

ZNALECKÝ POSUDEK č. 1734 / 37 / 2025

ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU - stanovení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty nemovité věci v bytovém domě Chelčického čp. 584, orientační číslo 13 v rozsahu zadání Exekutorského úřadu v Pelhřimově, USNESENÍM JUDr. Jany Fojtové - soudního exekutora, pod č. 049 EX 00243/25-016 specifikované jako:

– **jednotka č. 9999/26 – garáž**, Budova část obce Žižkov, č.p. 584, 1241, 9999, bytový dům, LV 331 na parcele parc.č. 991/1, LV 331; Parcela parc.č. 991/1 – zastavěná ploch a nádvoří, Parcela parc.č. 994/1 – ostatní plocha; podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 34/10000;

- **jednotka č. 9999/29 – garáž**, Budova část obce Žižkov, č.p. 584, 1241, 9999, bytový dům, LV 331 na parcele parc.č. 991/1, LV 331; Parcela parc.č. 991/1 – zastavěná ploch a nádvoří; Parcela parc.č. 994/1 – ostatní plocha; podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 34/10000;

VŠE ZAPSANÉ v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, u Katastrálního pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Žižkov, na listu vlastnictví č. 9031.

UPOZORNĚNÍ: vjezd do prostoru garáže je garážovými vraty budovou Chelčického 1241/11, Praha 3, kde jsou oceňovaná 2 garážová stání situovaná v budově Chelčického 1241/11, Praha 3. Poloha **jednotky č. 9999/29 odpovídá místu č. 13 (horní pozice v zakladači) a poloha jednotky č. 9999/26 místu č. 10 (dolní pozice v zakladači).**

Dále v textu bude pro zjednodušení uváděno - Jednotka č. 9999/29 (horní pozice v zakladači - místo č.13) a jednotka č. 9999/26 (dolní pozice v zakladači - místo č.10).



UPOZORNĚNÍ: K omezením uvedeným na LV 9031 nebylo při stanovení ceny přihlíženo.

Objednatel posudku :

JUDr. Jana Fojtová, soudní exekutor, Exekutorského úřadu
Pelhřimov, Pražská 1948, Pelhřimov, PSČ 393 01,

Cenový předpis :

Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých
zákonů ve znění pozdějších úprav (zákon o oceňování majetku) a
Vyhláška č. 441/2013Sb., k provedení zákona o oceňování majetku
v platném znění (oceňovací vyhláška)

Upozornění: Na základě požadavku objednatele - dle „usnesení“ bude
vyhotoven znalecký posudek vyhotoven bez současného stanovení ceny
zjištěné dle platné oceňovací vyhlášky, tj. nebude dle § 1c
odst.(1) stanovena cena zjištěná (založeno v archivu znalce).

Účel vyhotovení posudku: Stanovení ceny obvyklé pro potřeby provedení exekuce prodejem

Datum, ke kterému se ocenění provádí : únor 2026

„Cena obvyklá“ Jednotky č. 9999/29 (horní pozice v zakladači - místo č.13)

a jednotky č. 9999/26 (dolní pozice v zakladači - místo č.10) : **cekem 2 200 000,00 Kč**
viz. „Podmínka platnosti ceny“

Posudek vypracoval :

ing.Rostislav Hrabec, Chodská 1705/2, Praha 2, 120 00

Posudek obsahuje :

10 stran textu včetně obálky a je předáván ve 3 vyhotoveních

V Praze dne 12.března 2026

Obecná ustanovení, pravidla a zásady stanovení ceny

1. **dle § 2, odst.2 pro účely Zákona o oceňování majetku č. 151/1997Sb.** ve znění pozdějších úprav se **Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena**, která by byla dosažena při prodeji 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.**

2. **dle § 2, odst. 3 pro účely zákona 151/1997Sb.** ve znění pozdějších úprav **platí: 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.

3. **dle § 2, odst. 4 pro účely zákona 151/1997Sb.** ve znění pozdějších úprav **platí: 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 účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Komentář/zdůvodnění: Jedná se o standardní segment realitního trhu – rekreační chaty s příslušenstvím. V případě, že není dostatek informací lze jako výslednou hodnotu stanovit „Tržní cenu“, s využitím vyhodnocení zdrojů a optiky při stanovení „Ceny obvyklé“.

