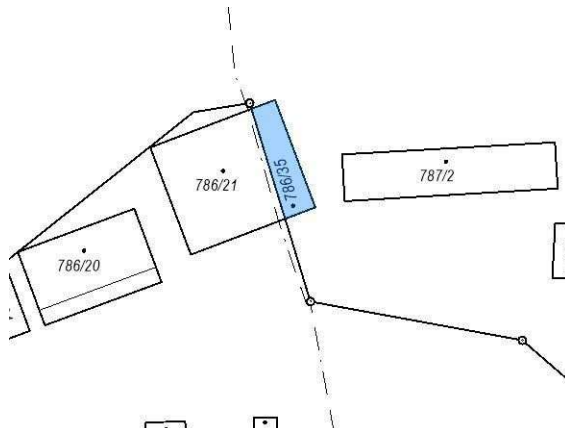


ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 30/2025

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 786/35 - zastavěná plocha a nádvoří na LV 75 pro katastrální území Bohnice a obec Praha vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: sirovy@zuom.cz

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

Zadavatel:

EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419, .

Čimická 780/61, 181 00 Praha

Číslo jednací: 067/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA

196 000 Kč

Počet stran: 22 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20.11.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 27.11.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Odborný úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem odborného posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 786/35 - zastavěná plocha a nádvoří na LV 75 pro katastrální území Bohnice a obec Praha vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

1.2. Účel odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely prodeje majetku v rámci likvidace právnické osoby.

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

Zadavatel a zástupci obou stran sporu nesdělili znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.11.2025 za přítomnosti zástupce objednatele.

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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahliznidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka a identifikační údaje objednatele - viz výše.

- Výpis z katastru nemovitostí LV 75 ze dne 18.9.2025 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 20.11.2025 za účasti zástupce objednatele
- Cenová mapa hl.m. Prahy - platná ke dni ocenění - viz příloha
- Územní plán hl.m. Prahy - platný ke dni ocenění - viz příloha
- Fotodokumentace - využita ze serveru mapy.cz
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz, apod.
- Dálkový přístup - na katastru nemovitostí ve věci zjištění skutečným kupních cen obdobných pozemků v lokalitě
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

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

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o

cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě 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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním odborného posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případné omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Bohnice
Adresa nemovité věci: Praha, 110 00 Praha

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, , LV: 75, podíl 1 / 1

Sady lesy a zahradnictví Praha státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, 110 00 Praha 1, LV: 75, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 20.11.2025 za účasti zástupce objednatele.

Místopis

Hl. město Praha leží ve střední části Čech na řece Vltavě. Město disponuje potřebnou infrastrukturou a kompletní občanskou vybaveností vč. sídla prezidenta a vládních institucí. Počet obyvatel cca 1 310 000 - dle malého lexikonu obcí. Bohnice je městská část hl.m. Prahy ležící severně od centra města s bohatou historií, sahající až do 12. století. Kromě staré vesnické památkové zóny s kostelem sv. Petra a Pavla a Psychiatrickou léčebnou, nabízí Bohnice rozsáhlé sídliště postavené v 70. letech jako symbol česko-polského přátelství, s ulicemi pojmenovanými po polských městech a nejdelším panelovým domem v ČR. Kulturní život se soustředí v Kulturním domě Krakov a v areálu nemocnice. Bohnice jsou také známé jako filmová lokace a domovem úspěšného softbalového klubu. Dopravu zajišťují autobusové linky s napojením na metro C v Kobylisích. Oceňovaný pozemek se nachází mimo souvisle zastavěnou část izolovanou zástavbou.

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: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

787/1 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
786/1 AUTO KARAT spol. s r.o., V Zámčích 833/78, Bohnice, 18100 Praha 8

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek parcela č. 786/35 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází v k.ú. Bohnice v zastavěné části obce Bohnice v Čimickém údolí přímo v Zámecké rokli mimo souvisle zastavěnou část obce v bývalém areálu továrny na dynamit. Pozemek je zastavěn částí jiné stavby bez č.p./č.e., která je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění. Je zatížen minimálním hlukem, prachem a exhalacemi od místní dopravy. Neleží v záplavovém území. V místě je možnost napojení na inženýrské sítě v omezené míře, přesná napojovací místa pro inženýrské sítě nebyla prověřena. .

