ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 049249/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 2068/27 Kralupy nad Vltavou pro exekuční řízení č.j. 120 EX 2349/25.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor**
Adresa:	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

OBVYKLÁ CENA	**5 700 000 Kč**

Počet stran: 17 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 25.7.2025 **Vyhotoveno:** V Praze 25.7.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 2068/27 (byt) v budově Kralupy nad Vltavou č.p. 2068 (bytový dům, LV 5062), který je součásti pozemku parc. č. St. 23/2 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti a pozemku parc. č. 1652 (ostatní plocha) o velikosti 781/24884 v kat. území Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, část obce Kralupy nad Vltavou, okres Mělník, zapsáno na LV 5168.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 17.7.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 12.6.2025 pod č.j. 120 EX 2349/25-106.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 17.7.2025.

- list vlastnictví č. 5168 ze dne 12.6.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- list vlastnictví č. 5062 ze dne 12.6.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 17.6.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 17.6.2025.

- vyrozumění o ohledání ze dne 12.6.2025.

- kopie prohlášení vlastníka.

- kopie schémat BD.

- kopie kupní smlouvy ze dne 25.4.2023.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4526/2024-206. Podání k okamžiku 9.7.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2328/2024-206. Podání k okamžiku 10.4.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1364581.

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2028/2025-206. Podání k okamžiku 27.3.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1417957.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Středočeský, okres Mělník, obec Kralupy nad Vltavou, k.ú. Kralupy nad Vltavou
Adresa nemovité věci:	Náměstí G. Karse 2068, 278 01 Kralupy nad Vltavou

Místopis

Město Kralupy nad Vltavou se nachází ve Středočeském kraji, cca 20 km severně od hlavního města Prahy. Městem protéká řeka Vltava. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Široká nabídka občanského vybavení je dostupná v Praze. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, sportovní areály, kino, knihovna, muzeum a jiné. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Kralupy nad Vltavou v ulici Náměstí G. Karse č.p. 2068 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu "Kralupy nad Vltavou, Městský úřad" se nachází cca 120 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice "Kralupy nad Vltavou" se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD ☒ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
	☐ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace		☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro ☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 573/4	Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytový dům zděné konstrukce s jedním číslem popisným. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech. Budova má 6 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy, nebytové prostory a společné prostory. V budově je výtah. V budově je celkem 28 bytových jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je velmi dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Oceňovaná jednotka č. 2068/27 (mezonet) se nachází v budově č.p. 2068 ve 2. NP a 3. NP a její dispozice je 3+kk. Jednotka sestává ve 2. NP z obývacího pokoje + KK, koupelny, haly a schodiště a ve 3. NP z pokoje, pokoje, koupelny, šatny a haly. Užitná plocha jednotky je 78,1 m^2. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 23/2 stojí bytový dům s č.p. 2068. Pozemek je pravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 788 m^2. Pozemek parc. č. 1652 (ostatní plocha) navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 23/2 a tvoří s ním jeden funkční celek. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 573/4 ve vlastnickém právu města Kralupy nad Vltavou.

Příslušenstvím nemovité věci je sklepní kóje. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Ohledání bylo provedeno dne 17.7.2025 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování, správy, oprav a modernizace vzduchotechnického zařízení a reklamního zařízení pro jednotku č. 2068/29 s povinností k jednotce č. 2068/27.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: byt,
- velikost bytů od 64 do 79 m^2,
- lokalita: město Kralupy nad Vltavou.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2068/27 Kralupy nad Vltavou

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	78,10 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Byt č. 811/8 Kralupy nad Vltavou**
Lokalita: Havlíčkova 811
Popis: Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Kralupy nad Vltavou v ulici Havlíčkova. Dům má 4 nadzemní podlaží včetně podkroví a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.
Užitná plocha: 68,50 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,06
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,13
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 9.7.2024 (V-4526/2024-206)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **KC**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 440 000	68,50	64 818	1,17	**75 837**

