

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26754/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1668 a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/45 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1636 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována v zadání znaleckého posudku), v k.ú. Kolovraty, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zadavatel posudku:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5
Evropská 663/132
160 00 Praha 6
IČ: 49720821

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 6689/23-104

Číslo položky v evidenci posudků:

000472/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 13. 1. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 31. 1. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 2. 1. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 6689/23-104**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

I) nemovité věci - jednotky č. 831/18 v budově č.p. 831, příslušející k části obce Kolovraty, na pozemku p.č. 1263/535, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 1263/535 o výměře 571 m², p.č. 1263/541 o výměře 189 m², p.č. 1263/542 o výměře 53 m², p.č. 1263/543 o výměře 62 m², p.č. 1263/544 o výměře 230 m², p.č. 1263/546 o výměře 102 m², p.č. 1263/547 o výměře 101 m², p.č. 1263/613 o výměře 52 m² a p.č. 1263/616 o výměře 47 m², v rozsahu 6370/142340, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1668 a listu vlastnictví č. 1609, vše v k.ú. Kolovraty, obec Praha, okres Hlavní město Praha;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/45 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1263/271 - ostatní plocha o výměře 1.666 m², pozemku p.č. 1263/576 - ostatní plocha o výměře 19 m², pozemku p.č. 1263/577 - ostatní plocha o výměře 18 m², pozemku p.č. 1263/578 - ostatní plocha o výměře 20 m², pozemku p.č. 1263/587 - ostatní plocha o výměře 17 m², pozemku p.č. 1263/590 - ostatní plocha o výměře 16 m², pozemku p.č. 1263/604 - ostatní plocha o výměře 10 m², pozemku p.č. 1263/609 - ostatní plocha o výměře 139 m², pozemku p.č. 1263/610 - ostatní plocha o výměře 163 m², pozemku p.č. 1263/611 - ostatní plocha o výměře 186 m², pozemku p.č. 1263/612 - ostatní plocha o výměře 54 m², pozemku p.č. 1263/614 - ostatní plocha o výměře 73 m², pozemku p.č. 1263/615 - ostatní plocha o výměře 46 m², pozemku p.č. 1263/617 - ostatní plocha o výměře 87 m², pozemku p.č. 1263/618 - ostatní plocha o výměře 488 m² a pozemku p.č. 1263/619 - ostatní plocha o výměře 153 m², zapsané na listu vlastnictví č. 1636, vše v k.ú. Kolovraty, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **067 EX 6689/23-104**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 1668, pro k.ú. Kolovraty, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 23.12.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1609, pro k.ú. Kolovraty, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 23.12.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1636, pro k.ú. Kolovraty, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 23.12.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Kolovraty, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 13. 1. 2025.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 15.5.2009 a kopie oznámení o změně obsahu prohlášení vlastníka ze dne 29.3.2010, dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 13. 1. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	Kolovraty (668591)
Část obce	Kolovraty
Ulice	Bazalková 831/1
PSČ	103 00
Počet obyvatel	1 384 732
List vlastnictví číslo	1668
Vlastník	Večeřa Filip Mgr., Bazalková 831/1, Kolovraty, 10300 Praha 10
List vlastnictví číslo	1636
Vlastník	Večeřa Filip Mgr. podíl 1 / 45 Bazalková 831/1, Kolovraty, 10300 Praha 10

Celkový popis předmětu ocenění:

Jednotka č. 831/18 - byt

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 831/18 v budově č.p. 831, příslušející k části obce Kolovraty, na pozemku p.č. 1263/535, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 1263/535 o výměře 571 m², p.č. 1263/541 o výměře 189 m², p.č. 1263/542 o výměře 53 m², p.č. 1263/543 o výměře 62 m², p.č. 1263/544 o výměře 230 m², p.č. 1263/546 o výměře 102 m², p.č. 1263/547 o výměře 101 m², p.č. 1263/613 o výměře 52 m² a p.č. 1263/616 o výměře 47 m², v rozsahu 6370/142340, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1668 a listu vlastnictví č. 1609, vše v k.ú. Kolovraty, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází ve III. nadzemním podlaží výše uvedeného pravděpodobně vyzdívaného, podsklepeného, typového, bytového domu celkem s dvěma a v části třemi nadzemními podlažími a obytným podkrovím. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Bazalková. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 1263/31, p.č. 1263/273 a p.č. 1263/623, které jsou ve vlastnictví hlavního města Praha a dále přes pozemky na LV č. 1636, které jsou předmětem ocenění. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na vlastním parkovacím stání č. P14. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 2010.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+kk s kompletním sociálním zázemím (obytný prostor + kk, pokoj, předsíň, WC, koupelna, komora), se sklepní kójí č. 18, dvěma balkóny, parkovacím stáním pro osobní automobil č. P14 v I. podzemním podlaží. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední se společným plynovým kotlem pro bytový dům. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako dobrá.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	vyzdívané
Stropy:	*
Krov, střecha:	sedlová
Krytiny střech:	taška betonová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	dřevěná euro okna
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ společným plynovým kotlem pro BD
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	*
Ohřev vody:	plynový kotel (současně pro vytápění)
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	-
Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	zděné*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

