

# 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: 26485/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 523/32, v budově č.p. 523, příslušející k části obce Libeň, na pozemku p.č. 2842/1, včetně spoluhl. podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 171/31340;
- II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 523/36, v budově č.p. 523, příslušející k části obce Libeň, na pozemku p.č. 2842/1, včetně spoluhl. podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 181/31340;
- III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/7 nemovité věci - jednotky č. 523/37, v budově č.p. 523, příslušející k části obce Libeň, na pozemku p.č. 2842/1, včetně spoluhl. podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 403/31340;
- vše zapsané na listech vlastnictví č. 14488, č. 15020, č. 13249 a č. 13247, vše v k.ú. Libeň, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

**Zadavatel posudku:**

Mgr. Jana Kalistová  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 8  
Vilímovská 671/10  
160 00 Praha 6  
IČ: 01791249

**Číslo jednací zadavatele:**

**182 EX 279/21-105**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**072829/2024**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 26. 9. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 23 stran a 19 stran příloh.

V Praze, dne 2. 10. 2024.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

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

Na základě usnesení, ze dne 15. 9. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 8, č.j. 182 EX 279/21-105**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

**I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 523/32, v budově č.p. 523, příslušející k části obce Libeň, na pozemku p.č. 2842/1 o výměře 1.126 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 171/31340;

**II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 523/36, v budově č.p. 523, příslušející k části obce Libeň, na pozemku p.č. 2842/1 o výměře 1.126 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 181/31340;

**III)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/7 nemovité věci - jednotky č. 523/37, v budově č.p. 523, příslušející k části obce Libeň, na pozemku p.č. 2842/1 o výměře 1.126 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 403/31340;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 14488, č. 15020, č. 13249 a č. 13247, vše v k.ú. Libeň, 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. **182 EX 279/21-105**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:**

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

---

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

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

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:**

Výpis z katastru nemovitostí č. 14488, pro k.ú. Libeň, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 15.9.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 15020, pro k.ú. Libeň, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 15.9.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 13249, pro k.ú. Libeň, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 15.9.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 13247, pro k.ú. Libeň, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 15.9.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Libeň, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 26. 9. 2024.

Kopie Prohlášení vlastníka včetně dodatků, změn a úplného znění dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Smluv o zřízení věcných břemen - úplatné dodané 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 26. 9. 2024 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 seřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

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

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

#### **3.3. Výčet zpracovaných dat:**

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Objednavatelem, 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	Libeň (730891)	
Část obce	Libeň	
Ulice	Světova 523/1	
PSČ	180 00	
Počet obyvatel	1 357 326	
List vlastnictví číslo	14488	
Vlastníci:		
	1. BM Spiritka a.s.	podíl 1 / 2
	Jaurisova 515/4, Michle, 14000 Praha 4	
	2. Duběda Jakub	podíl 1 / 2
	Starodubečská 667/9a, Dubeč, 10700 Praha 10	
List vlastnictví číslo	15020	
Vlastníci:		
	1. BM Spiritka a.s.	podíl 1 / 2
	Jaurisova 515/4, Michle, 14000 Praha 4	
	2. Mlkvá Jana Ing.	podíl 1 / 2
	Světova 523/1, Libeň, 18000 Praha 8	
List vlastnictví číslo	13249	
Vlastníci:		
	1. <i>Společné jmění manželů</i>	podíl 1 / 7
	Berta Milan RNDr. Ph.D., Edelmannová Věra Ing. Světova 523/1, Libeň, 18000 Praha 8	
	2. BM Spiritka a.s.	podíl 5 / 7
	Jaurisova 515/4, Michle, 14000 Praha 4	
	3. <i>Společné jmění manželů</i>	podíl 1 / 7
	Valík Tomáš a Valík Blanka Ing., Světova 523/1, Libeň, 18000 Praha 8	

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

#### **I) Jednotka č. 523/32 - jiný nebytový prostor**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 523/32, v budově č.p. 523, příslušející k části obce Libeň, na pozemku p.č. 2842/1 o výměře 1.126 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 171/31340, vše zapsané na listech vlastnictví č. 14488 a č. 13247, vše v k.ú. Libeň, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. podzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, netypového, bytového domu celkem se čtyřmi nadzemními podlažími a obytným podkrovím. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Zenklova a Světova. 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. 3880/2, p.č. 3880/3 a p.č. 3963/1, 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 před více jak 100 lety. V roce 2014 byla provedena oprava fasádních omítek a byla provedena výměna střešní krytiny, žlabů a svodů za nové.

