

# 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: 27779/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) nemovité věci - jednotky č. 694/118 v budově č.p. 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, příslušející k části obce Prosek, na pozemcích p.č. 1317, p.č. 1318, p.č. 1319, p.č. 1320, p.č. 1321, p.č. 1322, p.č. 1323, p.č. 1324 a p.č. 1325, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 6723/1213393;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6723/1213393 k nemovitým věcem sestávající z pozemků p.č. 1317, p.č. 1318, p.č. 1319, p.č. 1320, p.č. 1321, p.č. 1322, p.č. 1323, p.č. 1324 a p.č. 1325, vše zastavěná plocha a nádvoří, na všech pozemcích stojí stavba: Prosek, č.p. 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, byt. dům, LV 674;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 3892, č. 674 a č. 3426, vše v k.ú. Prosek, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

**Zadavatel posudku:**

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

**Číslo jednací zadavatele:**

**152 EX 29/25-344**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**014721/2026**

**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 2. 3. 2026 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 14 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 13. 3. 2026.

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR Čechova 298, Bechyně, 391 65 SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. Predrag KOHOUTEK		
Došlo dne: 13. 3. 2026	Hod. M	Min. 09
Počet stejnopisů: 1		
Počet příloh: 9	Podpis: 	

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

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

Na základě usnesení, ze dne 17. 2. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Tábor**, č.j. **152 EX 29/25-344**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

**I)** nemovité věci - jednotky č. 694/118, v budově č.p. 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, příslušející k části obce Prosek, na pozemcích p.č. 1317, p.č. 1318, p.č. 1319, p.č. 1320, p.č. 1321, p.č. 1322, p.č. 1323, p.č. 1324 a p.č. 1325, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 6723/1213393;

**II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6723/1213393 k nemovitým věcem sestávající z pozemků p.č. 1317 o výměře 280 m<sup>2</sup>, p.č. 1318 o výměře 268 m<sup>2</sup>, p.č. 1319 o výměře 277 m<sup>2</sup>, p.č. 1320 o výměře 287 m<sup>2</sup>, p.č. 1321 o výměře 273 m<sup>2</sup>, p.č. 1322 o výměře 287 m<sup>2</sup>, p.č. 1323 o výměře 280 m<sup>2</sup>, p.č. 1324 o výměře 283 m<sup>2</sup> a p.č. 1325 o výměře 285 m<sup>2</sup>, vše zastavěná plocha a nádvoří, na všech pozemcích stojí stavba: Prosek, č.p. 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, byt. dům, LV 674;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 3892, č. 674 a č. 3426, vše v k.ú. Prosek, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

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

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **152 EX 29/25-344**. 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-portal 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. 3892, pro k.ú. Prosek, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 17.2.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 3426, pro k.ú. Prosek, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 17.2.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Prosek, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 2. 3. 2026.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 10.12.1996 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 2. 3. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

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

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

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

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat:**

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

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

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

#### **3.3. Výčet zpracovaných dat:**

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

Kraj	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	Prosek (731382)
Část obce	Prosek
Ulice	Ctěnická 694/11
PSČ	190 00
Počet obyvatel	1 397 880
List vlastnictví číslo	3892, 3426
Vlastník	Dědic Jiří, Ctěnická 694/11, Prosek, 19000 Praha 9

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

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 694/118 v budově č.p. 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, příslušející k části obce Prosek, na pozemcích p.č. 1317, p.č. 1318, p.č. 1319, p.č. 1320, p.č. 1321, p.č. 1322, p.č. 1323, p.č. 1324 a p.č. 1325, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 6723/1213393, vše zapsané na listech vlastnictví č. 3892 a č. 674, vše v k.ú. Prosek, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, částečně podsklepeného, typového, bytového domu celkem s osmi nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Ctěnická. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 640/41 a p.č. 644/15, které jsou ve vlastnictví hlavního města Praha. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1971. V roce 2006 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem a byla provedena výměna původních oken za nová. V roce 2008 byla provedena modernizace výtahu. V roce 2012 byla provedena rekonstrukce stoupacího vedení.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno jako standardní. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

