

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 002053/2025

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 476/29 a podílu 1261/68490 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Veleslavín, č.p. 476, byt. dům, LV 4181, pozemek p.č. 608/4, 566/22, 566/24, 567/4, 608/3, 608/5, 608/7, 608/15, zapsaných na LV 4285 katastrální území Veleslavín, obec Praha

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171, DS: n23tcnp
Číslo posudku v evidenci znalce: 5876/2025

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ 75128446
Zenklova 2530/23
180 00 Praha 8

Číslo jednací: 132 EX 653/24-64

Počet stran: 32, z toho 14 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 04.02.2025

Vyhotoveno: V Hranicích 12.02.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 476/29 a podílu 1261/68490 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Veleslavín, č.p. 476, byt. dům, LV 4181, pozemek p.č. 608/4, 566/22, 566/24, 567/4, 608/3, 608/5, 608/7, 608/15, zapsaných na LV 4285

katastrální území Veleslavín, obec Praha

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. 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 znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 04.02.2025 za přítomnosti pana Ing. Viktora Foukala, tel. 776 746 778.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 06.01.2025, LV číslo 4285, k.ú. Veleslavín
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření od účastníka ohledání
- informace z www.czuk.cz
- informace z prohlášení vlastníka, z kupní smlouvy

- informace z realitních serverů
- informace z cenové mapy hl. města Praha 2025
- zadavatelem, vlastníkem, ani 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.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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 488/2020 Sb. 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 a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od zadavatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. 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 předmět obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Veleslavín

Adresa nemovité věci: Na dračkách 476/48, 162 00 Praha 6 Veleslavín

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Foukal Viktor , Ing. a Foukalová Nela, Na dračkách 476/48, 162 00 Praha 6, LV: 4285, podíl 1 / 1

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území
Omezení vlastnického práva

Typ

Zákaz zcizení

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Zahájení exekuce - Foukalová Nela

Zahájení exekuce - Ing. Foukal Viktor

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc, byt číslo 476/29 se nachází v bytovém domě, projekt Maison Ořechovka, v ulici Na dračkách - viz příložená mapa. Bytový dům, který má společné podzemní podlaží a na terén vystupují čtyři bytové domy a nachází se na svažitém pozemku. Dům má dvě podzemní podlaží a pět nadzemních podlaží. V podzemním podlaží jsou společné prostory, garáže a sklepy. V nadzemních podlažích jsou bytové prostory a společné prostory. Dům je napojen na vodovod, elektřinu, plyn a kanalizaci. Vytápění bytů je podlahové. Objekt je užíván od roku 2022. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Parkování osobních vozidel je v garážích bytového domu

Předmětem ocenění je bytová jednotka číslo 476/29, umístěná v 5. nadzemním podlaží. Výměra bytu je 126,1 m² a dispoziční řešení je patrné z přílohy. K bytové jednotce se váže právo výlučně užívat sklep číslo SK 92, umístěný v 2.PP, sklep číslo SK 96, umístěný v 1. PP, parkovací stání v garáži číslo PS49, umístěné v 2.PP a parkovací stání v garáži číslo PS50, umístěné v 2.PP, terasa u bytu a terasová zeleň u bytu - viz příloha.

Povinní byli informováni o termínu prohlídky a poskytli znalci součinnost - viz příloha. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Byt číslo 476/29
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Byt číslo 476/29

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Byt
Adresa předmětu ocenění:	Na dračkách 476/48 162 00 Praha 6 Veveslavín
LV:	4285
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Veleslavín
Počet obyvatel:	1 384 732

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A)	I	1,20

a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů

- | | | |
|--|---|------|
| 8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brna - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | I | 1,15 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | I | 1,05 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,536$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

1. Byt číslo 476/29

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka číslo 476/29 velikosti 3+kk se nachází v 5. NP bytového domu.

Vybavení bytu je nadstandardní - 3x umývadlo, 2x WC, sprchový kout a vana, alarm, rekuperace, dubové parkety, trojsklo, venkovní žaluzie s el. ovládním, požární hlásič, venkovní terasa, venkovní zavlažování terasové zeleně, dvě parkovací stání s většími rozměry, dva sklepy, z toho jeden velkého rozměru, hlídací služby, recepce.