Na základě dostupných podkladových materiálů a provedeného místního šetření bylo zjištěno, že jednotka je ke dni ocenění využívána jako sklep. V nebytové jednotce se pravděpodobně nenachází žádné vnitřní vybavení ani vytápění. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

<b>Základy včetně zemních prací:</b>	smíšené	<i>s izolací</i>
<b>Svislé konstrukce:</b>	zděné	
<b>Stropy:</b>	*	
<b>Krov, střecha:</b>	sklonitá	
<b>Krytiny střech:</b>	*	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody parapety	<i>měděné standardní</i>
<b>Úprava vnitřních povrchů:</b>	*	
<b>Úprava vnějších povrchů:</b>	vápenné hladké omítky	
<b>Vnitřní obklady:</b>	*	
<b>Schody:</b>	betonové	
<b>Dveře:</b>	*	
<b>Okna:</b>	standardní	
<b>Povrchy podlah:</b>	*	
<b>Vytápění:</b>	-	
<b>Elektroinstalace:</b>	světelná*	
<b>Bleskosvod:</b>	ANO	
<b>Vnitřní vodovod:</b>	-	
<b>Vnitřní kanalizace:</b>	-	
<b>Vnitřní plynovod:</b>	-	
<b>Ohřev vody:</b>	-	
<b>Vybavení kuchyní:</b>	-	
<b>Vnitřní hygienické vybavení:</b>	-	
<b>Výtahy:</b>	-	
<b>Ostatní:</b>	*	
<b>Instalační prefabrikovaná jádra:</b>	-	

\* 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 nebytové jednotky

**Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:**

**Podlahové plochy (PP):**

sklep		17,1 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy - celkem:</b>	=	<b>17,1 m<sup>2</sup></b>

**II) Jednotka č. 523/36 - jiný nebytový prostor**

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 523/36, v budově č.p. 523, příslušející k části obce Libeň, na pozemku p.č. 2842/1 o výměře 1.126 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 181/31340, vše zapsané na listech vlastnictví č. 15020 a č. 13247, vše v k.ú. Libeň, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. podzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Na základě dostupných podkladových materiálů a provedeného místního šetření bylo zjištěno, že jednotka je ke dni ocenění využívána jako sklep. V nebytové jednotce se pravděpodobně nenachází žádné vnitřní vybavení ani vytápění. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

<b>Základy včetně zemních prací:</b>	smíšené	<i>s izolací</i>
<b>Svislé konstrukce:</b>	zděné	
<b>Stropy:</b>	*	
<b>Krov, střecha:</b>	sklonitá	
<b>Krytiny střech:</b>	*	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody parapety	<i>měděné standardní</i>
<b>Úprava vnitřních povrchů:</b>	*	
<b>Úprava vnějších povrchů:</b>	vápenné hladké omítky	
<b>Vnitřní obklady:</b>	*	
<b>Schody:</b>	betonové	
<b>Dveře:</b>	*	
<b>Okna:</b>	standardní	
<b>Povrchy podlah:</b>	*	
<b>Vytápění:</b>	-	
<b>Elektroinstalace:</b>	světelná*	
<b>Bleskosvod:</b>	ANO	
<b>Vnitřní vodovod:</b>	-	
<b>Vnitřní kanalizace:</b>	-	
<b>Vnitřní plynovod:</b>	-	
<b>Ohřev vody:</b>	-	
<b>Vybavení kuchyní:</b>	-	
<b>Vnitřní hygienické vybavení:</b>	-	
<b>Výtahy:</b>	-	
<b>Ostatní:</b>	*	
<b>Instalační prefabrikovaná jádra:</b>	-	

\* 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 nebytové jednotky

**Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:**

**Podlahové plochy (PP):**

sklep		18,1 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy - celkem:</b>	<b>=</b>	<b>18,1 m<sup>2</sup></b>