Název: **Byt č. 164/10 Kralupy nad Vltavou**
Lokalita: S. K. Neumanna 164
Popis: Byt 2+kk nacházející se ve 3. patře renovovaného bytového domu bez výtahu v ulici S.K. Neumanna v Kralupech nad Vltavou. Kompletně nový podkrovní byt je tvořen obývacím pokojem s kuchyňským koutem a plně vybavenou kuchyňskou linkou. Dále potom ložnice, koupelna se sprchovým koutem a WC a prostorná vstupní chodba. V bytě funkční rekuperace. K bytu přináleží také prostorná sklepní koje (8,5 m2) umístěna v 1.PP domu. Byt je umístěný v centru města.
Užitná plocha: 78,79 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,08
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,08
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 10.4.2024 (V-2328/2024-206)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **KC**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 890 000	78,79	62 064	1,17	**72 615**

Název: **Byt č. 639/5 Kralupy nad Vltavou**
Lokalita: Přemyslova 639/33
Popis: Byt 3+1 s balkonem v cihlovém domě v Kralupech nad Vltavou. Byt prošel kompletní rekonstrukcí. Koupelna je vybavena velkou sprchou, umyvadlem se zrcadlem, WC a také místem pro pračku. Keramická dlažba a obklady jsou samozřejmostí. V ostatních částech bytu je položena plovoucí podlaha, což dodává bytu moderní a elegantní vzhled. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou, která zůstává součástí bytu. Balkon je situován do klidného prostředí vnitrobloku, mimo silnici, stejně tak i dva větší pokoje. K bytu náleží také dva sklepy v suterénu, které poskytují dostatek úložného prostoru. Bytový dům je udržovaný, všechna okna jsou plastová.
Užitná plocha: 64,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,94
K6 Celkový stav	1,23
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 27.3.2025 (V-2028/2025-206)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 990 000	64,00	62 344	1,13	**70 449**

Minimální jednotková porovnávací cena	70 449 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	72 967 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	75 837 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**72 967 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	78,10 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**5 698 723 Kč**

Postup výpočtu
Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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 tísni. 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. 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.

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování, správy, oprav a modernizace vzduchotechnického zařízení a reklamního zařízení pro jednotku č. 2068/29 s povinností k jednotce č. 2068/27.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:		10 000,- Kč.
Hodnota věcného břemene činí	**=**	**10 000,- Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2068/27 Kralupy nad Vltavou	5 698 723,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny)	10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	**5 698 723 Kč**
Věcné břemeno	**10 000 Kč**

Obvyklá cena	**5 700 000 Kč**

slovy: Pět milionů sedm set tisíc Kč

Silné stránky

- velmi dobrý stav BD,
- dostupnost dopravní.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 2068/27 (byt) v budově Kralupy nad Vltavou č.p. 2068 (bytový dům, LV 5062), který je součásti pozemku parc. č. St. 23/2 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti a pozemku parc. č. 1652 (ostatní plocha) o velikosti 781/24884 v kat. území Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, část obce Kralupy nad Vltavou, okres Mělník, zapsáno na LV 5168.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **5.700.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 2068/27 (byt) v budově Kralupy nad Vltavou č.p. 2068 (bytový dům, LV 5062), který je součásti pozemku parc. č. St. 23/2 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti a pozemku parc. č. 1652 (ostatní plocha) o velikosti 781/24884 v kat. území Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, část obce Kralupy nad Vltavou, okres Mělník, zapsáno na LV 5168.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- sklepní kóje.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **5.700.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- Na nemovité věci vázne věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování, správy, oprav a modernizace vzduchotechnického zařízení a reklamního zařízení pro jednotku č. 2068/29 s povinností k jednotce č. 2068/27. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **5.690.000,- Kč.**

Obvyklá cena	**5 700 000 Kč**
slovy: Pět milionů sedm set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Schématické znázornění	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Petra Jedličková
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 049249/2025.