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
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
Komentář:

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Parcela č. 786/35 - zastavěná plocha a nádvoří

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Parcela č. 786/35 - zastavěná plocha a nádvoří

4. ODBORNÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla 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, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parcela č. 786/35 - zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Bohnice a v obci Praha
Adresa předmětu ocenění:	Praha 110 00 Praha
LV:	75
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Bohnice
Počet obyvatel:	1 384 732
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 14 252,00 Kč/m²	

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Historické centrum města.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Historické centrum města.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,319}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,910}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná poloha	I	-0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,320}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,422}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,291}$$

1. Parcela č. 786/35 - zastavěná plocha a nádvoří

Oceňovaný pozemek parcela č. 786/35 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází v k.ú. Bohnice v zastavěné části obce Bohnice v Čimickém údolí přímo v Zámecké rokli mimo souvisle zastavěnou část obce. Pozemek je zastavěn částí jiné stavby bez č.p./č.e., která je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění. Je zatížen minimálním hlukem, prachem a exhalacemi od místní dopravy. Neleží v záplavovém území. V místě je možnost napojení na inženýrské sítě v omezené míře.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,320}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,02
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,910 * 0,980 * 0,320 = 0,285$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	14 252,-	0,285		4 061,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	786/35	56	4 061,82	227 461,92
Stavební pozemek - celkem			56		227 461,92

Parcela č. 786/35 - zastavěná plocha a nádvoří - cena zjištěná celkem = 227 461,92 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Parcela č. 786/35 - zastavěná plocha a nádvoří

Porovnávací metoda

Úkolem odhadce je provést ocenění obvyklou cenou. Ta je definována v zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít, pouze obecné zásady pro porovnání. Pro porovnání je potřeba použít minimálně 3 obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění.

Jak již bylo výše uvedeno, obvyklou cenu nelze zjistit, spočítat či stanovit, ale lze ji odhadnout na základě analýzy trhu a nijak jinak. Existuje pouze u zboží či služeb, se kterými se běžně obchoduje. Je to cena běžná, opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme v běžných situacích odhadnout s velkou přesností nebo s menším rozptylem od průměrných hodnot.

Odhadce provedl analýzu trhu a na jejím základě je možno konstatovat, že s obdobnými pozemky, obdobných výměř s obdobným využitím a navíc zastavěnými stavbami jiných vlastníků nebylo a ani není v místě a širším okolí běžně obchodováno. Jelikož se obvyklá cena dá odhadnout pouze porovnáním s uskutečněnými (realizovanými) prodeji stejných či obdobných nemovitostí, které však nebyly v dostatečném počtu uskutečněny, nelze věrohodně a dle zákona odhadnout obvyklou cenu. Dle výše uvedeného je možno provést odhad tržní hodnoty. Znalec tudíž, na základě výše provedeného rozboru situace na realitním trhu v místě a čase provedl pro potřebu zodpovězení znaleckého úkolu odhad tržní hodnoty s použitím atributů pro stanovení ceny obvyklé z dostupných informací a dle zkušeností znalce z prodejů pozemků v lokalitě okolí městské části Bohnice a Čimice.

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Znalec se pokusil provést výběr srovnávacích pozemků z lokality a širšího okolí ve srovnatelném časovém období jednak ze své databáze a jednak z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serveru www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz či www.realitymix.cz. Byl proveden možný výběr porovnávacích vzorků pozemků v místě a čase, které byly prodány na volném realitním trhu. Je nutno zdůraznit, že v lokalitě nebyly stejné ani blíže podobné pozemky v poslední době prodány, zcela běžný trh s obdobnými pozemky neexistuje. Území je stabilizováno, volné pozemky nejsou k prodeji nabízeny. Jsou např. prodávány některé pozemky vč. staveb rodinných domů či ve funkčním celku. Prodej není uskutečňován samostatně za pozemky a za stavby. Navíc pozemky a stavby jsou v drtivé většině ve vlastnictví stejného subjektu. Výběr charakterově bližších pozemků pro porovnání není a nebyl tudíž možný. Závěrem je možno konstatovat, že obdobné pozemky resp. minimální počet tří pozemků pro porovnání se nepodařilo provést. Porovnání není tudíž možné realizovat a nelze tudíž provést výpočet porovnávací metodou.