**III) Jednotka č. 523/37 - jiný nebytový prostor**

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/7 nemovité věci - jednotky č. 523/37, v budově č.p. 523, příslušející k části obce Libeň, na pozemku p.č. 2842/1 o výměře 1.126 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 403/31340, vše zapsané na listech vlastnictví č. 13249 a č. 13247, vše v k.ú. Libeň, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Na základě dostupných podkladových materiálů a provedeného místního šetření bylo zjištěno, že jednotka je ke dni ocenění využívána jako sklep. V nebytové jednotce se pravděpodobně nenachází žádné vnitřní vybavení ani vytápění. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

<b>Základy včetně zemních prací:</b>	smíšené	<i>s izolací</i>
<b>Svislé konstrukce:</b>	zděné	
<b>Stropy:</b>	*	
<b>Krov, střecha:</b>	sklonitá	
<b>Krytiny střech:</b>	*	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody parapety	<i>měděné standardní</i>
<b>Úprava vnitřních povrchů:</b>	*	
<b>Úprava vnějších povrchů:</b>	vápenné hladké omítky	
<b>Vnitřní obklady:</b>	*	
<b>Schody:</b>	betonové	
<b>Dveře:</b>	*	
<b>Okna:</b>	standardní	
<b>Povrchy podlah:</b>	*	
<b>Vytápění:</b>	-	
<b>Elektroinstalace:</b>	světelná*	
<b>Bleskosvod:</b>	ANO	
<b>Vnitřní vodovod:</b>	-	
<b>Vnitřní kanalizace:</b>	-	
<b>Vnitřní plynovod:</b>	-	
<b>Ohřev vody:</b>	-	
<b>Vybavení kuchyní:</b>	-	
<b>Vnitřní hygienické vybavení:</b>	-	
<b>Výtahy:</b>	-	
<b>Ostatní:</b>	*	
<b>Instalační prefabrikovaná jádra:</b>	-	

\* 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 nebytové jednotky

**Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:**

**Podlahové plochy (PP):**

sklep		40,3 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy - celkem:</b>	<b>=</b>	<b>40,3 m<sup>2</sup></b>

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

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

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- 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 porováním.***“

**§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 jednájí 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 porováním 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 za 1 m<sup>2</sup> předmětu ocenění**

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

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

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

##### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

##### **Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, 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 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. Zenklova, Praha - Libeň

Jednotka: Libeň, 24/36, LV 16329

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **300.000,00 CZK**  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
**Smlouva kupní ze dne 15.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2024 13:48:15. Zápis proveden dne 14.05.2024. V-22223/2024-101**  
Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Libeň, 24/36, LV 16329**

##### 2. Byt, ul. Zenklova a Světova, Praha - Libeň

Jednotka: Libeň, 523/42, LV 16275

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **750.000,00 CZK**  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
**Smlouva kupní č. 2024/00664/OBPN-OBP ze dne 30.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2024 09:45:00. Zápis proveden dne 01.10.2024. V-51196/2024-101**  
Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Libeň, 523/42, LV 16275**

##### 3. Byt, ul. Hartigova a Zelenky-Hajského, Praha - Žižkov

Jednotka: Žižkov, 1497/101, LV 26955

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.160.000,00 CZK**  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
**Smlouva kupní č. 2024/00664/OBPN-OBP ze dne 21.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2024 11:28:30. Zápis proveden dne 08.08.2024. V-40699/2024-101**  
Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Žižkov, 1497/101, LV 26955**

**Stanovení obvyklé ceny:**

<b>1. Byt, ul. Zenklova, Praha - Libeň</b>		
Cena nemovité věci (CN)	300 000,- Kč	
Plocha (P)	4,50	
$K_{polohy}$	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	1,00	17.4.2024
Jednotková cena (JC)	63 492,06 Kč	

<b>2. Byt, ul. Zenklova a Světova, Praha - Libeň</b>		
Cena nemovité věci (CN)	750 000,- Kč	
Plocha (P)	12,90	
$K_{polohy}$	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	1,00	4.9.2024
Jednotková cena (JC)	61 199,51 Kč	