<b>Základy včetně zemních prací:</b>	betonové	<i>s izolací</i>
<b>Svislé konstrukce:</b>	panelové	
<b>Stropy:</b>	panelové	
<b>Krov, střecha:</b>	plochá	
<b>Krytiny střech:</b>	*	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	parapety - pozinkované	<i>svody vnitřní</i>
<b>Úprava vnitřních povrchů:</b>	*	
<b>Úprava vnějších povrchů:</b>	kontaktní zateplovací systém	

Vnitřní obklady:	*
Schody:	betonové
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	*
Ohřev vody:	*
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	osobní výtah
Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	*

\* 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):

kuchyně		12,40 m <sup>2</sup>
pokoj	+	16,90 m <sup>2</sup>
pokoj	+	10,58 m <sup>2</sup>
pokoj	+	11,42 m <sup>2</sup>
předsíň	+	10,24 m <sup>2</sup>
koupelna	+	2,56 m <sup>2</sup>
WC	+	0,97 m <sup>2</sup>
komora, šatna (v bytě)	+	2,16 m <sup>2</sup>
sklep, komora (mimo byt)* - ve výsledné ceně zohledněno		0,99 m <sup>2</sup>
lodžie* - ve výsledné ceně zohledněno		6,96 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy - celkem:</b>	<b>=</b>	<b>67,23 m<sup>2</sup></b>

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

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6723/1213393 k nemovitým věcem sestávající z pozemků p.č. 1317 o výměře 280 m<sup>2</sup>, p.č. 1318 o výměře 268 m<sup>2</sup>, p.č. 1319 o výměře 277 m<sup>2</sup>, p.č. 1320 o výměře 287 m<sup>2</sup>, p.č. 1321 o výměře 273 m<sup>2</sup>, p.č. 1322 o výměře 287 m<sup>2</sup>, p.č. 1323 o výměře 280 m<sup>2</sup>, p.č. 1324 o výměře 283 m<sup>2</sup> a p.č. 1325 o výměře 285 m<sup>2</sup>, vše zastavěná plocha a nádvoří, na všech pozemcích stojí stavba: Prosek, č.p. 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, byt. dům, LV 674, zapsané na listu vlastnictví č. 3426, v k.ú. Prosek, obec Praha, okres Hlavní město Praha, které tvoří s výše uvedeným bytovým domem jednotný funkční celek. Na pozemcích je situována stavba bytového domu Prosek, č.p. 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697 a dále venkovní úpravy (zpevněné plochy, venkovní schody betonové a opěrné zídky betonové).

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

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

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- bytová jednotka s lodžii
- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- omezené parkovací možnosti v místě
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## 4. POSUDEK

### Vymezení pojmů dle legislativy:

#### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

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

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***“

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

#### **Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.**“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.**“

#### **4.1. Popis postupu při analýze dat:**

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

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

##### **I. Obvyklá cena předmětu ocenění**

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

##### **Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:**

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání 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. pořadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

#### Použité koeficienty:

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

#### Srovnatelné nemovité věci:

##### 1. Byt, ul. Ctěnická, Praha - Prosek

Jednotka: **Prosek, 694/136, LV 1617**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **7.800.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 14.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2025 13:11:28. Zápis proveden dne 19.05.2025.**

**V-24598/2025-101**

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

pozemky: **1317, LV 3426; 1318, LV 3426; 1319, LV 3426; 1320, LV 3426; 1321, LV 3426; 1322, LV 3426; 1323, LV 3426; 1324, LV 3426; 1325, LV 3426**

jednotky: **Prosek, 694/136, LV 1617**

##### 2. Byt, ul. Ctěnická, Praha - Prosek

Jednotka: **Prosek, 695/149, LV 1630**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **8.199.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 12.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2024 14:42:12. Zápis proveden dne 04.02.2025.**

