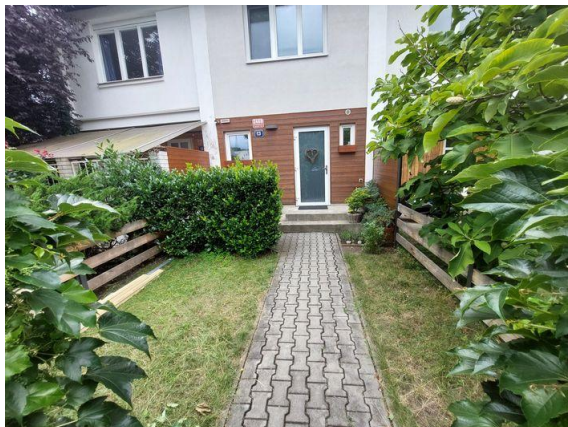


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 055870/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitosti - pozemku parc.č. 2796/430 o výměře 32 m² zapsaném na LV 2771 pro k.ú. Strašnice, obec Praha.

Znalec: Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985, 198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1992-07-2025

Zadavatel: insolvenční správce, JUDr. Petra Gabrielová
Jankovcova 94/41, 170 00 Praha 7

OBVYKLÁ CENA	200 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 17 a 13 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 9.7.2025

Vyhotoveno: V Praze 13.07.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitosti - pozemku parc.č. 2796/430 o výměře 32 m² zapsaném na LV 2771 pro k.ú. Strašnice, obec Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřebu objednatele.

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 09.07.2025 za přítomnosti znalce Ing. Jitky Křižákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 2771 pro k.ú. Strašnice

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

Databáze porovnatelných nemovitostí Valuo

Cenová mapa společnosti OctopusPro, s.r.o. - aplikace <https://ikarus21.cz/>

Informace a údaje sdělené objednatelům posudku

Skutečnosti zjištěné na místě samém

El. náhled do územního plánu obce

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na [cuzk.cz](https://www.cuzk.cz)

Informace z realitních serverů a kanceláří

Informace z internetových stránek www.mapy.cz, www.cuzk.cz

Informace z portálů měst a obcí

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí,

Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

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

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

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastnícisměny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

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

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí k datu 17.12.2017". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Strašnice
Adresa nemovité věci: Solidarity 2468, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Králíček Jarmil , Ing.Ing. a Králíčková Alice , Solidarity 2468/13, 100 00 Praha 10, LV: 2771, podíl: 1 / 2
SJ Pavlík Tomáš a Pavlíková Veronika, LV: 2771, podíl: 1 / 2
Pavlík Tomáš, Hrubínova 1536/14, 143 00 Praha 4
Pavlíková Veronika, Císařská 472, 252 19 Drahelčice

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným způsobem využití.

Místopis

Strašnice je katastrální území, od roku 1922 čtvrť Prahy. Je z převážné části součástí městského obvodu Praha 10 i stejnojmenné městské části. Malá část Strašnic u hranic se Žižkovem (průmyslové a skladové areály Tesla Strašnice a Pramen Praha a tenisové dvorce v oblasti Třebešína) patří do obvodu a městské části Praha 3. Strašnice sousedí s Vršovicemi, Vinohrady, Žižkovem, Malešicemi, Hostivaří, Záběhlicemi a Michlí.

Oceňovaná nemovitost se nachází v klidné ulici Solidarity, zároveň však v blízkém dosahu hlavních komunikačních tahů Černokostelecká a V Olšinách. Zastávky tramvají i autobusů MHD leží ve vzdálenosti cca 400 metrů od pozemku. Metro trasy "A" Strašnická je ve vzdálenosti necelých 700 metrů.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 2796/430 v k.ú. Strašnice. V katastru nemovitostí je pozemek evidován v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Ve skutečnosti je pozemek využíván jako jedna z mnoha předzahrádek sousedícího bytového domu č. p. 1348, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486 postaveného na pozemcích p. č. 2796/20, 2796/395, 2796/397, 2796/399, 2796/401, 2796/403, 2796/405, 2796/407, 2796/409, 2796/411, 2796/413, 2796/415, 2796/417, 2796/419, 2796/421, 2796/423, 2796/425, 2796/427, 2796/429, 2796/431, 2796/433, 2796/435, 2796/437, 2796/439, 2796/441. Stavba je v katastru zapsaná jako bytový dům o 25 vymezených jednotkách, kdy každý z 25 vlastníků vlastní jednu jednotku, fyzicky se stavba jeví spíše jako soustava 25 řadových dvoupodlažních rodinných domů s vlastním vchodem z veřejné komunikace přes vlastní předzahrádku.