Na základě výše uvedeného a dle vlastní zkušenosti s oceněním jiných či obdobných pozemků je možné dovodit, že jednotková cena obdobného pozemku se může pohybovat v rozmezí 3 500,- až 4 500,- Kč/m² pozemku. Započtením plochy ve výši 56 m² při uvažování jednotkové ceny ve spodní hladině 3 500,- Kč/m² je možno odhadnout tržní hodnotu pozemku parcela č. 786/35 - zastavěná plocha a nádvoří tvořící část zastavěné plochy objektu jiné stavby bez č.p./č.e. ve výši 196 000,- Kč.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	786/35	56	3 500,00		196 000
Celková výměra pozemků		56	Hodnota pozemků celkem		196 000

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Parcela č. 786/35 - zastavěná plocha a nádvoří 227 462,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 227 462,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 227 460,- Kč

slovy: Dvě stě dvacet sedm tisíc čtyři sta šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 227 460 Kč

slovy: Dvě stě dvacet sedm tisíc čtyři sta šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Parcela č. 786/35 - zastavěná plocha a nádvoří 196 000,- Kč

Hodnota pozemku 196 000 Kč

Tržní hodnota 196 000 Kč

slovy: Jedno sto devadesát šest tisíc Kč

Silné stránky

+ nic podstatného

Slabé stránky

- stavba na pozemku cizího vlastníka

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření, dle informací o prodejních cenách nezastavěných pozemků v lokalitě i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních cen pozemků a z odborného odhadu cen pozemků v případech, kdy nebylo možno porovnání s použitím vyhodnocení vzorků, použít.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 786/35 - zastavěná plocha a nádvoří na LV 75 pro katastrální území Bohnice a obec Praha vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha byla odhadnuta po zaokrouhlení ve výši 196 000,- Kč.

Tržní hodnota	196 000 Kč
slovy: Jedno sto devadesát šest tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry odborného posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných či blíže podobných nemovitostí, jelikož se na běžném realitním trhu neobchodují. Navíc je pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 20 % ze stanovené obvyklé ceny, zde tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 75 ze 18.9.2025	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 22.11.2025 .	1
Ortofotomapa ze dne 23.11.2025	1
Cenová mapa hl.m. Prahy	1
Územní plán hl.m. Prahy	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování odborného posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

V Českých Budějovicích 27.11.2025

ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU
č: 30/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 75 ze 18.9.2025	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 22.11.2025 .	1
Ortofotomapa ze dne 23.11.2025	1
Cenová mapa hl.m. Prahy	1
Územní plán hl.m. Prahy	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2025 08:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730556 Bohnice

List vlastnictví: 75

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodaření s majetkem státu Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, Staré Město, 11000 Praha 1	00063347	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
786/35	56	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka, ochranné pásmo přírodní památky
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 530 Další údaje: stavba je součástí pozemku 786/21 LV 530				

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

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 786/35

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Hospodářská smlouva 697/1990.

POLVZ:34/1979

Z-3700034/1979-101

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

Sady, lesy a zahradnictví Praha, státní podnik v likvidaci,
Betlémská 267/9, Staré Město, 11000 Praha 1

00063347

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2025 08:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730556 Bohnice