**V-78108/2024-101**

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

pozemky: **1317, LV 3426; 1318, LV 3426; 1319, LV 3426; 1320, LV 3426; 1321, LV 3426; 1322, LV 3426; 1323, LV 3426; 1324, LV 3426; 1325, LV 3426**

jednotky: **Prosek, 695/149, LV 1630**

##### 3. Byt, ul. Ctěnická, Praha - Prosek

Jednotka: **Prosek, 697/207, LV 1678**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.814.600,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 06.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2025 11:19:10. Zápis proveden dne 09.04.2025.**

**V-16565/2025-101**

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

pozemky: **1317, LV 3426; 1318, LV 3426; 1319, LV 3426; 1320, LV 3426; 1321, LV 3426; 1322, LV 3426; 1323, LV 3426; 1324, LV 3426; 1325, LV 3426**

jednotky: **Prosek, 697/207, LV 1678**

## Stanovení obvyklé ceny:

1. Byt, ul. Ctěnická, Praha - Prosek		
Cena nemovité věci (CN)	7 800 000,- Kč	
Plocha (P)	67,23 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	116 019,63 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>vybavení bytu</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>datum realizace</sub>	0,94	17.4.2025
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	123 425,14 Kč	

2. Byt, ul. Ctěnická, Praha - Prosek		
Cena nemovité věci (CN)	8 199 000,- Kč	
Plocha (P)	67,23 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	121 954,48 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavu</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>vybavení bytu</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>datum realizace</sub>	0,88	23.12.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	125 986,04 Kč	

3. Byt, ul. Ctěnická, Praha - Prosek		
Cena nemovité věci (CN)	6 814 600,- Kč	
Plocha (P)	67,23 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	101 362,49 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavu</sub>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>vybavení bytu</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>datum realizace</sub>	0,91	18.3.2025
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	123 763,72 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		123 425,14 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\sum JC / 3$	124 391,63 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		125 986,04 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	124 390,- Kč
Plocha	P	67,23 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × P	8 362 739,70 Kč
<b>Obvyklá cena (zaokrouhleno)</b>		<b>8 363 000,- Kč</b>

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

#### REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	8 363 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

### 5.2. Kontrola postupu:

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

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 17. 2. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Tábor**, č.j. **152 EX 29/25-344**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

I) nemovité věci - jednotky č. 694/118, v budově č.p. 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, příslušející k části obce Prosek, na pozemcích p.č. 1317, p.č. 1318, p.č. 1319, p.č. 1320, p.č. 1321, p.č. 1322, p.č. 1323, p.č. 1324 a p.č. 1325, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 6723/1213393;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6723/1213393 k nemovitým věcem sestávající z pozemků p.č. 1317 o výměře 280 m<sup>2</sup>, p.č. 1318 o výměře 268 m<sup>2</sup>, p.č. 1319 o výměře 277 m<sup>2</sup>, p.č. 1320 o výměře 287 m<sup>2</sup>, p.č. 1321 o výměře 273 m<sup>2</sup>, p.č. 1322 o výměře 287 m<sup>2</sup>, p.č. 1323 o výměře 280 m<sup>2</sup>, p.č. 1324 o výměře 283 m<sup>2</sup> a p.č. 1325 o výměře 285 m<sup>2</sup>, vše zastavěná plocha a nádvoří, na všech pozemcích stojí stavba: Prosek, č.p. 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, byt. dům, LV 674;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 3892, č. 674 a č. 3426, vše v k.ú. Prosek, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