V Praze 25.7.2025

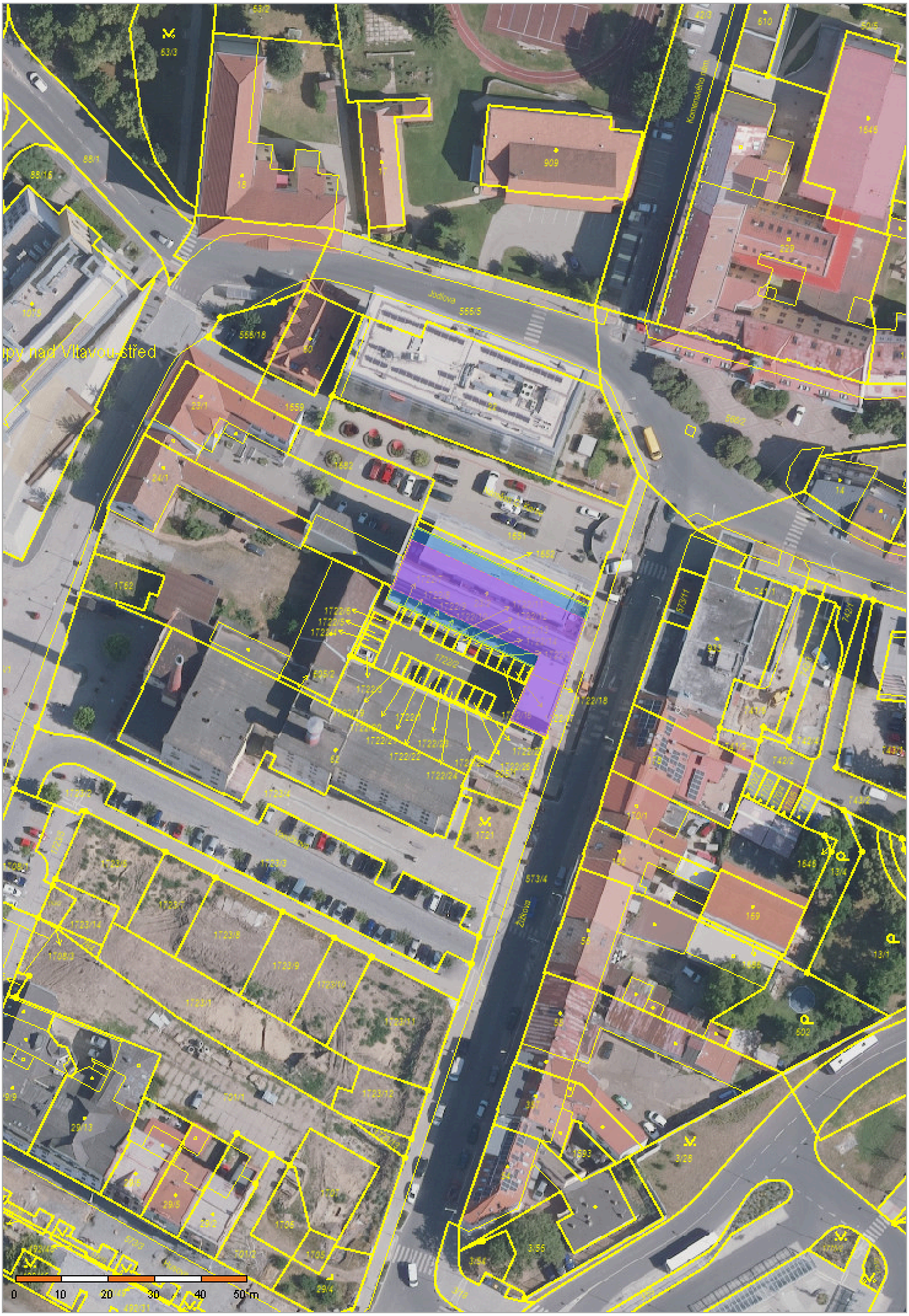
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2025.07.25 13:25:33 +02'00'