4. Prováděcí vyhláška č. 441/2013Sb. v platném znění v uvádí : „ČÁST DRUHÁ - Obvyklá cena a tržní hodnota v § 1b - Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

5. Způsoby oceňování na jejich základě je stanovena tržní hodnota

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; v případě že se stanovuje věcná hodnota nemovitých věcí, zohledňuje se stáří nemovitosti, které se promítá odpočtem opotřebení. Pozemky se následně připočítají s tím, že stanovena jejich cena obvykle na základě porovnatelných prodejů.

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) zohledňujících náklady spojené s provozem a případným vyhodnocením dalších parametrů hodnoceného subjektu.

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. Stanovení výsledné porovnávací hodnoty vyžaduje multikriteriální vyhodnocení v kombinaci s odborným odhadem situace na realitním trhu.

6. Výsledná sjednaná kupní cena se nemusí shodovat se stanovenou cenou tržní, která je výsledkem vzájemného působení nabídky a poptávky v daném místě a v daném čase a rovněž závisí na individuálních vyjednávacích schopnostech smluvních stran v kontextu s jejich celkovou obchodní strategií a psychologií prodeje.

7. Porovnávací hodnota, která je u obdobných nemovitostí neobjektivnější informací, vypovídá nejlépe o ceně obvyklé nemovité věci – garáže/parkovacího stání, přestože podrobný technický stav porovnávaných nemovitostí nemusí být detailně znám. Z uvedeného důvodu je možné stanovit cenu obvyklou porovnáním realizovaných prodejních cen. Vzhledem k vysoké poptávce po vlastním parkování ve výrazně zahuštěné městské části lze srovnávat, při zohlednění specifik různých forem parkování „v klidu“, zdánlivě odlišné typy vlastnictví a způsoby parkování (individuální garáž, parkování v hromadném garážovém objektu, v halové garáži jak individuální tak v „parkovacích systémech Parklift“.

I. SITUACE**1. Všeobecné údaje**

Předmětem ocenění jsou jednotka č. 9999/29 – garáž (horní pozice v zakladači - místo č.13) a jednotka č. 9999/26 – garáž (dolní pozice v zakladači - místo č.10), jak je podrobně uvedeno na titulní straně znaleckého posudku, kdy vjezd do prostoru halové garáže je garážovými vraty budovou Chelčického 1241/11, Praha 3, kde jsou oceňovaná 2 garážová stání situovaná v budově Chelčického 1241/11, Praha 3 a **VŠE JE ZAPSANÉ** v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, u Katastrálního pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Žižkov, na listu vlastnictví č. 9031.

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka výše uvedené nemovitosti byla provedena osobně znalcem dne 15.1.2026 od 16.00hod za přítomnosti ing.Libora Slavětínka, jednatele společnosti ABC claim s.r.o., Seifertova 499/59, Žižkov, která je uvedena na listu vlastnictví jako vlastník.

3. Podklady pro vypracování posudku

Rozsah majetku je identifikován dle výpisu z listu vlastnictví poskytnutého objednatelem a dle podkladů katastrálního úřadu (pořízeno dle www.cuzk.cz)

a) Výpis z katastru nemovitostí k jednotkám Viz. výřez z LV 9031 zaslaný objednatelem :

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.12.2025 10:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 049 EX 243/25 pro JUDr. Jana Fojtová

Okres:Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 ŽižkovList vlastnictví: 9031

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
ABC claim s.r.o., Seifertova 499/59, Žižkov, 13000 Praha		05707153	
3			

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
9999/26	garáž		byt.z.	34/10000
Vymezeno v:				
Budova		Žižkov, č.p. 584, 1241, 9999, byt.dům, LV 331		
na parcele		991/1, LV 331		
Parcela	991/1	zastavěná plocha a nádvoří		1099m2
	994/1	ostatní plocha		51m2
		ostatní komunikace		
9999/29	garáž		byt.z.	34/10000
Vymezeno v:				
Budova		Žižkov, č.p. 584, 1241, 9999, byt.dům, LV 331		
na parcele		991/1, LV 331		
Parcela	991/1	zastavěná plocha a nádvoří		1099m2
	994/1	ostatní plocha		51m2
		ostatní komunikace		