V bytě se nacházejí nadstandardní materiály: dřevěné třívrstvé podlahy BOEN, bezfalcové interiérové dveře Lignis, velkoformátové obklady a dlažba italské značky REFIN, koupelnová sanita Villeroy & Boch, baterie Hansgrohe, designové koupelnové radiátory Zehnder Aura, podlahové topení, rekuperace, hliníková velkoformátová okna s izolačním trojsklem, komunikátor 2N, bezpečnostní vstupní dveře NEXT či terasa osazená dřevem Thermowood.

Součásti nemovité věci:

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí, rozvody vody, elektroinstalace, kanalizace, topení, apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

Součástí jednotky je podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Příslušenství nemovité věci:

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Společnými částmi budovy jsou základy včetně izolací, svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, střecha včetně střešní krytiny a klempířských prvků, vchod, schodiště, chodby, společné prostory, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu a ústících do společných částí domu (mimo dveří do jednotek), bleskosvod, rozvody kanalizace, elektřiny, tepla, společné televizní antény, domovní instalace, rozvody telekomunikací, vodoinstalační rozvody po hlavní uzavěr jednotky, výtah a výtahová šachta.

S jednotkou je spojen spoluvlastnický podíl k pozemkům.

Na objektu je prováděna pravidelná údržba. Bytová jednotka je nadstandardně vybavená. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 6
Stáří stavby:	3 roky
Základní cena ZC (příloha č. 27):	114 953,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
byt:	126,1 * 1,00 =	126,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		126,10 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Garážové stání	IV	0,10
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Nadstandardní vybavení (např. krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	IV	0,04
8. Vytápění bytu: Podlahové topení obytných místností	IV	0,07
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 3 roky:

$$s = 1 - 0,005 * 3 = \mathbf{0,985}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,985 = \mathbf{1,438}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 114 953,- Kč/m² * 1,438 = 165 302,41 Kč/m²
 CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 126,10 m² * 165 302,41 Kč/m² * 1,000 * 1,060 = 22 095 311,94 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 22 095 311,94 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Pozemky tvoří jednotný funkční celek a byly oceněny podle cenové mapy.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	566/22	50	21 160,00	1 058 000,-
ostatní plocha	566/24	10	21 160,00	211 600,-
ostatní plocha	567/4	13	21 160,00	275 080,-
ostatní plocha	608/3	51	21 160,00	1 079 160,-
zastavěná plocha a nádvoří	608/4	3 689	21 160,00	78 059 240,-
ostatní plocha	608/5	2 043	21 160,00	43 229 880,-
ostatní plocha	608/7	24	21 160,00	507 840,-
ostatní plocha	608/15	2	21 160,00	42 320,-
Cenová mapa - celkem		5 882		124 463 120,-

Pozemky - cena zjištěná celkem = 124 463 120,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 124 463 120,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 124 463 120,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 22 095 311,94 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 124 463 120,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 261 / 68 490

Hodnota spoluvlastnického podílu:

124 463 120,- Kč * 1 261 / 68 490 = 2 291 546,13 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 2 291 546,13 Kč

Byt číslo 476/29 - cena zjištěná = 24 386 858,07 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 476/29

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 126,10 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt 476/55			
Lokalita:	Veleslavín			
Popis:	podání: 31.10.2024 cena: 12 349 672 Kč Kupní sml.: V-63806/2024-101 (LISTINY) Listina ID: 87496006010 LV: 4248 k.ú.: 729353			
		Plocha	Cena/m ²	Cena
	BYT:	č. 55 v budově: Na dračkách 476/44, Veleslavín, Praha 6		
		58 m ²	212 925	12 349 672
Užitná plocha:		58,00 m ²		
Použité koeficienty:				

K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
12 349 672	58,00	212 925	1,00	212 925

Název:	Byt číslo 476/47			
Lokalita:	Veleslavín			
Popis:	podání: 17.1.2024 cena: 12 490 000 Kč Kupní sml.: V-3071/2024-101 (LISTINY) Listina ID: 82824711010 LV: 4221 k.ú.: 729353			
	BYT:	Plocha	Cena/m ²	Cena
		č. 47 v budově: Na dračkách 476/44, Veleslavín, Praha 6		
	61 m ² 205 090	12 490 000		
Užitná plocha:	61,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
12 490 000	61,00	204 754	1,00	204 754

Název:	Byt číslo 476/44			
Lokalita:	Veleslavín			
Popis:	podání: 22.6.2023 cena: 5 015 565 Kč Kupní sml.:			

V-33574/2023-101 (LISTINY)

Listina ID:

79025186010

LV: 4182 k.ú.: 729353

BYT: Plocha Cena/m2 Cena
č. 44 v budově: Na dračkách 476/48, Veleslavín, Praha 6
28 m2 179 127 5 015 565

Užitná plocha: 28,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 015 565	28,00	179 127	1,00	179 127

Název: Byt číslo 476/29

Lokalita: Veleslavín

Popis: podání:

6.4.2023

cena:

22 031 350 Kč

Kupní sml.:

V-18721/2023-101 (LISTINY)

Listina ID:

77781676010

LV: 4285 k.ú.: 729353

BYT: Plocha Cena/m2 Cena
č. 29 v budově: Na dračkách 476/48, Veleslavín, Praha 6
126 m2 174 713 22 031 350

Užitná plocha: 126,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]

22 031 350	126,00	174 852	1,00	174 852
------------	--------	---------	------	----------------

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Znalec neměl přístup do porovnávaných nemovitých věcí a z tohoto důvodu může porovnání obsahovat nepřesnosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	174 852 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	192 915 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	212 925 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	192 915 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	126,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	24 326 582 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Byt číslo 476/29	24 386 858,10 Kč
1.1. Oceňovaný byt	22 095 311,94 Kč
1.2. Pozemky	2 291 546,13 Kč
	<hr/>
	= 24 386 858,10 Kč

Zjištěná cena - celkem: 24 386 858,10 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 24 386 860,- Kč

slovy: Dvacet čtyři milionů tři sta osmdesát šest tisíc osm set šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	24 386 860 Kč
slovy: Dvacet čtyři milionů tři sta osmdesát šest tisíc osm set šedesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Byt číslo 476/29	24 326 581,50 Kč

Porovnávací hodnota	24 326 580 Kč
----------------------------	----------------------

Obvyklá cena	24 326 580 Kč
slovy: Dvacet čtyři milionů tři sta dvacet šest tisíc pět set osmdesát Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 476/29 a podílu 1261/68490 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Veleslavín, č.p. 476, byt. dům, LV 4181, pozemek p.č. 608/4, 566/22, 566/24, 567/4, 608/3, 608/5, 608/7, 608/15, zapsaných na LV 4285

katastrální území Veleslavín, obec Praha

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady.

Obvyklá cena

24 326 580 Kč

slovy: Dvacet čtyři milionů tři sta dvacet šest tisíc pět set osmdesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Umístění bytu - plánky	4
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu ohledání	4

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5876/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 002053/2025.