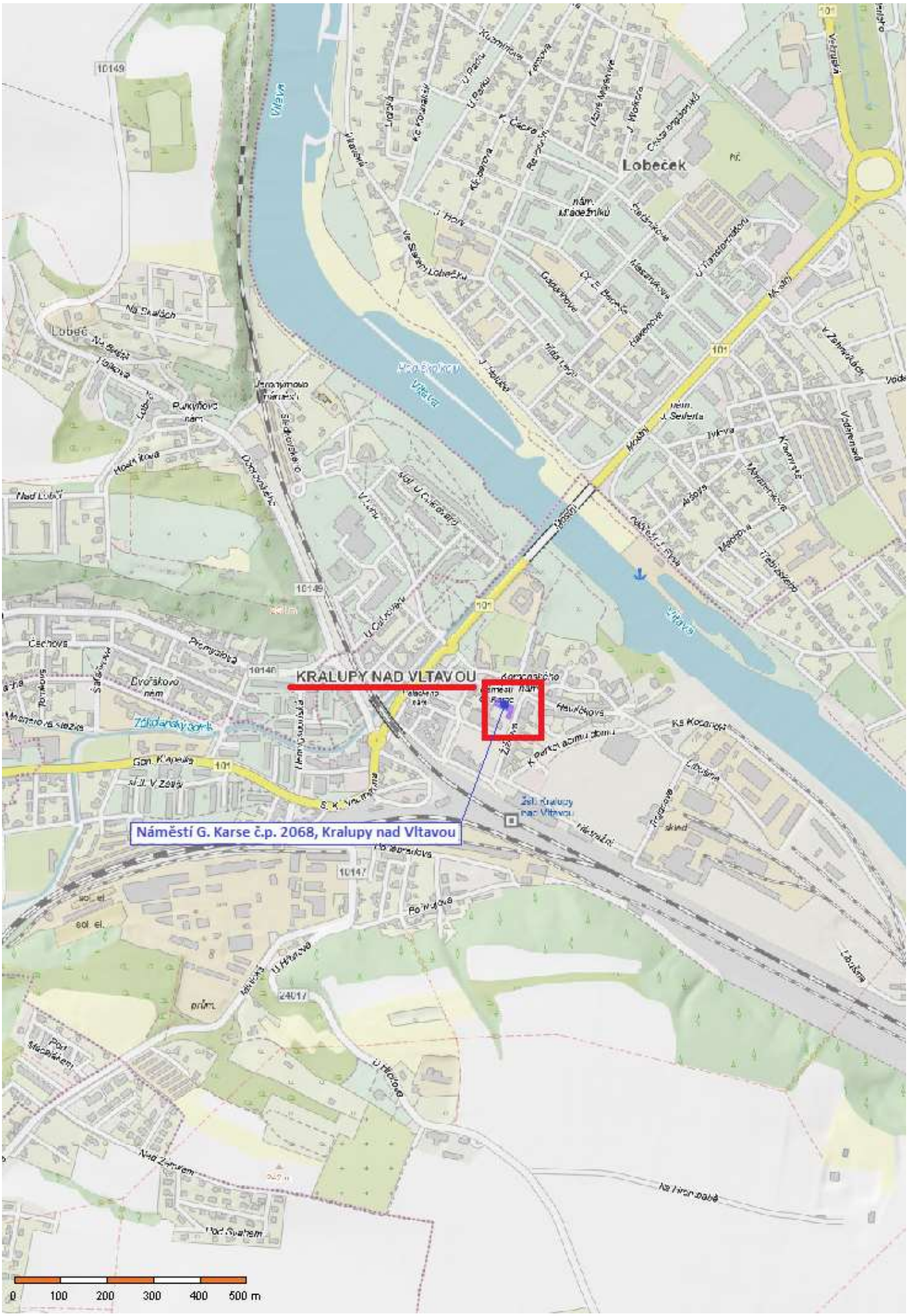
Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

566/5
566/18
60
1659
22
1682
Náměstí G. Karse
1651
1652
1722/7
1722/8
1722/9
23/2
1722/11
1722/10
1722/12
1722/13
1722/14
1722/15
1722/6
1722/5
1722/4
1722/2
605/2
1722/3
1722/18
1722/19
1722/1
1722/16
1722/17
1722/20
1722/21
1722/23
1722/27
62
1722/22
1722/25
1722/26
1722/24
605/1
178
1723/4
170/1
1721
Vaníčkova
1723/3
162
573/4
Žižkova
56
573/11
0
5
10
15
20
25 m