Jako vlastník je uvedena společnost ABC claim s.r.o., Seifertova 499/59, Žižkov,

Na LV 9031 jsou uvedena omezení -

- Zástavní právo smluvní veškeré existující a budoucí pohledávky vznikající do 31.8.2034 do celkové výše 10 000 000,00 Kč - Oprávnění Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

- Zákaz zcizení a zatížení - Zahájení exekuce po dobu trvání zástavního práva V-47194/2024-101

- Zahájení exekuce po dobu trvání zástavního práva V-47194/2024-101 - pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Fojtová, Pražská 1948, Pelhřimov

b) Výpis z katastru nemovitostí k budovám :

Informace o stavbě	
Stavba:	č. p. 584, 1241, 9999
Obec:	Praha [554782] ^{CF}
Část obce:	Žitkov [490261] ^{CF}
Katastrální území:	Žitkov [727415]
Číslo LV:	331
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 991/1
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

584/1, 584/2, 584/3, 584/4, 584/5, 584/6, 584/7, 584/8, 584/9, 584/10, 584/11, 584/12, 584/13, 584/14, 584/15, 584/16, 1241/1, 1241/2, 1241/3, 1241/4, 1241/5, 1241/6, 1241/7, 1241/8, 1241/9, 1241/10, 1241/11, 1241/12, 1241/13, 1241/14, 1241/15, 1241/16, 1241/17, 1241/18, 1241/19, 1241/20, 1241/21, 1241/22, 1241/23, 9999/17, 9999/18, 9999/19, 9999/20, 9999/21, 9999/22, 9999/23, 9999/24, 9999/25, 9999/26, 9999/27, 9999/28, 9999/29, 9999/30, 9999/31, 9999/32, 9999/33, 9999/34, 9999/35, 9999/36, 9999/37, 9999/38, 9999/39, 9999/40, 9999/41, 9999/42, 9999/43, 9999/44, 9999/45, 9999/46, 9999/47, 9999/48, 9999/49, 9999/50, 9999/51, 9999/52, 9999/53, 9999/54, 9999/55, 9999/56, 9999/57, 9999/58, 9999/59, 9999/60, 9999/61, 9999/62

Informace z RUIAN	
Stavební objekt:	č. p. 584 ^{CF} , č. p. 1241 ^{CF}
Ulice:	Chelčického ^{CF}
Adresní místa:	Chelčického 584/13 ^{CF} , Chelčického 1241/11 ^{CF}

Způsob ochrany nemovitosti

Název:

památkově chráněné území

Stavební objekt - detail		Kód: 54678358
Aktuální údaje	Informace k datu	
Obec:	Praha	
Část obce:	Žitkov	
Městská část/obvod:	Praha 3	
Parcela a katastrální území:	991/1 k.ú. Žitkov	
Údaje o vlastnictví		
Číslo popisné nebo evidenční:	584	
Typ:	budova s číslem popisným	
Způsob využití:	bytový dům	
Technicko-ekonomické atributy ^①		
Datum dokončení:	31.12.2000	Druh svazé nosné konstrukce:
Počet bytů:	9	Přípojení na vodovod:
Zastavěná plocha [m²]:	1099	Přípojení na kanalizační síť:
Obestavěný prostor [m³]:		Přípojení na rozvod plynů:
Podlahová plocha [m²]:		Způsob vytápění:
Počet podlaží:	5	Vybavení výtahem:
Počet vchodů:	0	



