

# 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: 25766/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 nemovité věci - jednotky č. 746/80 v budově č.p. 746, příslušející k části obce Horní Měcholupy, na pozemku p.č. 544/46, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 544/46, p.č. 544/47, p.č. 544/81, p.č. 544/86, p.č. 544/87, p.č. 544/88 a p.č. 544/89 v rozsahu 875/107345, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5919 a listu vlastnictví č. 5668, vše v k.ú. Horní Měcholupy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zadavatel posudku:

Mgr. Predrag Kohoutek  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Tábor  
Čechova 298  
391 65 Bechyně  
IČ: 72073560

Číslo jednací zadavatele:

152 EX 107/20-498

Číslo položky v evidenci posudků:

074933/2023

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 11.12.2023 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 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo: 1

Celkem posudek obsahuje 17 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 2.1.2024.

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR Čechova 298, Bechyně, 391 65 SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. Predrag KOHOUTEK		
Došlo dne: 11.1.2024	Hod. 13	Min. 05
Počet stejnopisů: 1		
Počet příloh: 0	Podpis: <i>Burda</i>	

## 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

### 1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, 28.11.2023, vydané exekutorským úřadem Tábor, **Mgr. Predrag Kohoutek**, č.j. **152 EX 107/20-498**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 nemovité věci - jednotky č. 746/80 v budově č.p. 746, příslušející k části obce Horní Měcholupy, na pozemku p.č. 544/46, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 544/46 o výměře 2.912 m<sup>2</sup>, p.č. 544/47 o výměře 773 m<sup>2</sup>, p.č. 544/81 o výměře 1.938 m<sup>2</sup>, p.č. 544/86 o výměře 1.322 m<sup>2</sup>, p.č. 544/87 o výměře 689 m<sup>2</sup>, p.č. 544/88 o výměře 20 m<sup>2</sup> a p.č. 544/89 o výměře 20 m<sup>2</sup> v rozsahu 875/107345, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5919 a listu vlastnictví č. 5668, vše v k.ú. Horní Měcholupy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

**Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitých věcí (dále jen „nemovitosti“), a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.**

### 1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **152 EX 107/20-498**. 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. 5919, pro k.ú. Horní Měcholupy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 31.8.2023.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Horní Měcholupy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 11.12.2023.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 6.11.2015 dodaná 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 11.12.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinní se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnili 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](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, povinnými, 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:

**Obec:** Praha  
**Katastrální území:** Horní Měcholupy (732583)  
**List vlastnictví číslo:** 5919  
**Vlastníci:**

1. MCP Prudnikov Anatoly a Prudnikova Natalia Podíl: 3/4  
35 let Pobedy 11/49, 403 791 Žirnovsk, Ruská federace
2. Prudnikov Vladislav Podíl: 1/4  
35 let Pobedy 11/49, 403 791 Žirnovsk, Ruská federace

### **Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 nemovité věci - jednotky č. 746/80 v budově č.p. 746, příslušející k části obce Horní Měcholupy, na pozemku p.č. 544/46, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 544/46 o výměře 2.912 m<sup>2</sup>, p.č. 544/47 o výměře 773 m<sup>2</sup>, p.č. 544/81 o výměře 1.938 m<sup>2</sup>, p.č. 544/86 o výměře 1.322 m<sup>2</sup>, p.č. 544/87 o výměře 689 m<sup>2</sup>, p.č. 544/88 o výměře 20 m<sup>2</sup> a p.č. 544/89 o výměře 20 m<sup>2</sup> v rozsahu 875/107345, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5919 a listu vlastnictví č.

5668, vše v k.ú. Horní Měcholupy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v IX. nadzemním podlaží sekce „A“ výše uvedeného vyzdívaného, podsklepeného, netyповého, bytového domu celkem se dvěma podzemními a dvanácti nadzemními podlažními (sekce „B“ bytového domu má celkem dvě podzemní a třináct nadzemních podlaží). Objekt je vybaven dvěma výtahy. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Modenská. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad a hloubkovou kanalizaci. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 544/50, p.č. 544/84 a p.č. 523/161, které jsou ve vlastnictví hlavního města Praha. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na vlastním garážovém stání označeném PS 15 ve II. podzemním podlaží objektu v sekci „A“. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 2016.

Bytová jednotka má celkovou podlahovou plochu 82,9 m<sup>2</sup>, kompletní sociální zázemím, sklep a přísluší k ní právo výlučného užívání garážového stání, balkónu a lodžie. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako velmi dobrá.