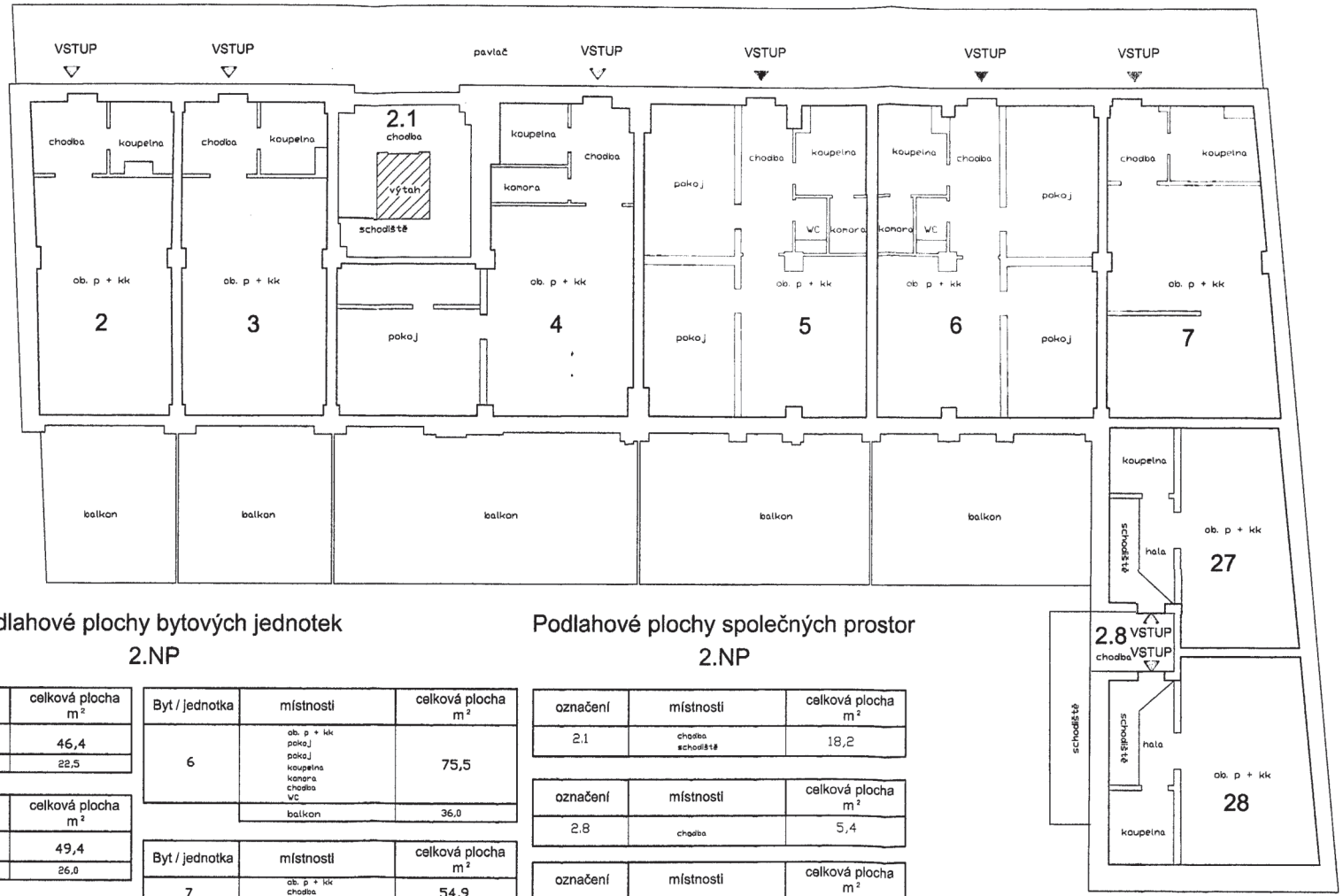

ipy nad Vltavou-střed
Jodlova
555/5
909
229
1645
0
10
20
30
40
50 m


KRALUPY NAD VLTAVOU
Náměstí G. Karse č.p. 2068, Kralupy nad Vltavou
Lobeček
Vltava
0
100
200
300
400
500 m

2068

2068

Kralupy nad Vltavou - Bytový dům Nové Mlýny
2.NP



Podlahové plochy bytových jednotek
2.NP

Byt / jednotka	místnosti	celková plocha m²
2	ob. p + kk chodba koupelna	46,4
	balkon	22,5

Byt / jednotka	místnosti	celková plocha m²
3	ob. p + kk chodba koupelna	49,4
	balkon	26,0

Byt / jednotka	místnosti	celková plocha m²
4	ob. p + kk pokoj koupelna komora chodba	73,6
	balkon	50,5