Stavební objekt - detail		Kód: 54678862
Aktuální údaje	Informace k datu	
Obec:	Praha	
Část obce:	Žitkov	
Městská část/obvod:	Praha 3	
Parcela a katastrální území:	991/1 k.ú. Žitkov	
Údaje o vlastnictví		
Číslo popisné nebo evidenční:	1241	
Typ:	budova s číslem popisným	
Způsob využití:	bytový dům	
Technicko-ekonomické atributy ^①		
Datum dokončení:	31.12.2013	Druh svazé nosné konstrukce:
Počet bytů:	18	Přípojení na vodovod:
Zastavěná plocha [m²]:	1099	Přípojení na kanalizační síť:
Obestavěný prostor [m³]:		Přípojení na rozvod plynů:
Podlahová plocha [m²]:		Způsob vytápění:
Počet podlaží:	6	Vybavení výtahem:
Počet vchodů:	0	



c) Nabídky ze serveru „housewise“, Reality.cz a Sreality.cz z období 11/2025 až 03/2026, které jsou využity jako informace vhodné pro „dokreslení situace na trhu“ při stanovení obvyklé ceny nemovitostí ve sledovaném období.

d) Realizované prodeje garáží a garážových stání ve sledované oblasti, získané z databáze realizovaných cen evidovaných Katastrálním úřadem.

e) Usnesení Exekutorského úřadu Pelhřimov, JUDr. Jana Fojtová, soudní exekutor, Exekutorského úřadu Pelhřimov, Pražská 1948, Pelhřimov, PSČ 393 01, č.j. 36 EXE 2034/2025-15 ze dne 09.12.2025. V „Usnesení“ je rozhodnuto takto:

Soudní exekutor ustanovuje znalcem z oboru ceny a odhady nemovitostí pana Ing. Rostislava Hrabce, bytem Chodská čp. 1705 / č.o. 2, 120 00 Praha, kterému ukládá, aby po ohledání nemovitých věcí, které ve smyslu § 336 odst. 2 o.s.ř. proběhne formou jednání na místě polohy nemovitých věcí a k němuž bude soudním exekutorem předvolán, podal u Exekutorského úřadu v Pelhřimově znalecký posudek, v němž stanoví, ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 z. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství, a to:

1. - jednotky č.p./č.jednotky 9999/26 – garáž, Budova část obce Žižkov, č.p. 584, 1241, 9999, bytový dům, LV 331 na parcele parc.č. 991/1, LV 331,

Parcela parc.č. 991/1 – zastavěná plocha a nádvoří,

Parcela parc.č. 994/1 – ostatní plocha,

- podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 34/10000,

zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, u Katastrálního pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Žižkov, na listu vlastnictví č. 9031. Nemovitá věc náleží do výlučného vlastnictví povinného ABC claim s.r.o..

2. - jednotky č.p./č.jednotky 9999/29 – garáž, Budova část obce Žižkov, č.p. 584, 1241, 9999, bytový dům, LV 331 na parcele parc.č. 991/1, LV 331,

Parcela parc.č. 991/1 – zastavěná plocha a nádvoří,

Parcela parc.č. 994/1 – ostatní plocha,

- podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 34/10000,

zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, u Katastrálního pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Žižkov, na listu vlastnictví č. 9031. Nemovitá věc náleží do výlučného vlastnictví povinného ABC claim s.r.o.

(kopie založena v archivu znalce)

f) Mail, který je upřesněna poloha parkovacího stání v kontextu identifikace jednotky 9999/26-garáž a jednotky 9999/29 – garáž – viz „výřez“ z mailu:

Od: Mirka Picková <pickova@mshservis.cz>
Předmět: RE: Žádost o dokumentaci k jednotkám – Chelického 1241
Datum: 22. října 2025 v 14:10:20 SELČ
Komu: "info@pavlatemrova.cz" <info@pavlatemrova.cz>
Kopie: Libor <slavotineklibor@gmail.com>, "martin.rehacek@volny.cz" <martin.rehacek@volny.cz>

Dobrý den,
PENB zasílám v příloze. Co se týče prohlášení vlastníka budovy, tak to bohužel k dispozici nemám, ale dle ručně nakreslených plánků, které mám, je to přesně tak, jak píšete - jednotka č. 9999/29 (horní pozice v zakladači) odpovídá místu č. 13 a jednotka č. 9999/26 (dolní pozice) místu č. 10.
Na třetí bod Vám bohužel neumím odpovědět, to mají na starost kolegyně v účtárně, takže předpokládám, že Vám na to odpověděly, pokud ne, tak prosím pouze tento bod zašlete ještě jednou na mail recepcie@mshservis.cz.