V Hranicích 12.02.2025

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

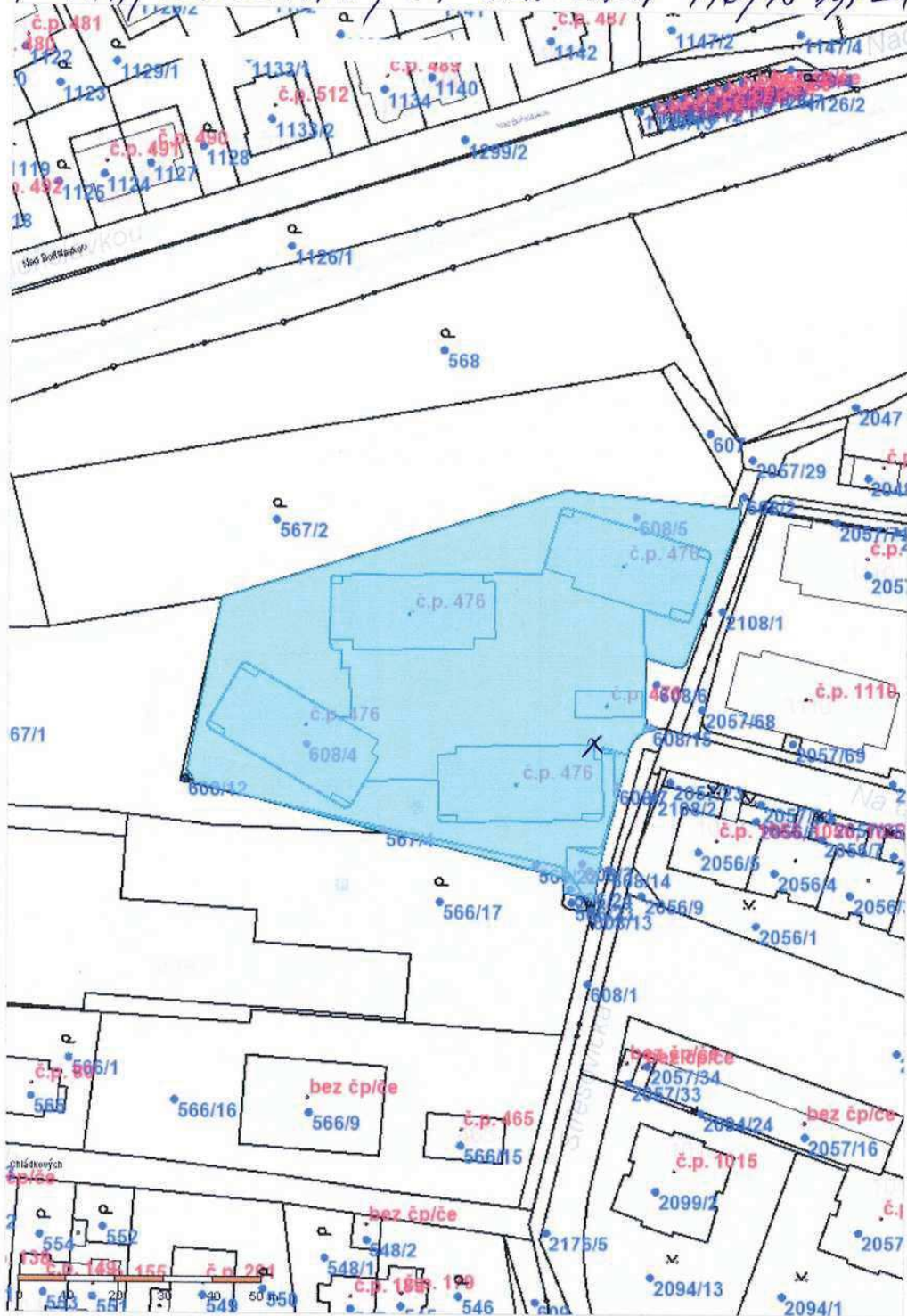
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 002053/2025

počet stran A4 v příloze:

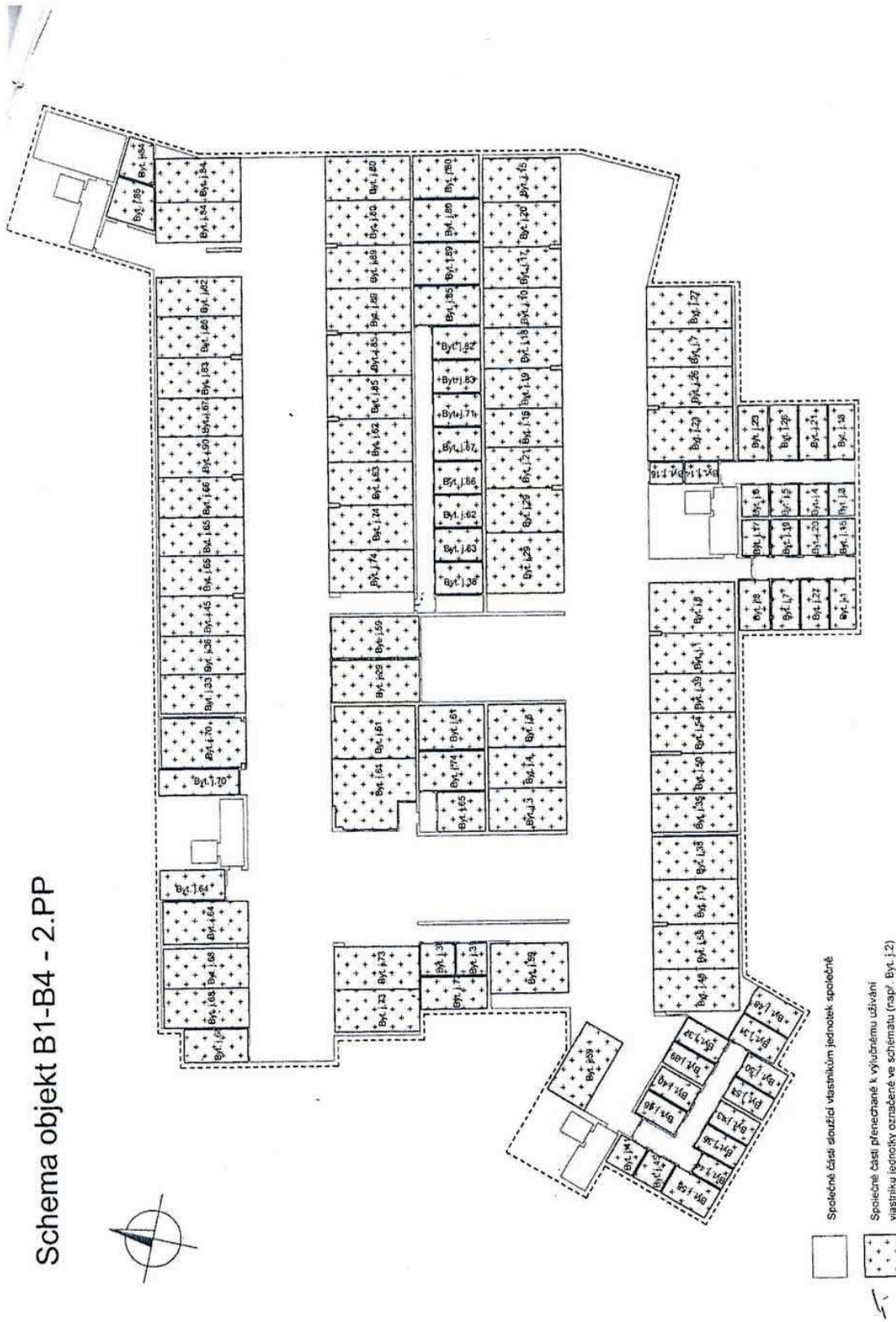
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Umístění bytu - plánky	4
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu ohledání	4