List vlastnictví: 75

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 dálkovým přístupem

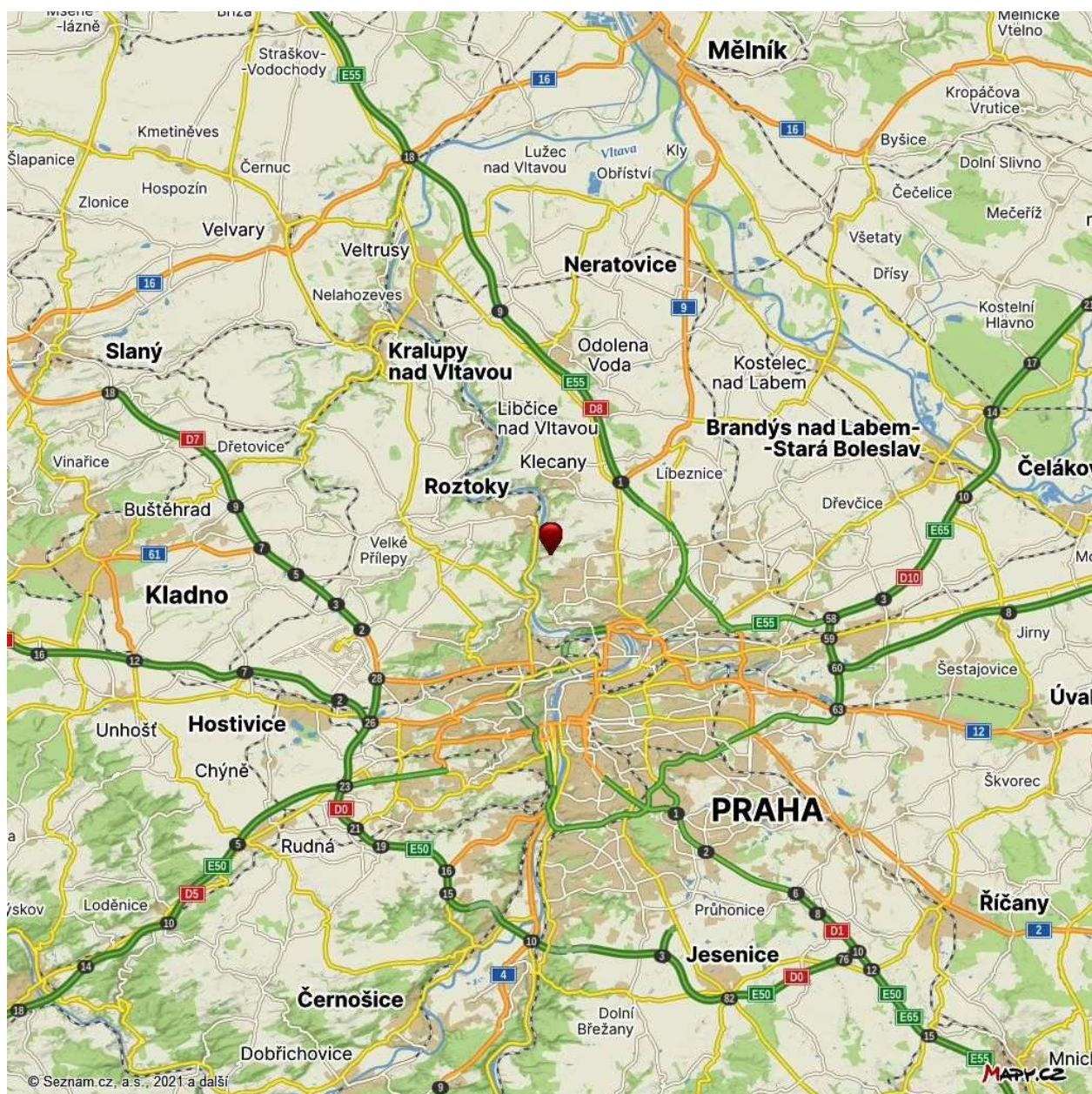
Vyhotoveno: 18.09.2025 08:39:28

Podpis, razítko:

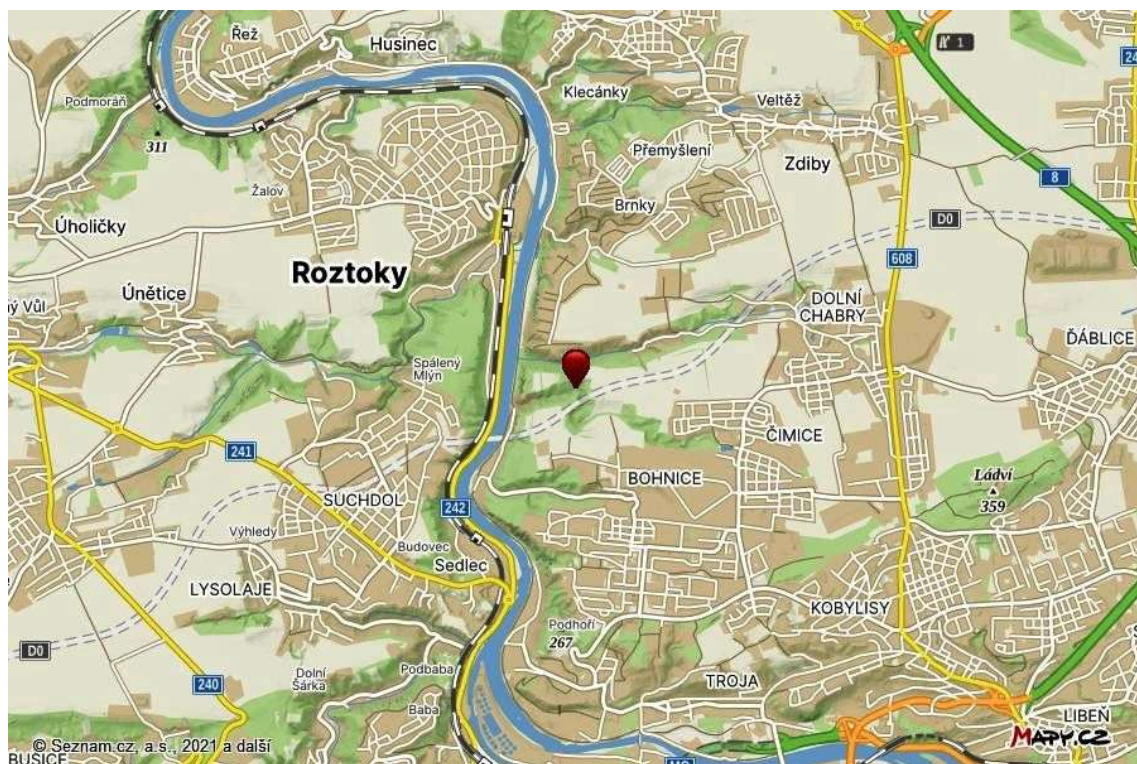
Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

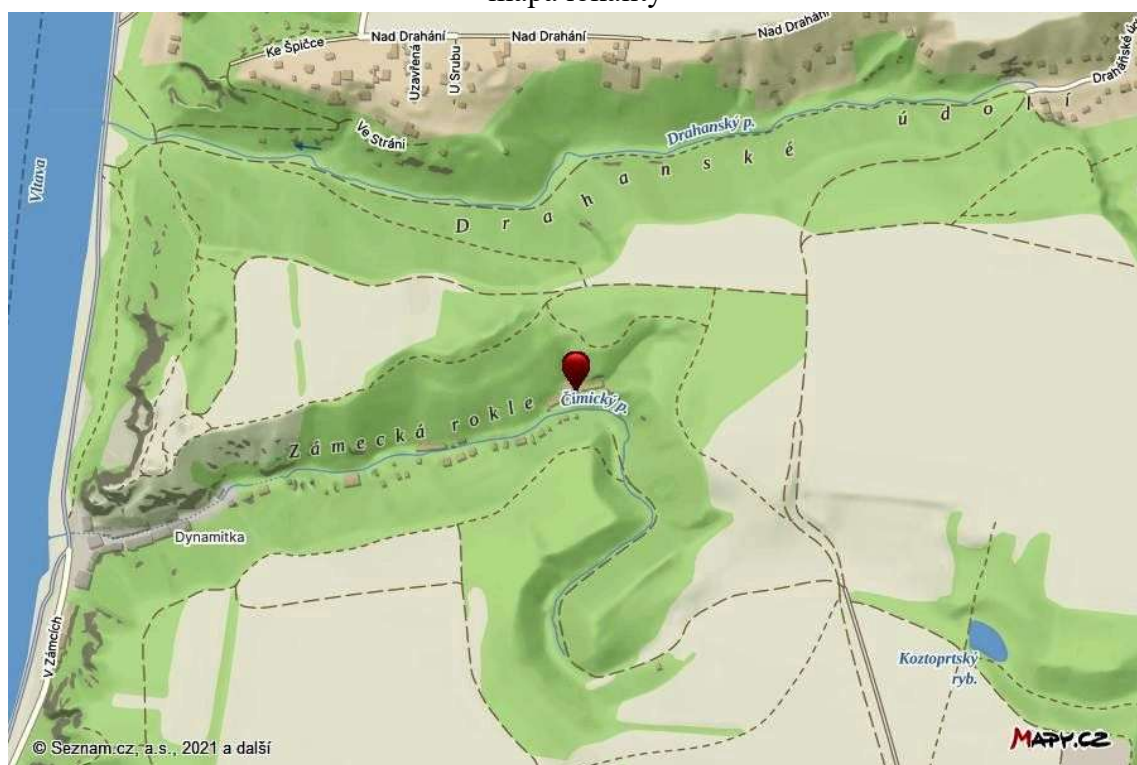
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2