<b>Základy včetně zemních prací:</b>	betonové <i>s izolací</i>
<b>Svislé konstrukce:</b>	betonové s vyzdívkou
<b>Stropy:</b>	*
<b>Krov, střecha:</b>	plochá
<b>Krytiny střech:</b>	*
<b>Klempířské konstrukce:</b>	parapety - pozinkované <i>svody vnitřní</i>
<b>Úprava vnitřních povrchů:</b>	*
<b>Úprava vnějších povrchů:</b>	kontaktní zateplovací systém
<b>Vnitřní obklady:</b>	*
<b>Schody:</b>	betonové
<b>Dveře:</b>	*
<b>Okna:</b>	plastová zdvojená
<b>Povrchy podlah:</b>	*
<b>Vytápění:</b>	ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj
<b>Elektroinstalace:</b>	*
<b>Bleskosvod:</b>	ANO
<b>Vnitřní vodovod:</b>	*
<b>Vnitřní kanalizace:</b>	*
<b>Vnitřní plynovod:</b>	*
<b>Ohřev vody:</b>	*
<b>Vybavení kuchyní:</b>	*
<b>Vnitřní hygienické vybavení:</b>	*
<b>Výtahy:</b>	2x výtah
<b>Ostatní:</b>	*
<b>Instalační prefabrikovaná jádra:</b>	jádru 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):**

byt		82,9 m <sup>2</sup>
sklep	+	4,6 m <sup>2</sup>
parkovací stání PS 15 (nezapočítává se*)		1 ks
balkón (nezapočítává se*)		9,9 m <sup>2</sup>
lodžie (nezapočítává se*)		15,8 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy - celkem:</b>	=	<b>87,5 m<sup>2</sup></b>

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

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

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 balkónem i lodžii
- možnost parkování na vlastním garážovém stání
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

**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 prodejkách 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 oblíby. 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 oblíbou 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 oblíbenosti.“

**§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.

**V rámci tohoto znaleckého posudku bude vyhodnoceno následující:**

- 1) Věcná práva
  - a) Věcné břemeno vedení ze dne 19.11.2015
  - b) Věcné břemeno zřizování a provozování vedení ze dne 18.11.2015
  - c) Věcné břemeno zřizování a provozování vedení ze dne 20.11.2015
  - d) Věcné břemeno vedení ze dne 19.11.2015
- 2) Ocenění porovnávací metodou

## **4.2. Výsledky analýzy dat:**

### **1) Věcná práva**

#### **1.a) Cenový předpis**

##### **1.a.1) Věcné břemeno vedení ze dne 19.11.2015 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění**

Jedná se o ocenění věcného břemene vedení inženýrských sítí dle čl. II. smlouvy, v rozsahu GP 1374-50/2015, které bylo zřízeno listinou: Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti č. VB 3/12/-AB/2015/ÚPA ze dne 19.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2015 12:01:55. Zápis proveden dne 15.12.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 746/80

a vázne na:

- Parcela: 544/50

- Parcela: 544/84

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 užiteků, 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.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč  
Věcné břemeno jako užitek oprávněného

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: ×  $\frac{1}{4}$   
Cena po úpravě: = 2 500,- Kč

Hodnota věcného břemene: = 2 500,- Kč

#### 1.a.2) Věcné břemeno zřizování a provozování vedení ze dne 18.11.2015 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení dle čl. III. smlouvy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 4600005839 ze dne 18.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2015 13:02:42. Zápis proveden dne 14.12.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Pražská teplařenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice, 170 00 Praha 7

a vázne na:

- Jednotka: 746/80

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

**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.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného, × -1

Hodnota věcného břemene: = -10 000,- Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: ×  $\frac{1}{4}$   
Cena po úpravě: = -2 500,- Kč

Hodnota věcného břemene: = -2 500,- Kč

### 1.a.3) Věcné břemeno zřizování a provozování vedení ze dne 20.11.2015 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení dle čl. II. smlouvy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. VB/1/128 - AB/2015/ÚPA ze dne 20.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2015 12:01:55. Zápis proveden dne 15.12.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov, 148 00 Praha 4

a vázne na:

- Jednotka: 746/80

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

**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.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,	×	-1	
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,-	Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	$\frac{1}{4}$	
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>-2 500,-</b>	<b>Kč</b>
<b>Hodnota věcného břemene:</b>	=	<b>-2 500,-</b>	<b>Kč</b>

### 1.a.4) Věcné břemeno vedení ze dne 19.11.2015 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene vedení inženýrských sítí dle čl. II. smlouvy, v rozsahu GP 1374-50/2015, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná č.sml.VB/2/128-AB/2015/ÚPA ze dne 19.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2015 12:01:55. Zápis proveden dne 15.12.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 544/50

- Parcela: 544/84

a vázne na:

- Jednotka: 746/80

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

**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.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
--	--	----------	----

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,	×	-1
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	<u>1 / 4</u>
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>-2 500,- Kč</b>

<b>Hodnota věcného břemene:</b>	=	<b>-2 500,- Kč</b>
---------------------------------	---	--------------------

**Ceny věcných práv – Cenový předpis:**

a) Věcné břemeno vedení ze dne 19.11.2015	2 500,- Kč
b) Věcné břemeno zřizování a provozování vedení ze dne 18.11.2015	-2 500,- Kč
c) Věcné břemeno zřizování a provozování vedení ze dne 20.11.2015	-2 500,- Kč
d) Věcné břemeno vedení ze dne 19.11.2015	-2 500,- Kč

