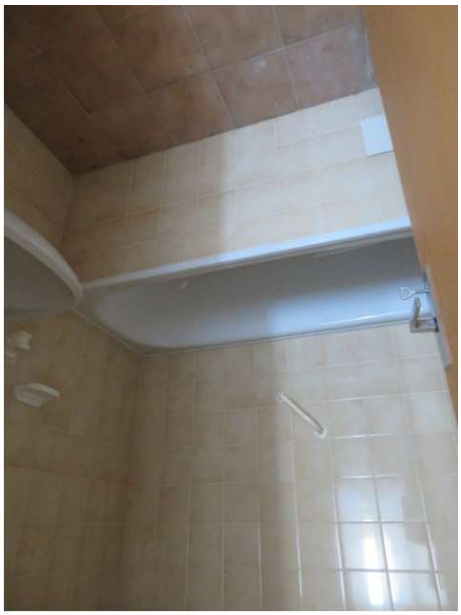
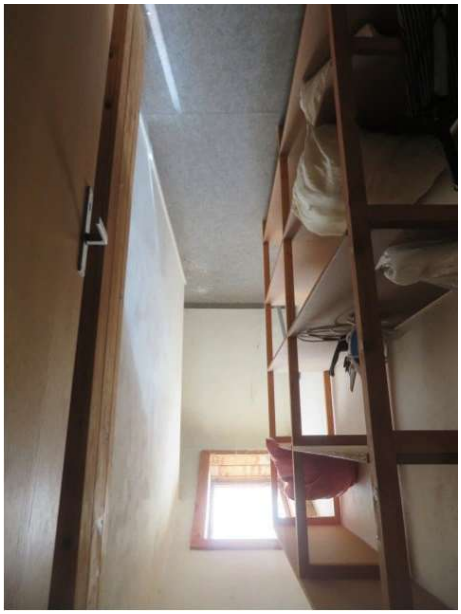
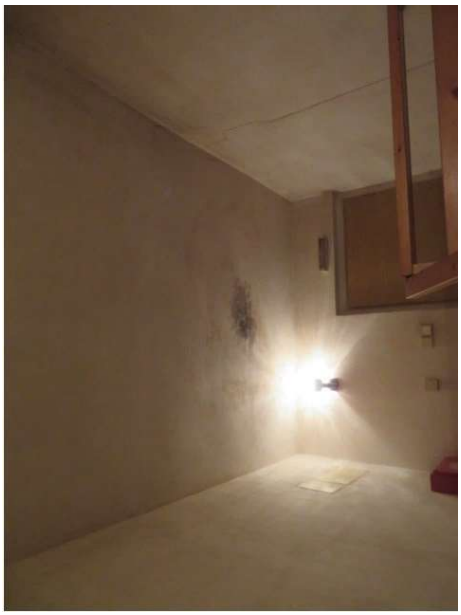
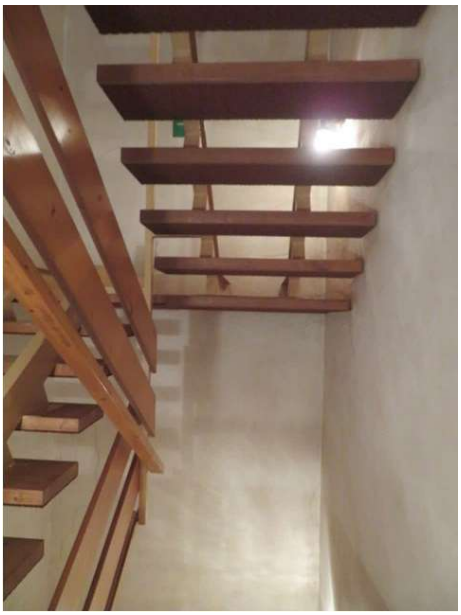
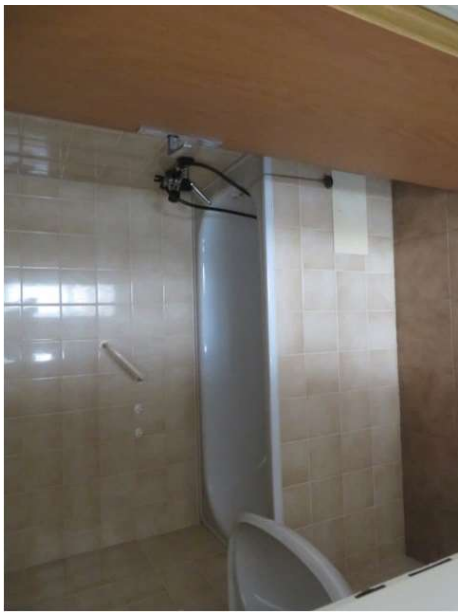
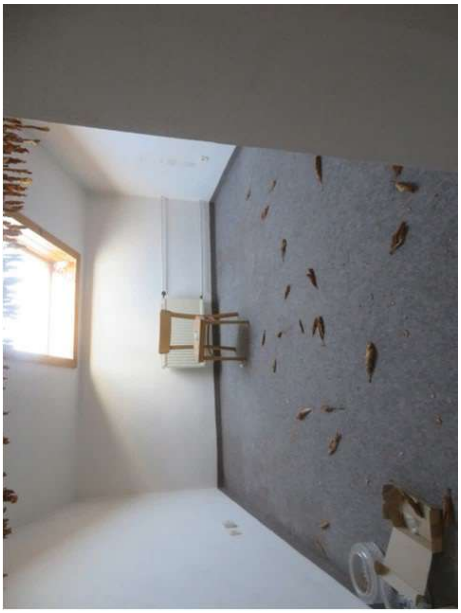
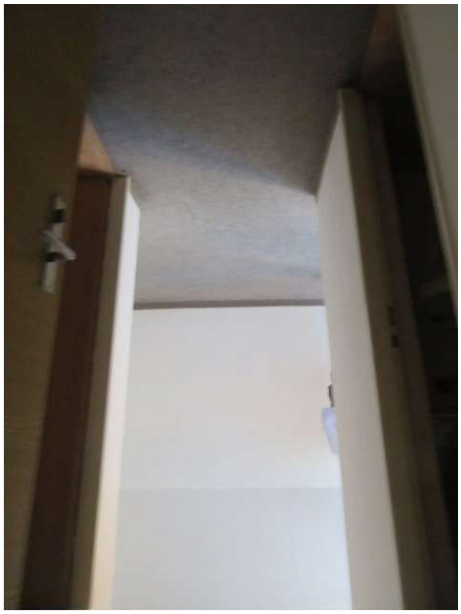
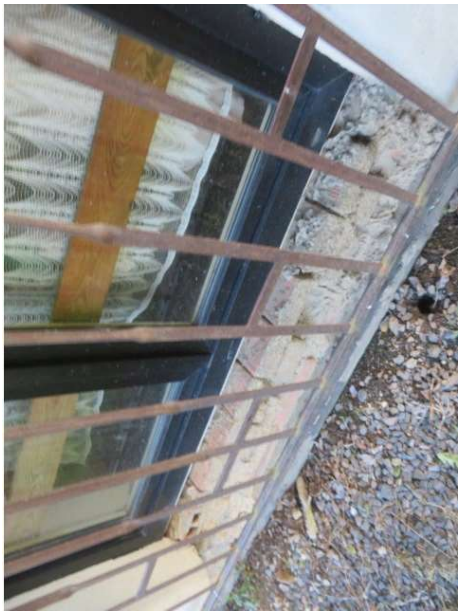
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 02.06.2025 23:27:48*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

22/26
22/1
22/43
369/3
21/3
21/13
19/3
19/1
369/15
22/33
369/14
21/14
370/571
21/11
19/2
20/2
20/3
20/1
18/1
370/224
370/223
21/1
18/6
370/218
18/11
370/32
18/12
18/13
370/222
370/29
26
18/5
370/217
17/4
370/542
25
370/212
27
29/2
28
29/1
29/3
370/30
17/1
370/214
370/213
370/215
31/2
370/422
370/423
370/10
32
30
33
31/1
0
5
10
15
20
25 m

0 10 20 30 40 50 m

Maletická č.p. 223/7, Praha 12 - Cholupice
Cholupice
0
100
200
300
400
500 m