S pozdravem

Za správu domu

Mirka Picková

MSH servis s.r.o.

Ruská 470/6

101 00 Praha 10

tel./fax: 267 313 910

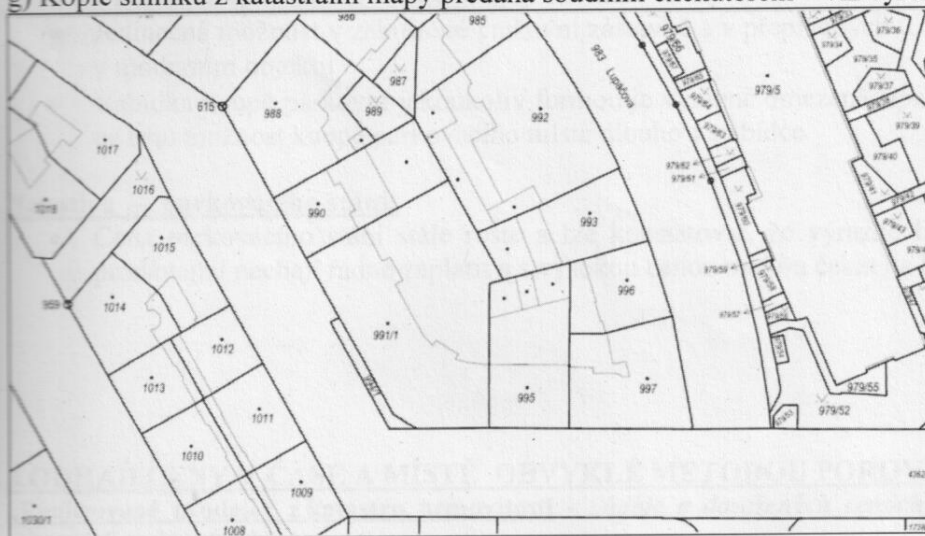
mobil: 724 048 440

e-mail: pickova@mshservis.cz

www.mshservis.cz

Závěr: Poloha jednotky č. 9999/29 odpovídá místu č. 13 (horní pozice v zakladači) a poloha jednotky č. 9999/26 místu č. 10 (dolní pozice v zakladači).

g) Kopie snímku z katastrální mapy předaná soudním exekutorem – viz výřez :



h) Zjištění znalce a jeho vlastní databáze.

Upozornění:

- 1) Zakryté konstrukce a stavební prvky jsou vyhodnoceny na základě informací zjištěných v lokalitě a případně dle odborného odhadu znalce, znalosti technologie výstavby v době vzniku stavby. Nebylo možné provádět destruktivní zkoušky.
- 2) Nebyla předložena žádná projektová dokumentace k předmětným nemovitostem

II. NÁLEZ

1. Vlastnické a evidenční údaje

Podle podkladu -a- znaleckého posudku je vlastníkem nemovité věci – jednotky č. 9999/29 – garáž (horní pozice v zakladači - místo č.13) a jednotky č. 9999/26 – garáž (dolní pozice v zakladači - místo č.10), jak je podrobně uvedeno na titulní straně znaleckého posudku, kdy vjezd do prostoru halové garáže je garážovými vraty budovou Chelčického 1241/11, Praha 3, kde jsou oceňovaná 2 garážová stání situovaná v budově Chelčického 1241/11, Praha 3 a **VŠE JE ZAPSANÉ** v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, u Katastrálního pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Žižkov, na listu vlastnictví č. 9031 s příslušenstvím :

Společnost ABC claim s.r.o., Seifertova 499/59, Žižkov, 130 00 Praha 3 - IČO: 05707153

2. Dokumentace a skutečnost

K vypracování posudku zpracovatel obdržel výše uvedené podklady. Osobním šetřením dospěl k poznatku, jak je v dalším nálezu uvedeno.

Vjezd do prostoru garáže je garážovými vraty budovou Chelčického 1241/11, Praha 3, kde jsou oceňovaná 2 garážová stání situovaná v budově Chelčického 1241/11, Praha 3. V případě vlastních objektů (viz LV) č.p. 584, čp.1241, čp.9999 se jedná o soubor novostaveb z roku 2013 a 2020, které byly zakomponovány do proluky původní blokové zástavby v místě.