Byt / jednotka	místnosti	celková plocha m²
5	ob. p + kk pokoj pokoj koupelna komora chodba WC	75,4
	balkon	37,4

Byt / jednotka	místnosti	celková plocha m²
6	ob. p + kk pokoj pokoj koupelna komora chodba WC	75,5
	balkon	36,0

Byt / jednotka	místnosti	celková plocha m²
7	ob. p + kk chodba koupelna	54,9

Byt / jednotka	místnosti	celková plocha m²
27	ob. p + kk hala koupelna	39,9

Byt / jednotka	místnosti	celková plocha m²
28	ob. p + kk hala koupelna	44,1

celková plocha bytových jednotek m²
459,2

Podlahové plochy společných prostor
2.NP

označení	místnosti	celková plocha m²
2.1	chodba schodiště	18,2

označení	místnosti	celková plocha m²
2.8	chodba	5,4

označení	místnosti	celková plocha m²
pavlač		109,5

celková plocha společných prostor včetně balkonů m²
305,5

Podlahové plochy bytů vypočteny dle § 3 nařízení vlády č.366/2013 Sb.

IČ: 61915491
Petr Micka
Hořín 89, Mělník 276 01
Tel.: 727 862 220 www.geosm.cz

Objednatel: Jaroslav Štrupl, Kladenská 28, 27801 Kralupy nad Vltavou

Výkres: 2.NP

Č.zak.: 106/2019

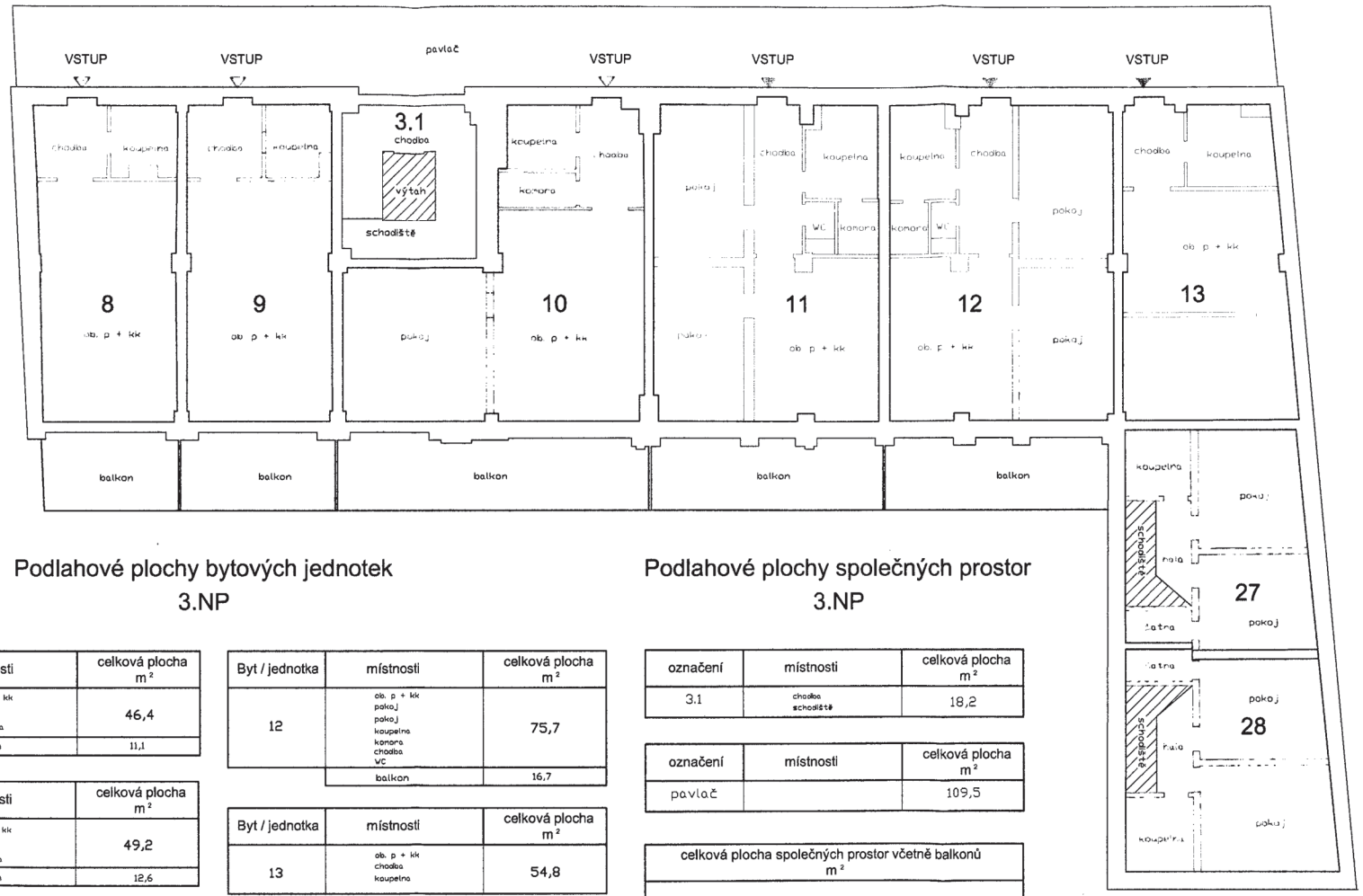
Petr Micka, IČ 61915491
Hořín 89, Mělník 27601
mobil.: 727862220
e-mail: petr.micka@geosm.cz
www.geosm.cz