**2) Ocenění porovnávací metodou**

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 diference 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. podřadné, 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 (parkovací stání, terasy, balkóny, lodžie 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. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

**Identifikace porovnatelných vzorků:****1) Byt, ul. Modenská, Praha-Horní Měcholupy**

Jednotka: **Horní Měcholupy, 746/145, LV 6046**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**6.670.000,00 CZK**

Listina, která je přifažena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 10.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2023 11:00:38. Zápis proveden dne 07.02.2023.**

**V-2415/2023-101**

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

jednotky:

**Horní Měcholupy, 746/145, LV 6046**

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
konstrukce	srovnatelná

stav	srovnatelný
vybavení	srovnatelné
příslušenství	horší, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	13.01.2023

## 2) Byt, ul. Modenská, Praha-Horní Měcholupy

Jednotka: Horní Měcholupy, 746/158, LV 6229

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

11.990.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2022 11:30:10. Zápis proveden dne 07.10.2022.

V-53561/2022-101

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

jednotky: Horní Měcholupy, 746/158, LV 6229

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
konstrukce	srovnatelná
stav	srovnatelný
vybavení	srovnatelné
příslušenství	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	09.09.2022

## 3) Byt, ul. Modenská, Praha-Horní Měcholupy

Jednotka: Horní Měcholupy, 746/174, LV 5836

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2023 14:18:14. Zápis proveden dne 07.07.2023.

V-31294/2023-101

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

jednotky: Horní Měcholupy, 746/174, LV 5836

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
konstrukce	srovnatelná
stav	srovnatelný
vybavení	srovnatelné
příslušenství	horší, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	12.06.2023

### Seznam porovnávaných objektů:

1) Byt, ul. Modenská, Praha-Horní Měcholupy	
Výchozí cena (VC):	6 670 000,- Kč
Množství (M):	58,10 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stavu</sub> :	1,00
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00

K <sub>příslušenství bytu</sub> :	0,90
K <sub>datum realizace</sub> :	1,03
Jednotková cena (JC):	123 842,57 Kč
Váha (V):	1,0
<b>2) Byt, ul. Modenská, Praha-Horní Měcholupy</b>	
Výchozí cena (VC):	11 990 000,- Kč
Množství (M):	94,90 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stavu</sub> :	1,00
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>příslušenství bytu</sub> :	0,95
K <sub>datum realizace</sub> :	1,07
Jednotková cena (JC):	124 292,69 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) Byt, ul. Modenská, Praha-Horní Měcholupy</b>	
Výchozí cena (VC):	6 000 000,- Kč
Množství (M):	55,50 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stavu</sub> :	1,00
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>příslušenství bytu</sub> :	0,85
K <sub>datum realizace</sub> :	1,01
Jednotková cena (JC):	125 926,74 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{stavu}} \times K_{\text{vybavení bytu}} \times K_{\text{příslušenství bytu}} \times K_{\text{datum realizace}})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	123 842,57 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	124 687,33 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	125 926,74 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	124 700,- Kč
Jednotkové množství:	× 87,50 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 10 911 250,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	× 1 / 4
<b>Cena po úpravě:</b>	= <b>2 727 812,50 Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno, bez zohlednění váznoucích věcných břemen):** **2 730 000,- 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 určená ze sjednaných cen (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	2 730 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucích (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucích (věcná břemena vedení) na ideálním spoluvlastnickém podílu ve výši 1/4 k jednotce č. 746/80*	- 7 500,- Kč
Práva ve prospěch (věcné břemeno vedení) na ideálním spoluvlastnickém podílu ve výši 1/4 k jednotce č. 746/80*	+ 2 500,- Kč

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

**Věcné břemeno vedení, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 5919, pro k.ú. Horní Měcholupy, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.**

### 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, 28.11.2023, vydané exekutorským úřadem Tábor, **Mgr. Predrag Kohoutek**, č.j. **152 EX 107/20-498**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 nemovité věci - jednotky č. 746/80 v budově č.p. 746, příslušející k části obce Horní Měcholupy, na pozemku p.č. 544/46, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 544/46 o výměře 2.912 m<sup>2</sup>, p.č. 544/47 o výměře 773 m<sup>2</sup>, p.č. 544/81 o výměře 1.938 m<sup>2</sup>, p.č. 544/86 o výměře 1.322 m<sup>2</sup>, p.č. 544/87 o výměře 689 m<sup>2</sup>, p.č. 544/88 o výměře 20 m<sup>2</sup> a p.č. 544/89 o výměře 20 m<sup>2</sup> v rozsahu 875/107345, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5919 a listu vlastnictví č. 5668, vše v k.ú. Horní Měcholupy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí“), a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

### 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**

**2 730 000,- Kč** (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **dvamilionysedmsetřicettisíc Kč**

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

**2 722 500,- Kč** (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **dvamilionysedmsetdvacetdvatisícpětset 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

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy



Fotodokumentace





**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 **074933/2023.**

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**



**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 2.1.2024

.....  
**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)