Poloha jednotky č. 9999/29 odpovídá místu č. 13 (horní pozice v zakladači) a poloha jednotky č. 9999/26 místu č.10 (dolní pozice v zakladači) v suterénu bytových domů - 1. podzemním podlaží. Jedná se o parkovací systém WÖHR Parklift. Do suterénu se vjíždí vjezdem přes vrata na dálkové ovládání. Parametry konkrétního zakladače - Šířka plošiny: 2,3 m; max. délka vozu: 5 m; max. výška vozu: 1,65 m; max. hmotnost: 2000 kg.

Pozitiva nemovitosti – parkovacího stání:

- Jedinečná možnost v zahuštěné činžovní zástavbě a v přeplněných ulicích zajistit parkování v moderním objektu
- Nabídka koupě parkovní jakoukoliv formou je výrazně omezená, spíše nahodilá, takže není na trhu možnost koupě parkovacího místa dlouho v nabídce

Negativa – parkovacího stání:

- Cena parkovacího stání stále roste a lze konstatovat, že výrazně limitované možnosti si prodávající nechají řádně zaplatit a s vysokou cenou mohou čekat na kupce i déle.

3.ODHAD CENY V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÉ METODOU POROVNÁVACÍ

„Realizované prodeje“ z katastru nemovitostí - „údaje o dosažených cenách nemovitostí uvedených v kupních smlouvách“

3.1) Prodej garáže v domě Baranova čp. 2869/35

Dle kupní smlouvy č. V-58907/2025-101 – garáž – jednotka 2869/101 (vymezena dle bytového zákona) - kupní cena 990 000,-Kč. (v nabídce od 14.8.2025 do – 19.8.2025)

Garážové místo v domě v ulici Baranova. Garáž má 14 metrů čtverečních a je v 2. podzemním podlaží. Vjezd je na dálkové ovládání, je omezen výškou vozu do 1,9m a do garáží nesmí vozidla s LPG/CNG.



Vyhodnocení: Ve vztahu k hodnocené nemovitosti se jedná o parkovací garážové stání situované v nedaleké lokalitě, v obdobném bytovém domě (obdobný typ objektu), v podstatě relativní novostavba bytového domu, s možností parkování lepší obdobné kvality, neboť v případě možnosti parkování u hodnocených typů parkování se jedná o pozice v zakladači („parkovací systém Parklift“) ve společném garážovém prostoru.

Indikativní cena k porovnání: 990 000,-Kč/ks - porovnávaná hodnota by měla být vzhledem k časovému posunu vyšší, přestože způsob parkování není tak komfortní jako „jedno“ vlastní stání.

3.2) Prodej garáže v garážovém domě, Chelčického

Dle kupní smlouvy č. V-32333/2025-101 – garáž – jednotka 966/351 (vymezena dle bytového zákona) - kupní cena 1 400 000,-Kč. (v nabídce od 12.5.2025 do – 24.6.2025)

Prodej garáže v garážovém domě, Chelčického, Praha 3. Za hotelem Olšanka. Pěkná garáž v garážovém domě, vjezd do garážového domu přes garážová vrata na dálkové ovládání, ve vnitřní části je dostatečně široký příjezd s možností otočení. Samotná garáž má plechová výklopná vrata, klasický obdélníkový půdorys 18m², v garáži je osvětlení, na vnější stěně vedle vrat do garáže jsou zásuvky. Před vjezdem do garážového domu je nájezdová rampa.



Vyhodnocení: Ve vztahu k hodnocené nemovitosti se jedná o parkovací garážové stání situované v nedaleké lokalitě, v jiném typu stavby – garážový objekt. Hodnocený objekt je v podstatě novostavba bytového domu, s možností relativně lepšího parkování (samostatný uzamykatelný garážový box), neboť v případě možnosti parkování u hodnocených typů parkování se jedná o pozici v zakladači („parkovací systém Parklift“) ve společném garážovém prostoru.

Indikativní cena k porovnání: 1 400 000,-Kč/ks - porovnávaná hodnota by měla být vzhledem k časovému posunu a „soukromí“ v uzamykatelném boxu nižší, když způsob parkování není komfortní.