PRAMA, VEZESLAVÍN, NA DRACĚCH 476/48 byt 2A LV 4285



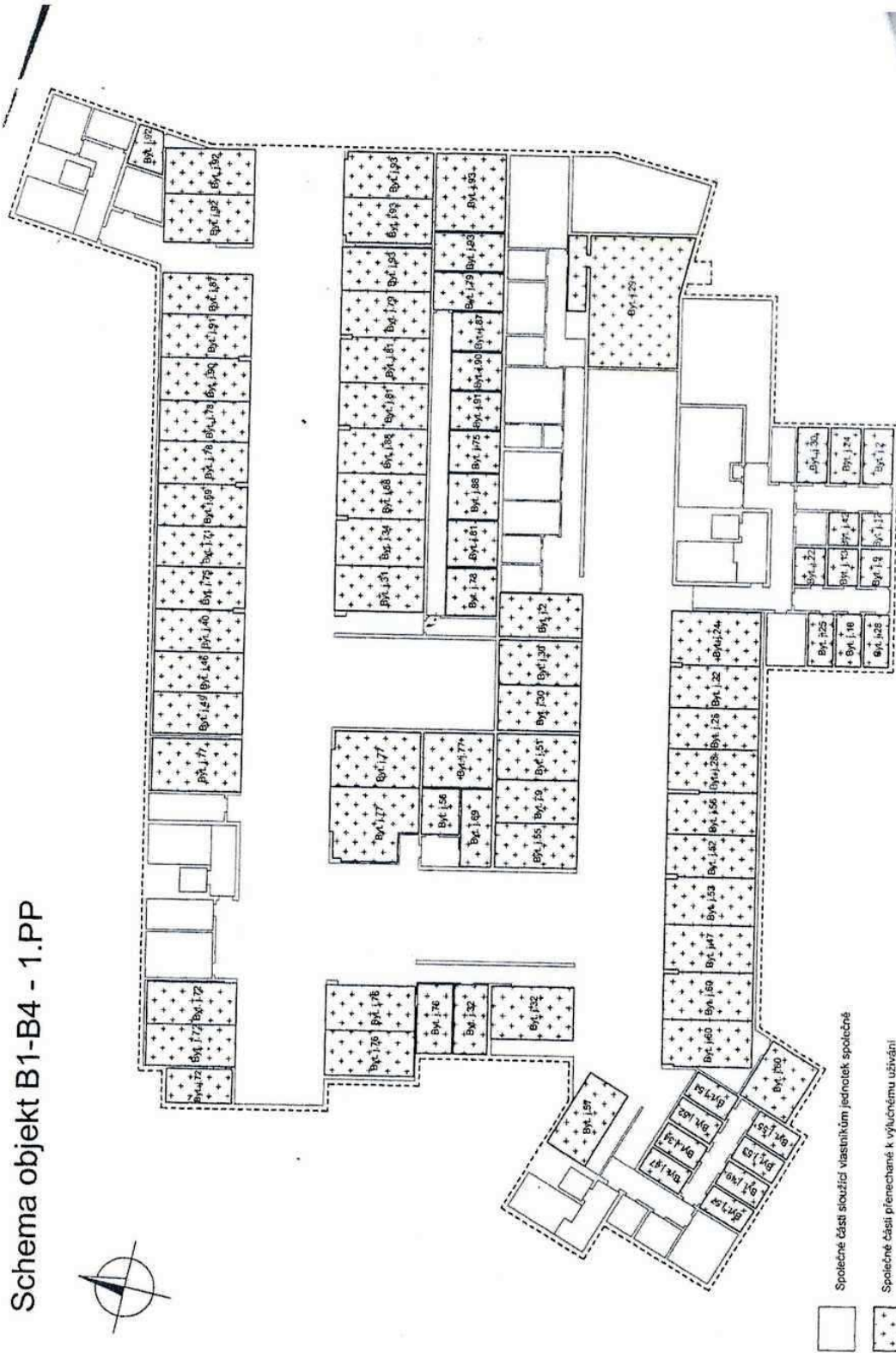
GPS 50.09422, 14.36612



Schema objekt B1-B4 - 2.PP



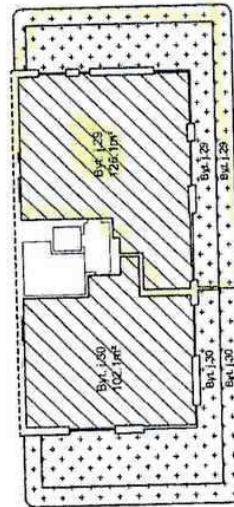
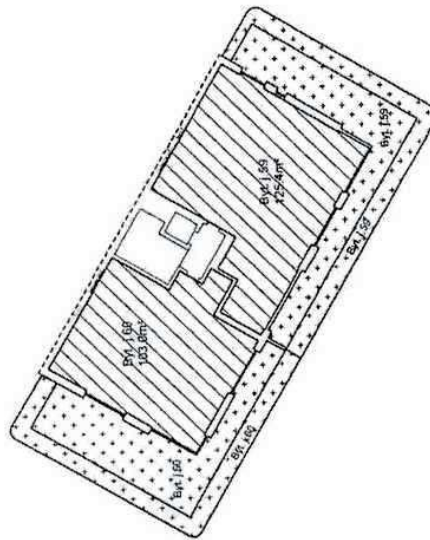
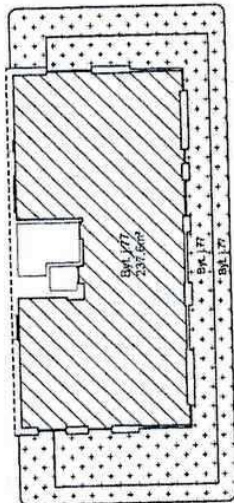
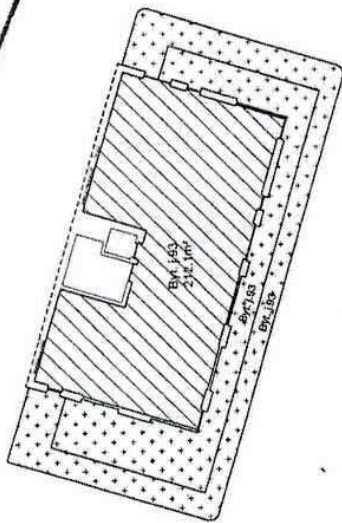
-  Společné části služeb Vlastníkům jednotek společně
-  Společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníků jednotky označené ve schématu (např. Byt. 1.2)



Schema objekt B1-B4 - 1.PP



-  Společné části sloužící vlastníkům jednotek společně
-  Společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníků jednotky označené ve schématu (např. Bx. 1.2)