Pozemek parc.č. 2796/430 tvoří předzahrádku k části domu označené číslem popisným 2468 a číslem orientačním 13. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace ve vlastnictví obce - parc.č. 4518/2 - ulice Solidarity.

Pozemek je zčásti zpevněn zámkovou dlažbou, zčásti je zatravněn, zčásti osázen okrasnými dřevinami. od sousedních „předzahrádek“ je oddělen dřevěným plotem, od veřejné komunikace je oplocení opatřeno brankou, která zajišťuje přístup do části domu označené č.p. 2468.

Pozemek je rovinný, obdélníkového půdorysného tvaru.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Na LV 2771 je zapsána řada omezení vlastnického práva (zástavní práva exekutorská, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce).

Všechna tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č. 2796/430

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 2796/430 v k.ú. Strašnice

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemek parc.č. 2796/430
Adresa předmětu ocenění:	Solidarity 2468 100 00 Praha 10
LV:	2771
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 384 732

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.

1. Pozemek parc.č. 2796/430

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	2796/430	32	16 000,00	512 000,-
Cenová mapa - celkem		32		512 000,-
Pozemek parc.č. 2796/430 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	512 000,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 2
Pozemek parc.č. 2796/430 - cena zjištěná celkem			=	256 000,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 2796/430 v k.ú. Strašnice

Oceňovaná nemovitá věc

Přestože je oceňovaný pozemek oceněn v cenové mapě stavebních pozemků hlavního města Prahy, nejedná se o pozemek, se kterým by se běžně a zpravidla obchodovalo. Jedná se však o pozemek v

jednotném funkčním celku se stavbou určenou k bydlení. Proto jsem k porovnání zvolila převážně menší pozemky nabízené k prodeji, které podmíněčně umožňují realizaci výstavby. Informace o skutečně realizovaných cenách pozemků, které slouží jako předzahrádky rodinných nebo bytových domů nebylo možno dohledat. Ceny těchto pozemků jsou zpravidla zahrnuty v celkové ceně řadového rodinného domu, případně přízemní bytové jednotky.

Výměra pozemku:	32,00 m ²
------------------------	----------------------

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.

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

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotýčné nemovitosti 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 vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. 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 daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy

nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej pozemku 153 m²			
Lokalita:	Praha, Praha 3, Žižkov			
Popis:	Nabízíme k prodeji pozemek o ploše 153m ² /jiná plocha/ ve vnitrobloku bytového domu v ulici Štítného v Praze 3 na Žižkově. Zámková dlažba, vstup a vjezd je zajištěn průjezdem domu (šíře vjezdu 1,9m). Aktuální využití - parkování pro 5 aut.			
Pozemek:	153,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,90	
K2 Lokalita			1,00	
K3 Velikost			1,00	
K4 Tvar pozemku			1,00	
K5 Inženýrské sítě			1,00	
K6 Stavební využitelnost			0,80	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 500 000	153	22 876	0,72	16 471,00



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej stavebního pozemku 955 m²			
Lokalita:	Praha, Praha 9, Prosek			
Popis:	Stavební pozemek - 955 m ² , který se nachází v Praze 9 - Prosek. Jedná se o dvouúrovňový pozemek, umístěný na jižním svahu s panoramatickým výhledem na Prahu. Ve spodní části je zpevněná plocha na které se nachází stavba bez č.p/č.ev. garáž a kůlna, v horní části pozemku je umístěna stavba pro rodinou rekreaci s číslem evidenčním a vzrostlé ovocné stromy. Dle platného územního plánu je pozemek veden jako OB - čistě obytné, výškově do výše okolní zástavby. Inženýrské sítě - elektro, plyn, kanalizace a vodovod. V okolí je veškerá občanská vybavenost - obchody, lékař, škola, školka. Výborná dopravní dostupnost 4. min MHD Metro C, zastávka Prosek nebo Metro B, zastávka Vysočanská.			
Pozemek:	955,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,90	
K2 Lokalita			1,00	
K3 Velikost			1,00	
K4 Tvar pozemku			1,00	
K5 Inženýrské sítě			1,00	
K6 Stavební využitelnost			0,70	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena



Zdroj: www.sreality.cz

	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
19 750 000	955	20 681	0,63	13 029,00