celková podlahová plocha	63,70 m ²
sklep (nezapočítává se*) - ve výsledné ceně zohledněno	2,59 m ²
balkón 1 (nezapočítává se*) - ve výsledné ceně zohledněno	5,11 m ²
balkón 2 (nezapočítává se*) - ve výsledné ceně zohledněno	5,71 m ²
parkovací stání (nezapočítává se*) - ve výsledné ceně zohledněno	1 ks
Podlahové plochy - celkem:	= 63,70 m²

* nezapočítává se do podlahové plochy při výpočtu obvyklé ceny, tak jako u porovnatelných vzorků

Pozemky na LV č. 1636

Předmětem ocenění je dále ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/45 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1263/271 - ostatní plocha o výměře 1.666 m², pozemku p.č. 1263/576 - ostatní plocha o výměře 19 m², pozemku p.č. 1263/577 - ostatní plocha o výměře 18 m², pozemku p.č. 1263/578 - ostatní plocha o výměře 20 m², pozemku p.č. 1263/587 -

ostatní plocha o výměře 17 m², pozemku p.č. 1263/590 - ostatní plocha o výměře 16 m², pozemku p.č. 1263/604 - ostatní plocha o výměře 10 m², pozemku p.č. 1263/609 - ostatní plocha o výměře 139 m², pozemku p.č. 1263/610 - ostatní plocha o výměře 163 m², pozemku p.č. 1263/611 - ostatní plocha o výměře 186 m², pozemku p.č. 1263/612 - ostatní plocha o výměře 54 m², pozemku p.č. 1263/614 - ostatní plocha o výměře 73 m², pozemku p.č. 1263/615 - ostatní plocha o výměře 46 m², pozemku p.č. 1263/617 - ostatní plocha o výměře 87 m², pozemku p.č. 1263/618 - ostatní plocha o výměře 488 m² a pozemku p.č. 1263/619 - ostatní plocha o výměře 153 m², zapsané na listu vlastnictví č. 1636, vše v k.ú. Kolovraty, obec Praha, okres Hlavní město Praha, které tvoří s výše uvedeným bytovým domem jednotný funkční celek. Na pozemcích jsou situovány venkovní úpravy (zpevněné plochy dlážděné, zpevněné plochy betonové, opěrné zídky betonové, venkovní schody betonové, kovové pozinkované oplocení prostoru na popelnice).

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- bytová jednotka s balkóny
- kompletní občanská vybavenost města
- možnost parkování ve vlastním garážovém stání

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění 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 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, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění 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 151/1997 Sb. v platném znění 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 účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění 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 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění 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 441/2013 Sb. v platném znění zní: „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.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje vliv rozdílného příslušenství porovnatelných vzorků (zahrady, balkóny, lodžie, parkovací stání, atd.),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

Srovnatelné nemovité věci:**1. Byt, ul. K Říčanům, Praha - Kolovraty**

Jednotka: Kolovraty, 886/4, LV 1928

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

7.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2024 10:32:36. Zápis proveden dne 24.09.2024. V-50735/2024-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

744/259, LV 1889; 744/264, LV 1927; 744/284, LV 1927; 744/306, LV 1889

jednotky:

Kolovraty, 886/4, LV 1928

2. Byt, ul. K Říčanům, Praha - Kolovraty

Jednotka: Kolovraty, 887/28, LV 2058

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 15:22:02. Zápis proveden dne 27.02.2024. V-6929/2024-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

744/255, LV 1891; 744/307, LV 1891

jednotky:

Kolovraty, 887/28, LV 2058

3. Byt, ul. K Říčanům, Praha - Kolovraty

Jednotka: Kolovraty, 887/7, LV 1953

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2024 10:02:42. Zápis proveden dne 04.04.2024. V-13983/2024-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

