

# 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

---

## ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 26525/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/15 nemovité věci - jednotky č. 340/10 v budově č.p. 340, příslušející k části obce Žižkov, na pozemku p.č. 2931/246, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 469/25590, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7543 a listu vlastnictví č. 2333, vše v k.ú. Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

**Zadavatel posudku:**

Mgr. et Mgr. Lenka Kozlová  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Plzeň-jih  
Náměstí T.G. Masaryka 345/9  
301 00 Plzeň  
IČ: 02709694

**Číslo jednací zadavatele:**

**190 EX 120/24-48**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**075744/2024**

**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 9. 10. 2024 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu 2 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 14 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 16. 10. 2024.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 24. 9. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Plzeň-jih**, č.j. **190 EX 120/24-48**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/15 nemovité věci - jednotky č. 340/10 v budově č.p. 340, příslušející k části obce Žižkov, na pozemku p.č. 2931/246, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 469/25590, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7543 a listu vlastnictví č. 2333, vše v k.ú. Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **190 EX 120/24-48**. 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. 7543, pro k.ú. Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 24.9.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 2333, pro k.ú. Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 24.9.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovená objednavatelem, dne 24.9.2024.

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 9. 10. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Vojtěcha Miškei.

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 seřídzeny, 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](http://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	Žižkov (727415)	
Část obce	Žižkov	
Ulice	Pod lipami 340/52a	
PSČ	130 00	
Počet obyvatel	1 357 326	
List vlastnictví číslo	7543	
Vlastník	Miškei Vojtěch	podíl 1 / 15
	Okružní 275, 25741 Týnec nad Sázavou	

**Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/15 nemovité věci - jednotky č. 340/10 v budově č.p. 340, příslušející k části obce Žižkov, na pozemku p.č. 2931/246, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 469/25590, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7543 a listu vlastnictví č. 2333, vše v k.ú. Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází ve IV. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem s dvanácti nadzemními podlažími. Objekt je vybaven dvěma výtahy. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Pod lipami. 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. 2931/180, p.č. 2931/157 a p.č. 2931/254, které jsou ve vlastnictví hlavního města Praha a dále přes pozemky p.č. 2931/305 a p.č. 2931/260, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů - soukromých a právnických osob (přístup není po právní stránce zajištěn). Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven před více jak 30-ti lety. V roce 2010 byla provedena modernizace výtahů. V roce 2015 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem, byla provedena rekonstrukce stoupacího vedení a výměna původních oken za nová plastová.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+kk s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. V průběhu životnosti jednotky byla provedena rekonstrukce bytového jádra a modernizace sociálního zázemí. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění podprůměrná (zanedbaný stav).

<b>Základy včetně zemních prací:</b>	betonové	<i>s izolací</i>
<b>Svislé konstrukce:</b>	panelové	
<b>Stropy:</b>	panelové	
<b>Krov, střecha:</b>	plochá	
<b>Krytiny střech:</b>	standardní	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	parapety - pozinkované	<i>svody vnitřní</i>
<b>Úprava vnitřních povrchů:</b>	vápenné hladké omítky	
<b>Úprava vnějších povrchů:</b>	kontaktní zateplovací systém	
<b>Vnitřní obklady:</b>	keramické	<i>koupelna - WC</i>
<b>Schody:</b>	betonové	
<b>Dveře:</b>	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
<b>Okna:</b>	plastová zdvojená	
<b>Povrchy podlah:</b>	PVC, keramická dlažba	

<b>Vytápění:</b>	ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj
<b>Elektroinstalace:</b>	220V
<b>Bleskosvod:</b>	ANO
<b>Vnitřní vodovod:</b>	teplá - studená
<b>Vnitřní kanalizace:</b>	kompletní odkanalizování
<b>Vnitřní plynovod:</b>	-
<b>Ohřev vody:</b>	dálkový zdroj
<b>Vybavení kuchyní:</b>	kuchyňská linka - dřez - digestoř
<b>Vnitřní hygienické vybavení:</b>	sprchový kout + umyvadlo(a) + splachovací WC
<b>Výtahy:</b>	2x výtah
<b>Ostatní:</b>	domácí telefon
<b>Instalační prefabrikovaná jádra:</b>	jádru zděné

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

**Podlahové plochy (PP):**

pokoj + kk		20,77 m <sup>2</sup>
pokoj	+	12,21 m <sup>2</sup>
předsíň	+	5,53 m <sup>2</sup>
koupelna + WC	+	3,30 m <sup>2</sup>
komora	+	2,89 m <sup>2</sup>
zasklená lodžie	+	2,20 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy - celkem:</b>	=	<b>46,90 m<sup>2</sup></b>

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

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 lodžíí
- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- omezené parkovací možnosti v místě
- zanedbaný stav oceňované jednotky
- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka

## 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 jednají 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 porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém 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 m<sup>2</sup> 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, přihraničí, 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 přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný),
- **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. Květinová, Praha - Žižkov***Jednotka: Žižkov, 371/2, LV 3184**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí* **4.980.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 13.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2023 15:50:12. Zápis proveden dne 07.02.2023.** **V-2816/2023-101***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žižkov, 371/2, LV 3184***2. Byt, ul. Buková, Praha - Žižkov***Jednotka: Žižkov, 396/25, LV 9614**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 04.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2024 09:35:50. Zápis proveden dne 14.10.2024.** **V-54012/2024-101***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žižkov, 396/25, LV 9614***3. Byt, ul. Buková, Praha - Žižkov***Jednotka: Žižkov, 397/25, LV 6589**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí* **4.950.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2024 10:05:15. Zápis proveden dne 13.06.2024.** **V-29342/2024-101***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žižkov, 397/25, LV 6589*

## Stanovení obvyklé ceny:

**1. Byt, ul. Květinová, Praha - Žižkov**

Cena nemovité věci (CN)	4 980 000,– Kč	
Plocha (P)	47,80	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>vybavení bytu</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>přístupu</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	1,03	16.1.2023
Jednotková cena (JC)	96 332,96 Kč	

**2. Byt, ul. Buková, Praha - Žižkov**

Cena nemovité věci (CN)	5 500 000,– Kč	
Plocha (P)	46,90	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavu</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>vybavení bytu</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>přístupu</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	18.9.2024
Jednotková cena (JC)	101 533,15 Kč	

**3. Byt, ul. Buková, Praha - Žižkov**

Cena nemovité věci (CN)	4 950 000,– Kč	
Plocha (P)	46,90	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavu</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>vybavení bytu</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>přístupu</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	22.5.2024
Jednotková cena (JC)	95 731,26 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		95 731,26 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma \text{JC} / 3$	97 865,79 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		101 533,15 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	97 870,– Kč
Plocha	V	46,90 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	4 590 103,– Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl	×	1 / 15
Cena po úpravě	=	306 006,87 Kč

**Úprava ceny koeficientem**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/15 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	244 805,50 Kč
<b>Obvyklá cena (zaokrouhleno)</b>		<b>245 000,- Kč</b>

## 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 určená ze sjednaných cen	245 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,– 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 24. 9. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Plzeň-jih, č.j. 190 EX 120/24-48**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/15 nemovité věci - jednotky č. 340/10 v budově č.p. 340, příslušející k části obce Žižkov, na pozemku p.č. 2931/246, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 469/25590, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7543 a listu vlastnictví č. 2333, vše v k.ú. Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

### **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**

**245 000,- Kč**

Cena slovy: dvěstěčtyřicetpěttisíc 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 9 stran:**

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

**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 **075744/2024**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 16. 10. 2024

.....  
**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](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)