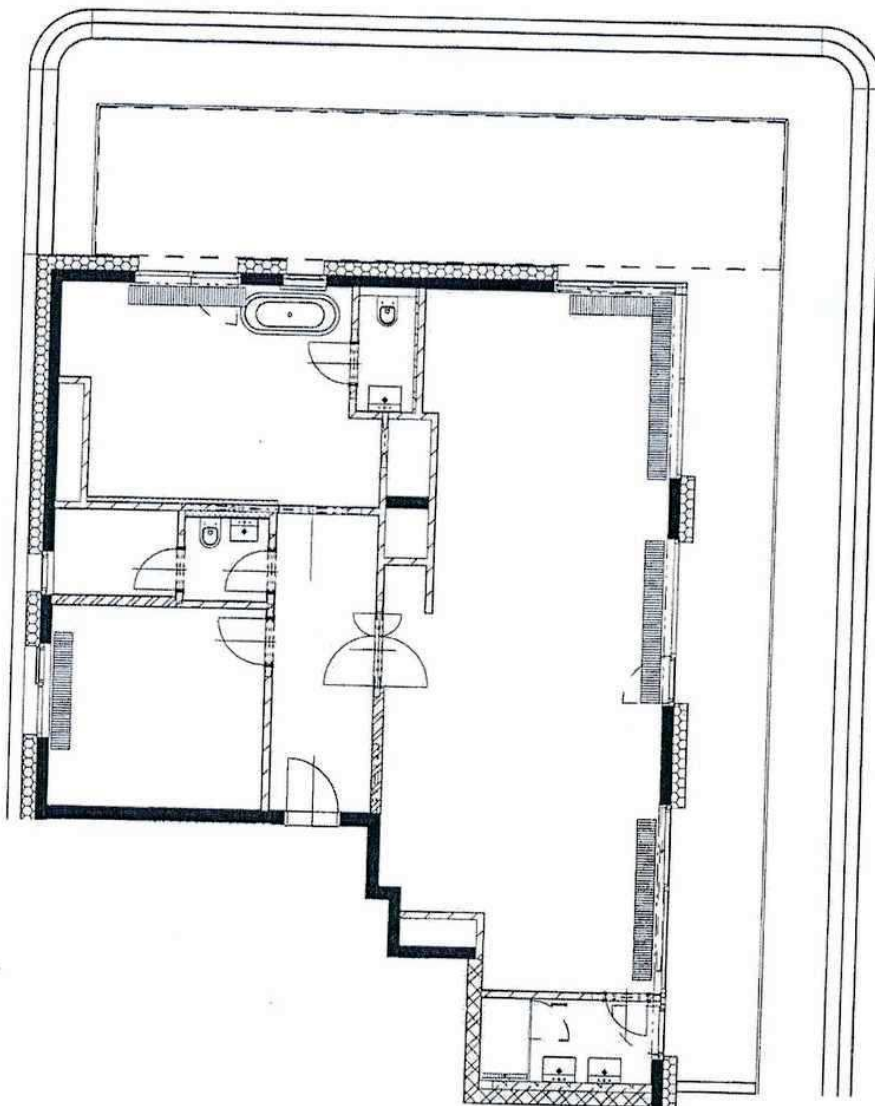
Schema objekt B1-B4 - 5.NP

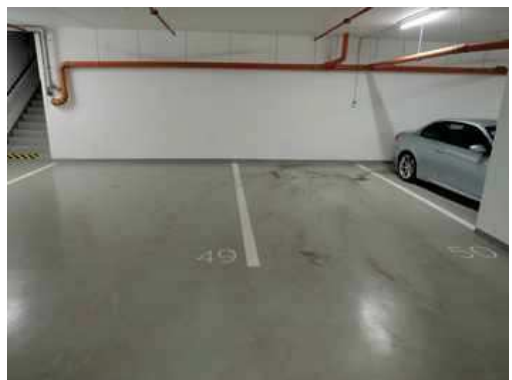
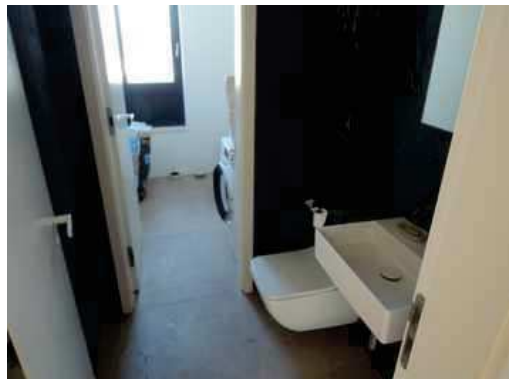


-  Společné části sloužící vlastníkům jednotek společně
-  Společné části přenechané k vyloučenému užívání vlastníkovi jednotky označené ve schématu (např. Byt. 1.2)