Název:	Prodej zahrady 431 m2			
Lokalita:	Praha, Praha 9, Hrdlořezy			
Popis:	Prodej rohového pozemku o výměře 431 m2, který se nachází v Praze 9 - Hrdlořezy. IS přivedeny - vlastní elektřina a sezónní voda (období duben - září.) Výborná dopravní dostupnost 1 min. chůze BUS zastávka, 10 min. metro A, zast. Želivského. Na pozemku se nachází chata určená k rekonstrukci. V případě zájmu možnost výstavby nové chaty. Pozemek se nachází v chatové osadě v blízkosti Rezidence Azalea.			
Pozemek:	431,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90	 Zdroj: www.sreality.cz	
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku		1,00		
K5 Inženýrské sítě		1,00		
K6 Stavební využitelnost		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Váha: 1 Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
3 950 000	431	9 165	0,90	8 249,00

Název:	Prodej stavebního pozemku 488 m2			
Lokalita:	Praha, Praha 4, Háje			
Popis:	Prodej lukrativního stavebního pozemku o celkové výměře 488 m2, Praha 11 - Háje. Tato rohová parcela je v platném územním plánu vedena jako zastavitelná pro bydlení a nachází se v městské části Prahy 11 - Háje. Pozemek je rovinatý s kompletními inženýrskými sítěmi (vodovod, kanalizace, elektřina), což z něj činí ideální místo pro stavbu rodinného domu dle Vašich představ. Územní plán umožňuje výstavbu například domu s moderním vzhledem a rovnou střechou. Součástí prodeje pozemku jsou vypracované studie dvou typů domu, samozřejmě je možnost navrhnout si stavbu dle svých preferencí. Na pozemku se nacházejí vzrostlé stromy, které dodávají místu přírodní charakter a mohou být elegantní součástí budoucí zahradní kompozice.			
Pozemek:	488,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90	 Zdroj: www.sreality.cz	
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku		1,00		
K5 Inženýrské sítě		1,00		
K6 Stavební využitelnost		0,70		
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Váha: 1 Upr. jedn. cena [Kč/m ²]

11 500 000

488

23 566

0,63

14 847,00

Název: Prodej stavebního pozemku 200 m²**Lokalita:** Praha, Praha 10

Popis: Hledáte stavební pozemek v okolí Prahy, ale všechny jsou příliš drahé? V takovém případě pro Vás mám rovinatý pozemek k výstavbě rodinného domu o velikosti 200 m². Pozemek se bude oddělovat od stávajícího pozemku, kde mají majitelé nevyužitou zahradu. Veškeré inženýrské sítě se nacházejí na hranici pozemku (obecní voda, elektřina, plyn, kanalizace). Zastavitelnost je 60% a limit na velikost stavebních pozemků zde není. Výstavba je vhodná například pro výstavbu domu s dispozicí 4+KK. Praha-Dubeč je výborná lokalita se skvělou dostupností. Za 15 minut autobusem jste na zastávce metra Hostivař. Veškerá občanská vybavenost – ZŠ, MŠ, restaurace, obchod, letní kino. Blízkost přírody – nádherné procházky v přírodním parku Říčanka. Dalším benefitem je nedaleká vodní nádrž Slatina, kterou uvítáte především za horkých letních dnů.

Pozemek: 200,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Lokalita - horší	1,10
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Inženýrské sítě	1,00
K6 Stavební využitelnost	0,70



Zdroj: www.sreality.cz

		Váha: 1		
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
4 890 000	200	24 450	0,69	16 871,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena na základě komparativní analýzy. K porovnání byly použity nezastavěné pozemky v různých částech hlavního města Prahy.

Minimální jednotková porovnávací cena	8 249 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	13 893 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	13 893 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 871 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Vážená jednotková cena	13 893 Kč/m ²
Výměra pozemku	32,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	444 576,00
obtížnější prodejnost spoluvlastnického podílu	* 0,90
=	400 118,40
Vlastnický podíl	* 1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	200 059 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc.č. 2796/430	256 000,- Kč
-----------------------------	--------------

Cena zjištěná - celkem: **256 000,- Kč**

slovy: Dvě stě padesát šest tisíc Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	256 000 Kč
--	-------------------

slovy: Dvě stě padesát šest tisíc Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 2796/430 v k.ú. Strašnice	200 059,- Kč
--	--------------

Porovnávací hodnota	200 059 Kč
----------------------------	-------------------

Obvyklá cena	200 000 Kč
---------------------	-------------------

slovy: Dvě stě tisíc Kč

Silné stránky

Klidná lokalita, pozemek slouží jako předzahrádka objektu určeného k bydlení.