744/255, LV 1891; 744/296, LV 1954; 744/307, LV 1891; 744/352, LV 1954

jednotky:

Kolovraty, 887/7, LV 1953

Stanovení obvyklé ceny:

1. Byt, ul. K Říčanům, Praha - Kolovraty		
Cena nemovité věci (CN)	7 500 000,– Kč	
Plocha (P)	57,90 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	129 533,68 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství bytu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	2.9.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	117 490,87 Kč	

2. Byt, ul. K Říčanům, Praha - Kolovraty		
Cena nemovité věci (CN)	5 500 000,– Kč	
Plocha (P)	51,50 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	106 796,12 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství bytu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	5.2.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	116 506,97 Kč	

3. Byt, ul. K Říčanům, Praha - Kolovraty		
Cena nemovité věci (CN)	6 500 000,– Kč	
Plocha (P)	51,50 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	126 213,59 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,05	srovnatelný
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství bytu}	1,05	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,97	11.3.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	118 020,05 Kč	

$$\text{kde JC} = (\text{CN} / \text{P}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{stavu}} \times \text{K}_{\text{vybavení bytu}} \times \text{K}_{\text{příslušenství bytu}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}})$$

Minimální jednotková cena za m ²		116 506,97 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	117 339,30 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		118 020,05 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	117 340,– Kč
Plocha	P	63,70 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	7 474 558,– Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno, bez zohlednění věcnoucího věcného břemene)		7 475 000,– Kč

II. Věcné břemeno (podle listiny) věcnoucí na LV č. 1636

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) umístit, provozovat a užívat kabelové vedení, právo volného přístupu za účelem zajištění jeho provozu, oprav a údržby dle čl. II. sml. a v rozsahu GP č. 1211-49/2010, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.02.2011. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 150 00 Praha 5

a vázne na:

- Parcela: 1263/271

- Parcela: 1263/611

- Parcela: 1263/614

- Parcela: 1263/615

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užtků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	1 / 45
Cena po úpravě		=	-222,22 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) -220,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění jako celku určená ze sjednaných cen (bez zohlednění váznoucího věcného břemene)	7 475 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) na ideálním spoluvlastnickém podílu ve výši 1/45 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1636	- 220,– Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 2. 1. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 6689/23-104**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovité věci - jednotky č. 831/18 v budově č.p. 831, příslušející k části obce Kolovraty, na pozemku p.č. 1263/535, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 1263/535 o výměře 571 m², p.č. 1263/541 o výměře 189 m², p.č. 1263/542 o výměře 53 m², p.č. 1263/543 o výměře 62 m², p.č. 1263/544 o výměře 230 m², p.č. 1263/546 o výměře 102 m², p.č. 1263/547 o výměře 101 m², p.č. 1263/613 o výměře 52 m² a p.č. 1263/616 o výměře 47 m², v rozsahu 6370/142340, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1668 a listu vlastnictví č. 1609, vše v k.ú. Kolovraty, obec Praha, okres Hlavní město Praha;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/45 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1263/271 - ostatní plocha o výměře 1.666 m², pozemku p.č. 1263/576 - ostatní plocha o výměře 19 m², pozemku p.č. 1263/577 - ostatní plocha o výměře 18 m², pozemku p.č. 1263/578 - ostatní plocha o výměře 20 m², pozemku p.č. 1263/587 - ostatní plocha o výměře 17 m², pozemku p.č. 1263/590 - ostatní plocha o výměře 16 m², pozemku p.č. 1263/604 - ostatní plocha o výměře 10 m², pozemku p.č. 1263/609 - ostatní plocha o výměře 139 m², pozemku p.č. 1263/610 - ostatní plocha o výměře 163 m², pozemku p.č. 1263/611 - ostatní plocha o výměře 186 m², pozemku p.č. 1263/612 - ostatní plocha o výměře 54 m², pozemku p.č. 1263/614 - ostatní plocha o výměře 73 m², pozemku p.č. 1263/615 - ostatní plocha o výměře 46 m², pozemku p.č. 1263/617 - ostatní plocha o výměře 87 m², pozemku p.č. 1263/618 - ostatní plocha o výměře 488 m² a pozemku p.č. 1263/619 - ostatní plocha o výměře 153 m², zapsané na listu vlastnictví č. 1636, vše v k.ú. Kolovraty, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

7 475 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: sedmmilionůčtyřístasedmdesátšesttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

7 474 780,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: sedmmilionůčtyřístasedmdesátšesttisícšedmsetosmdesát Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 7 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **000472/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 31. 1. 2025

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com