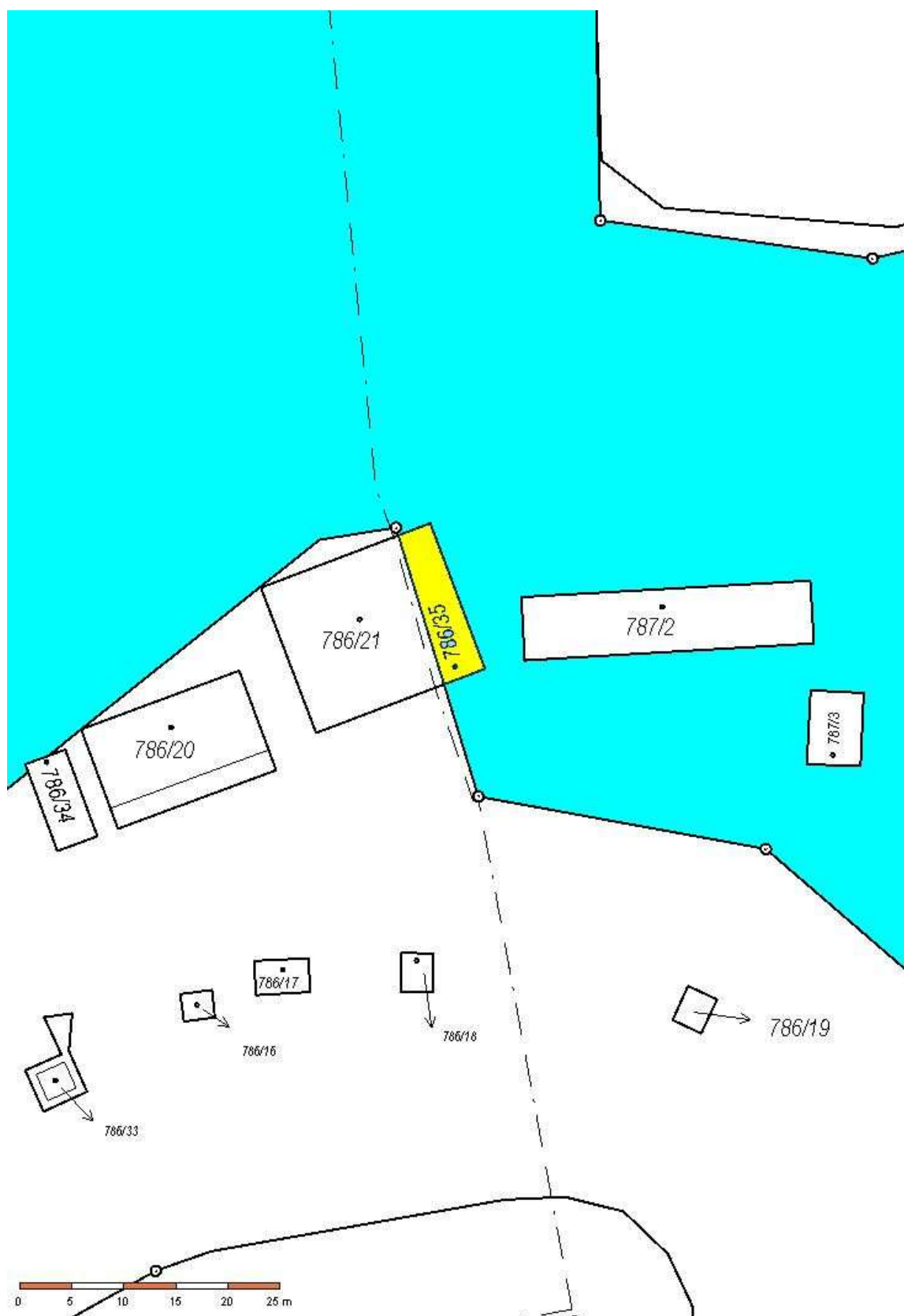
mapa oblasti



mapa lokality



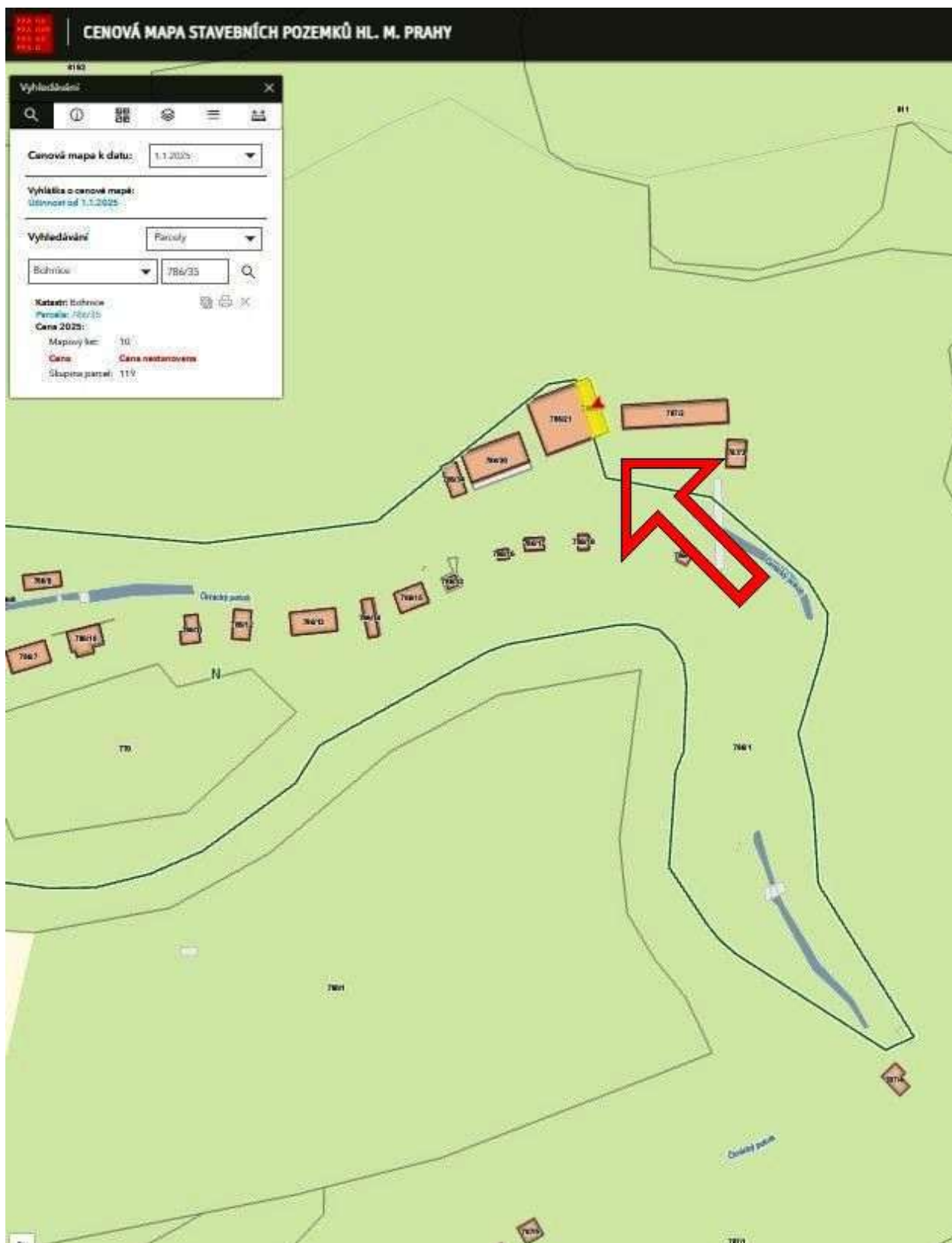
mapa části obce



oceňovaný pozemek - žlutě, veřejný přístup - modře



ortofoto mapa



cenová mapa hl.m. Prahy



výřez územního plánu

SMÍŠENÉ



VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

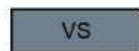


SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO JÁDRA

VÝROBY A SLUŽEB

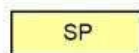


NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB



VÝROBY, SKLADOVÁNÍ A DISTRIBUCE

SPORTU A REKREACE

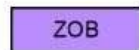


SPORTU



ODDECHU

ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ



OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

legenda územního plánu