Slabé stránky

Pozemek ve spoluvlastnictví.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena uvedená v cenové mapě stavebních pozemků pravděpodobně nezohledňuje skutečnost, že na pozemku již nelze realizovat další výstavbu a rovněž nezohledňuje vliv obtížnější prodejnosti spoluvlastnického podílu.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

Obvyklá cena nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitosti - pozemku parc.č. 2796/430 o výměře 32 m² zapsaném na LV 2771 pro k.ú. Strašnice, obec Praha.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitosti - pozemku parc.č. 2796/430 o výměře 32 m² zapsaném na LV 2771 pro k.ú. Strašnice, obec Praha činí

Obvyklá cena	200 000 Kč
slovy: Dvě stě tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí	9
Katastrální mapa	2
Mapa lokality	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 54/2025.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 055870/2025.

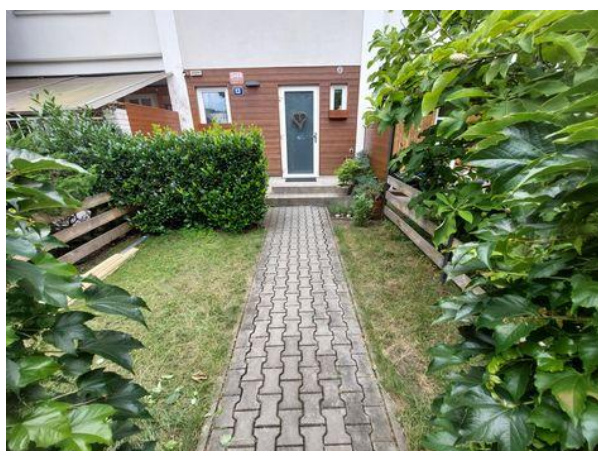
V Praze 13.07.2025

Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 055870/2025

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí	9
Katastrální mapa	2
Mapa lokality	1



LV 2771

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 57 INS 3237/2025 pro JUDr. Petra Gabrielová, advokátka

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 2771

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Králíček Jarmil Ing. a Králíčková Alice Ing., Solidarity 2468/13, Strašnice, 10000 Praha 10	780908/0059 805317/0026	1/2
SJ Pavlík Tomáš a Pavlíková Veronika, Hrubínova 1536/14, Modřany, 14300 Praha 4, Císařská 472, 25219 Drahelčice	730417/0346 716107/0213	1/2

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2796/430	32	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 357.277,00 Kč a její příslušenství.

K podílu 1/2

Povinný: Pavlík Tomáš r.č. 730417/0346

Oprávnění pro

VINIUM a.s., Hlavní 666/2, 69106 Velké Pavlovice,
RČ/IČO: 46900195

Povinnost k

Pavlík Tomáš a Pavlíková Veronika, Hrubínova 1536/14,
Modřany, 14300 Praha 4, Císařská 472, 25219 Drahelčice,
RČ/IČO: 730417/0346 716107/0213; společné jmění
Parcela: 2796/430

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 025 EX-21/2010 12 ze dne 13.10.2010. Právní moc ke dni 20.10.2010.

Z-86889/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávky ve výši 51.392,- Kč s příslušenstvím

k podílu 1/2

Povinný - Pavlík Tomáš, RČ: 730417/0346

Oprávnění pro

Šafránková Jaroslava JUDr., Stroupežnického 2327/28,
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 545619/0421

Povinnost k

Parcela: 2796/430

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX-1376/2010 12 ze dne 01.06.2010. Právní moc ke dni 21.06.2010.

Z-56057/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 09:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731943 Strašnice List vlastnictví: 2771
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pohledávky ve výši 188.859,- Kč s příslušenstvím
k podílu 1/2

Povinný -

- Pavlík Tomáš, RČ: 730417/0346

- Pavlíková Veronika, RČ: 716107/0231

Oprávnění pro

Česká kancelář pojistitelů, Milevská 2095/5, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 70099618

Povinnost k

Parcela: 2796/430

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 025 Ex-
6631/2010 8 ze dne 22.10.2010. Právní moc ke dni 29.10.2010.

Z-90712/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 58.401,-Kč s příslušenstvím

Povinný : Pavlík Tomáš, r.č. 730417/0346

k podílu 1/2

Oprávnění pro

Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská
1997/13a, Libeň, 18200 Praha

Povinnost k

Pavlík Tomáš a Pavlíková Veronika, Hrubínova 1536/14,
Modřany, 14300 Praha 4, Císařská 472, 25219 Drahelčice,
RČ/IČO: 730417/0346 716107/0213; společné jmění
Parcela: 2796/430

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 046 Ex-
1452/2007 9 ze dne 07.04.2010. Právní moc ke dni 13.04.2010.