VYMEZENÍ JEDNOTEK V BUDOVĚ
Bytový dům Kralupy Nové Mlýny

Okres: Mělník	Souř. systém:	Vyhotovil: Pavel Kučera	č.výkr.: 3
K.Ú.: Kralupy nad Vltavou parc. č. st.23/2	Výškový systém:	Dne: 09/2019	Měřítko: 1:150

Kralupy nad Vltavou - Bytový dům Nové Mlýny

3.NP



Podlahové plochy bytových jednotek 3.NP

Byt / jednotka	místnosti	celková plocha m²
8	ob. p + kk chodba koupelna	46,4
	balkon	11,1

Byt / jednotka	místnosti	celková plocha m²
9	ob. p + kk chodba koupelna	49,2
	balkon	12,6

Byt / jednotka	místnosti	celková plocha m²
10	ob. p + kk pokoj koupelna komora chodba	73,9
	balkon	24,0

Byt / jednotka	místnosti	celková plocha m²
11	ob. p + kk pokoj pokoj koupelna komora chodba WC	75,7
	balkon	17,3

Byt / jednotka	místnosti	celková plocha m²
12	ob. p + kk pokoj pokoj koupelna komora chodba WC	75,7
	balkon	16,7

Byt / jednotka	místnosti	celková plocha m²
13	ob. p + kk chodba koupelna	54,8

Byt / jednotka	místnosti	celková plocha m²
27	pokoj pokoj hala koupelna šatna	38,2

Byt / jednotka	místnosti	celková plocha m²
28	pokoj pokoj hala koupelna šatna	42,7

celková plocha bytových jednotek m²
456,6

Podlahové plochy společných prostor 3.NP

označení	místnosti	celková plocha m²
3.1	chodba schodiště	18,2

označení	místnosti	celková plocha m²
pavlač		109,5

celková plocha společných prostor včetně balkonů m²
209,4

IČ: 61915491
Petr Micka
Hořín 89, Mělník 276 01
Tel.: 727 862 220 www.geosm.cz

Podlahové plochy vypočteny dle § 3 nařízení vlády č.366/2013 Sb.

Objednatel: Jaroslav Štrupl, Kladenská 28, 27801 Kralupy nad Vltavou

Výkres: 3.NP | Č.zak.: 106/2019

Petr Micka, IČ 61915491
Hořín 89, Mělník 27601
mobil.: 727862220
e-mail: petr.micka@geosm.cz
www.geosm.cz

VYMEZENÍ JEDNOTEK V BUDOVĚ
Bytový dům Kralupy Nové Mlýny

Okres: Mělník	Souř. systém:	Vyhotovil: Pavel Kučera	č.výkr.: 4
K.ú.: Kralupy nad Vltavou parc. č. st.23/2	Výškový systém:	Dne: 09/2019	Měřítko: 1:150