3.3) Prodej garáže v garážovém domě, Chelčického

Dle kupní smlouvy č. V-34117/2025-101 – garáž – jednotka 966/253 (vymezena dle bytového zákona) - kupní cena 1 400 000,-Kč. (v nabídce od 5.11.2024 do – 24.6.2025 – požadováno 1,49M) Samostatná garáž o ploše 18m² a rozměrech 6,30 x 2,90m, je umístěna v přízemí v garážového domu v Chelčického ulici. Vjezd do objektu je na dálkové ovládání, samostatná garáž má plechová vrata na dva zámky. V garáži je osvětlení a u vrat garáže je k dispozici elektrická zásuvka.



Vyhodnocení: Ve vztahu k hodnocené nemovitosti se jedná o parkovací garážové stání situované v nedaleké lokalitě, v jiném typu stavby – garážový objekt. Hodnocený objekt je v podstatě novostavba bytového domu, s možností relativně lepšího parkování (samostatný uzamykatelný garážový box), neboť v případě možnosti parkování u hodnocených typů parkování se jedná o pozici v zakladači („parkovací systém Parklift“) ve společném garážovém prostoru.

Indikativní cena k porovnání: 1 400 000,-Kč/ks - porovnávaná hodnota by měla být vzhledem k časovému posunu a „soukromí“ v uzamykatelném boxu nižší, když způsob parkování není komfortní.

Z výše uvedených realizovaných transakcí je stanoveno „realizované“ cenové rozpětí „absolutní částky“ : 990 000,-Kč až 1 400 000,-Kč.

UPOZORNĚNÍ

Pro dokreslení aktuální situace na trhu nemovitostí byly podchyceny „aktuální nabídky“

a) Garáž Kunešova 2647/6, Praha 3, která je integrovaná přímo do suterénu rezidenčního komplexu. Užitná plocha 16 m². - požadováno 1 430 000,-Kč. (v nabídce od 16.12.2025 do – 28.12.2025).



b) Garáž Seifertova 545/44, Praha 3. Garáž je zabezpečena dvoukřídlými vraty a při vjezdu se vrata budou otevírat na dálkové ovládání. Garáž se nachází přímo naproti nájezdovým vratům. Užitná plocha 15,90 m². - požadováno 1 490 000,-Kč. (v nabídce od 16.12.2025 do – 05.03.2026).



Analýza dat a odůvodnění :

Vzorek č.1 vymezuje spodní hranici a Vzorky č.2 a č.3 horní hranici cenového rozpětí. Jedná se o „realizované“ obchodní transakce z období poloviny roku 2025. Aktuálně je zaznamenán růstový trend jak u bytů tak s tím souvisejícími potřebami parkování. Možnosti parkování ve stávající zástavbě historických činžovních a nájemních domů jsou výrazně limitovány. Motorizace je vysoká a parkovací možnosti na ulici, přestože jsou v místě parkovací zóny, je kritická. Z uvedeného důvodu, jestliže se v nabídce na trhu objeví možnost zajistit stabilní garantované parkování, zájem je obvykle intenzivní. Požadovaná kupní cena je obvykle poměrně vysoká. Nicméně trh ji následně akceptuje. Trend růstu cen znalec dokládá výše uvedenou „aktuální nabídkou“ (viz výše „a) Garáž Kunešova 2647/6“ a „b) Garáž Seifertova 545/44“). Z uvedeného důvodu lze z cenového rozpětí z realizovaných prodejů (údaje z katastru nemovitostí) na základě multikriteriálního vyhodnocení stanovit cenu obvyklou k požadovanému období. Přestože se jedná o „parkovací systém Parklift“ - řešení, která umožňují parkování vozidel ve dvou vrstvách nad sebou, je kritický nedostatek parkovacích míst v lokalitě důvodem, že tato možnost parkování je rovněž vysoce ceněna. Relativně komplikovaný, nekomfortní způsob parkování byl při porovnání s realizovanými prodeji vyhodnocen a promítnut do výsledné stanovené „ceny obvyklé“ způsobu parkovacího stání, resp. odpovídajícího typu vlastnictví nemovitosti.