Z-28317/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 134.916,- Kč

povinný : Pavlík Tomáš, r.č. 730417/0346

k podílu 1/2

Oprávnění pro

Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská
1997/13a, Libeň, 18200 Praha

Povinnost k

Pavlík Tomáš a Pavlíková Veronika, Hrubínova 1536/14,
Modřany, 14300 Praha 4, Císařská 472, 25219 Drahelčice,
RČ/IČO: 730417/0346 716107/0213; společné jmění
Parcela: 2796/430

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 046 EX-
1451/2007 49 ze dne 07.04.2010. Právní moc ke dni 13.04.2010.

Z-28318/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 1 633 900,- Kč s příslušenstvím a náklady nalézacího řízení

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

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 09:35:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 2771

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

BODY BASICS (RETAIL) LIMITED, 105 Derby Road,
Leicestershire LE11 5AE, Spojené království Velké
Británie a Severního Irska

Povinnost k

Pavlík Tomáš a Pavlíková Veronika, Hrubinova 1536/14,
Modřany, 14300 Praha 4, Císařská 472, 25219 Drahelčice,
RČ/IČO: 730417/0346 716107/0213; společné jmění
Parcela: 2796/430

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex-04846/2012 18 ze dne 22.03.2012. Právní moc ke dni 05.04.2012.

Z-28772/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 84929,-Kč s příslušenstvím

pořadí se řídí dnem 21.06.2012

k podílu 1/2

povinný: Pavlík Tomáš, r.č. 730417/0346

Oprávnění pro

Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská
1997/13a, Libeň, 18200 Praha

Povinnost k

Pavlík Tomáš a Pavlíková Veronika, Hrubínova 1536/14,
Modřany, 14300 Praha 4, Císařská 472, 25219 Drahelčice,
RČ/IČO: 730417/0346 716107/0213; společné jmění
Parcela: 2796/430

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva 32 E-813/2012 12 ze dne 26.07.2012. Právní moc ke dni 17.08.2012.

Z-79685/2012-101

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávky ve výši 1.243.385,13 Kč s příslušenstvím

k podílu 1/2

Povinný - Pavlík Tomáš, RČ: 730417/0346

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město. 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: 2796/430

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
43702/09/011941105766 ze dne 16.03.2009. Právní moc ke dni 28.04.2009.

Z-51919/2009-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 09:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731943 Strašnice List vlastnictví: 2771
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekutorský úřad Brno-město ze dne 20.08.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.08.2018 08:09:53. Zápis proveden dne 27.08.2018; uloženo na prac. Brno-město
Z-9777/2018-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Tomáš Pavlík nar. 17.04.1973
k podílu 1/4

Povinnost k

Pavlík Tomáš a Pavlíková Veronika, Hrubínova
1536/14, Modřany, 14300 Praha 4, Císařská 472, 25219
Drahelčice, RČ/IČO: 730417/0346 716107/0213;
společné jmění
Parcela: 2796/430

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-17260/2013 90 ze dne
24.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2018 10:25:15. Zápis
proveden dne 28.08.2018; uloženo na prac. Praha

Z-28165/2018-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky
41/104, Brno 603 00

Povinnost k

Pavlík Tomáš, Hrubínova 1536/14, Modřany, 14300 Praha
4, RČ/IČO: 730417/0346

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-20236/2018 -7
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 14.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
15.01.2019 08:15:46. Zápis proveden dne 17.01.2019; uloženo na prac. Brno-město
Z-596/2019-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/4
povinný: Tomáš Pavlík, nar.17.4.1973

Povinnost k

Pavlík Tomáš a Pavlíková Veronika, Hrubínova
1536/14, Modřany, 14300 Praha 4, Císařská 472, 25219
Drahelčice, RČ/IČO: 730417/0346 716107/0213;
společné jmění
Parcela: 2796/430

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-20236/2018 -13 ze dne
15.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2019 10:26:20. Zápis
proveden dne 18.01.2019; uloženo na prac. Praha

Z-1469/2019-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14,
169 00 Praha 6

Povinnost k

Pavlík Tomáš, Hrubínova 1536/14, Modřany, 14300 Praha
4, RČ/IČO: 730417/0346

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

strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 09:35:02

Okres: Obec: **554782 Praha**
Kat.území: **731943 Strašnice** List vlastnictví: **2771**
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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.02.2025 09:55:31

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

Kopie katastrální mapy ze dne 13.7.2025



Pozemek p.č. 2796/430 v k.ú. č. 731943

Ortofotomapa



Mapa oblasti