OBJEKT B1 5NP
ČÍSLO BYTU 29
MĚŘÍTKO 1 : 100

[] - PLOCHA STATICKY DIMENZOVÁNA PRO UMÍSTĚNÍ VÍŘIVKY O MAXIMÁLNÍ HMTNOSTI 400KG/M2 STÁLÉHO ZATÍŽENÍ VČ. PODKONSTRUKCE + 300 KG/M2 UŽITNÉHO ZATÍŽENÍ (OSOBY). VÍŘIVKA MUSÍ BÝT ULOŽENA PLOŠNĚ PŘÍMO NA SKLADBU HYDROIZOLAČNÍHO SOUVRSTVÍ PŘES PODKLADNÍ KONSTRUKCI TAK, ABY NAPĚTÍ NA KONTAKTU S HYDROIZOLACÍ NEPŘEKROČILO 30 KPA. ULOŽENÍM VÍŘIVKY NESMÍ DOJÍT K PORUŠENÍ HYDROIZOLAČNÍCH VRSTEV. UMÍSTĚNÍM VÍŘIVKY NESMÍ BÝT ZABRÁNĚNO ODTOKU VODY A PŘÍSTUPU K ODTOKOVÝM PRVKŮM STŘECHY. OSAZENÍ ZAŘÍZENÍ MUSÍ BÝT ŘEŠENO TAK, ABY NEDOCHÁZELO K ŠÍŘENÍ VIBRACÍ A HLUKU DO KONSTRUKCÍ OBJEKTU.





Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tenp

Pan
Ing. Viktor Foukal
Na dračkách 476/48
162 00 Praha 6 Veveřín

Hranice dne 10.01.2025

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 653/24-64

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 4285, k.ú. Veveřín.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ceně výše uvedených nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 04.02.2025 v 11:00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Žádám Vás o předložení nabyvacího titulu, prohlášení vlastníka, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemení, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupnímu právu, apod. Požadované materiály zašlete neprodleně, nejpozději v den termínu prohlídky na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

Děkuji.

S pozdravem

Zdeněk Digitálně podepsal
Vašíček Zdeněk Vašíček
Datum: 2025.01.10
10:11:17 +01'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:

Manželka povinného: Nela Foukalová, r.č. 965325/5920, datovou schránkou
Oprávněný: Mgr. Ing. Petr Pavel, práv. zast. advokátem Mgr. et Mgr. Petr Krpec, IČ:
06082203, datovou schránkou

10.01.2025 / 11:02 / 708095

Česká pošta, s.p. IČ 47114983

POŠTA: 753 61 Hranice 4

ODPÍSEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1

DATUM PODÁNÍ: 10.01.2025

ID ČČK:

Č. PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT	SLUŽBY	DOBÍRKA	CENA SLUŽBY
		ADRESA ADRESÁTA	KÓD	UDANÁ CENA	SLEVA ZK
		KONTAKTY, POZNÁMKA	PLAT. SYMBOLY	VELIKOST/HMOT	K ÚHRADĚ
		ÚDAJE K DOBÍRCE			PLAC. V HOT.
RR678144953CZ	R	Foukal Viktro	EK,DE	0.00	72.00
	231	Na dračkách 476, 16200 Praha		0.00	2.00
				0.009	70.00
					70.00

53 61 Hranice 4

1(1R)

10.01.2025 435310

1 6

elken:

1(1R)

elken zásilek:1

Cena služby:	72.00Kč
Sleva ZK:	2.00Kč
K úhradě:	70.00Kč
Placeno v hotovosti:	70.00Kč



Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 653/24-64 termín ohledání
ID zprávy: 1463514008
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 13. 1. 2025 v 08:47:59

Adresát: Nela Foukalová, Na dračkách 476/48, Veleslavin, 16200 Praha 6, CZ
ID schránky: 23pa5ya
Typ schránky: Fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 653 24 64 Ohledani byt Veleslavin Foukal p.pdf (151,47 kB)

Události zprávy:

13. 1. 2025 v 08:47:59 EV0: Datová zpráva byla podána.
13. 1. 2025 v 08:47:59 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.



Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 653/24-64 termín ohledání
ID zprávy: 1463513697
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 13. 1. 2025 v 08:49:02

Adresát: Petr Krpec - Mgr. et Mgr. Petr Krpec, advokát, Rybná 678/9, Staré Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: mn5jpw4
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 653 24 64 Ohledani byt Veleslavín Foukal p.pdf (151,47 kB)

Události zprávy:

13. 1. 2025 v 08:49:02 EV0: Datová zpráva byla podána.
13. 1. 2025 v 08:49:02 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