Na základě výše uvedených zjištění, následné analýzy získaných dostupných informací z realitního trhu, srovnáním „realizovaných cen“ a multikriteriálního vyhodnocení dalších souvislostí, je stanovena výsledná **„cena obvyklá“ jednotlivé možnosti parkování : 1ks x 1 100 000,-Kč/ks.**

Poznámka:

Při stanovení ceny obvyklé se jedná vždy o odhad ceny, která je samozřejmě v konečném důsledku ovlivněna jednáním při uzavření kupní smlouvy. Kupní cena je vždy výsledkem individuálního jednání mezi prodávajícím a kupujícím, odráží jejich zájmy, obchodní zdatnost i vyjednávací taktiku a strategii. Do smluvní ceny se mohou promítnout i další vlivy, které neodpovídají definici ceny obvyklé. Tato kupní cena může být v daném případě navíc ovlivněna jinými, v danou chvíli neznámými skutečnostmi. Na cenu mohou mít dopad i jiné další konkrétní vlivy v době uzavření kupní smlouvy (příkladně snaha uzavřít prodej co nejdříve apod.) v daném případě např. v důsledku probíhajícího exekučního řízení.

III. Posudek

Znalecký úkol byl definován zadáním, pro veškeré nemovité věci - jednotku č. 9999/26 – garáž (dolní pozice v zakladači - místo č.10), Budova část obce Žižkov, č.p. 584, 1241, 9999, bytový dům, LV 331 na parcele parc.č. 991/1, LV 331; Parcela parc.č. 991/1 – zastavěná ploch a nádvoří, Parcela parc.č.994/1 – ostatní plocha; podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 34/10000;

- **jednotku č. 9999/29 – garáž** (horní pozice v zakladači - místo č.13), Budova část obce Žižkov, č.p. 584, 1241, 9999, bytový dům, LV 331 na parcele parc.č. 991/1, LV 331; Parcela parc.č. 991/1 – zastavěná ploch a nádvoří; Parcela parc.č. 994/1 – ostatní plocha; podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 34/10000;

VŠE ZAPSANÉ v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, u Katastrálního pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Žižkov, na listu vlastnictví č. 9031 včetně příslušenství, kdy **cena obvyklá je stanovena** ke dni ocenění **ve výši :**

----2 * 1 100 000,00 Kč/1ks = celkem 2 200 000,00 Kč ----

Slovy : DvamilionyDvěstatisíc Kč.

Podmínka platnosti ceny : Není přihlíženo k omezením, která se vztahují k hodnocené nemovité věci uvedeným na LV 9031.

Poznámka: Dosažená cena tržní nemusí vždy odpovídat stanovené ceně obvyklé v případě, že se objeví na trhu za mimořádně příznivých nebo i nepříznivých okolností. V daném případě je to „exekuční titul prodeje“, co že výrazným omezujícím hlediskem pro uplatnění nemovitosti na trhu s nemovitostmi. U kupujících uvedená skutečnost může evokovat nedůvěru a nejistotu, na druhou stranu, jak je výše uvedeno, poptávka po parkování v místě bude nadále růst a vlastnictví jakékoliv kvalitní možnosti stabilního parkování bude nabývat na významu a důležitosti. Prodej formou dobře připravené aukce by mohl přinést vyšší příjem z prodeje.

Doložka dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád:

„Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, závazně prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého posudku.“

Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992 č.j. Spr 1923/91 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se zvl. specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř.čís. 1734/37/2025 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů / náhradu mzdy / úšl. podle připojené likvidace na základě dokladů č. 31/2025

Otisk kulaté pečete

V Praze dne 12.března 2026



ing. Rostislav Hrabec
Chodská 1705/2, Praha 2, 120 00

Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument 178260830-28944-260318103334.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **178260830-28944-260318103334**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **10**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Fojtová Jana, JUDr. - soudní exekutorka, IČ: 71002294

Pracoviště: Fojtová Jana, JUDr. - soudní exekutorka

Datum vyhotovení: **18.03.2026**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: JANA PRCHALOVÁ

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.gov.cz/overovacidolozky>.



178260830-28944-260318103334