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

### 6.2. Odpověď:

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

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

**8 363 000,- Kč**

**Cena slovy: osmmilionůtřistašedesáttřitisíce Kč**

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

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

#### Seznam příloh obsahující celkem 9 stran:

Fotodokumentace

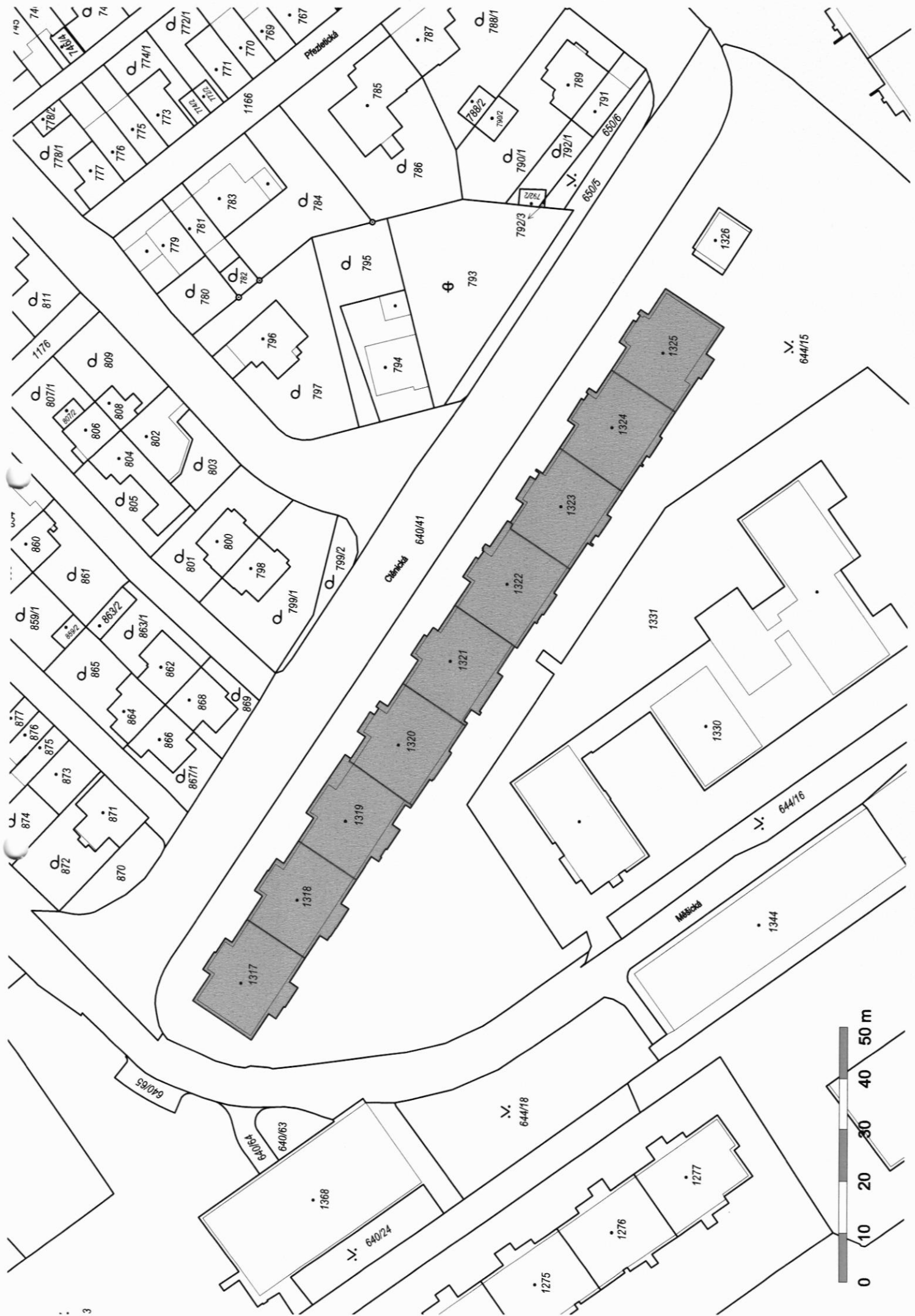
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3892

Část výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3426

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 **014721/2026.**

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**



**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 13. 3. 2026

.....  
**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)