<b>3. Byt, ul. Hartigova a Zelenky-Hajského, Praha - Žižkov</b>		
Cena nemovité věci (CN)	2 160 000,- Kč	
Plocha (P)	34,90	
$K_{polohy}$	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{datum realizace}$	1,00	12.7.2024
Jednotková cena (JC)	61 891,12 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		61 199,51 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	ã JC / 3	62 194,23 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		63 492,06 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	62 190,- Kč
Plocha	V	1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	62 190,- Kč
<b>Obvyklá cena (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)</b>		<b>62 190,- Kč</b>

**II. Věcné břemeno I váznoucí na jednotce č. 523/32**

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo umístění vnitřního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě, provozovat ho, provádět údržbu, opravy a úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti dle čl. II. smlouvy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2014 11:19:36. Zápis proveden dne 19.12.2014. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ÚVT Internet s.r.o., Hrnčířská 383, Zdiměřice, 252 42 Jesenice

a vázne na:

- Jednotka: 523/32

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

**V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.**

Roční užitek z břemene	U	=		Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1	
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,-	Kč

#### **Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl		×	1 / 2	
Cena po úpravě		=	-5 000,-	Kč

**Hodnota věcného břemene** **-5 000,- Kč**

**III. Věcné břemeno II váznoucí na jednotce č. 523/32**

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat Součást distribuční soustavy, právo provádět na Součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. VV/G33/10324/1428027 ze dne 24.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2014 11:19:36. Zápis proveden dne 19.12.2014. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 150 00 Praha 5

a vázne na:

- Jednotka: 523/32

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

**V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.**

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl		×	1 / 2
Cena po úpravě		=	-5 000,- Kč

**Hodnota věcného břemene -5 000,- Kč**

**IV. Věcné břemeno I váznoucí na jednotce č. 523/36**

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo umístění vnitřního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě, provozovat ho, provádět údržbu, opravy a úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti dle čl. II. smlouvy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2014 11:19:36. Zápis proveden dne 19.12.2014. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ÚVT Internet s.r.o., Hrnčířská 383, Zdiměřice, 252 42 Jesenice

a vázne na:

- Jednotka: 523/36

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

**V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.**

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl		×	1 / 2
Cena po úpravě		=	-5 000,- Kč

**Hodnota věcného břemene -5 000,- Kč**

**V. Věcné břemeno II váznoucí na jednotce č. 523/36**

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat Součást distribuční soustavy, právo provádět na Součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. VV/G33/10324/1428027 ze dne 24.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2014 11:19:36. Zápis proveden dne 19.12.2014. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 150 00 Praha 5

a vázne na:

- Jednotka: 523/36

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

**V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.**

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>			
Vlastnický podíl		×	1 / 2
Cena po úpravě		=	-5 000,- Kč
<b>Hodnota věcného břemene</b>			<b>-5 000,- Kč</b>

**VI. Věcné břemeno I váznoucí na jednotce č. 523/37**

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo umístění vnitřního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě, provozovat ho, provádět údržbu, opravy a úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti dle čl. II. smlouvy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2014 11:19:36. Zápis proveden dne 19.12.2014. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ÚVT Internet s.r.o., Hrnčířská 383, Zdiměřice, 252 42 Jesenice

a vázne na:

- Jednotka: 523/37

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

**V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.**

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>			
Vlastnický podíl		×	5 / 7
Cena po úpravě		=	-7 142,86 Kč
<b>Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)</b>			<b>-7 140,- Kč</b>

**VII. Věcné břemeno II váznoucí na jednotce č. 523/37**

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat Součást distribuční soustavy, právo provádět na Součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. VV/G33/10324/1428027 ze dne 24.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2014 11:19:36. Zápis proveden dne 19.12.2014. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 150 00 Praha 5

a vázne na:

- Jednotka: 523/37

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

**V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.**

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>			
Vlastnický podíl		×	5 / 7
Cena po úpravě		=	-7 142,86 Kč
<b>Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)</b>			<b>-7 140,- 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 následujících tabulkách.

Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 a 5/7 k oceňovaným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

#### I) Jednotka č. 523/32

<b>Jednotka č. 523/32 - jiný nebytový prostor</b>	
Podlahová plocha jednotky	17,1 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena jednotky za m <sup>2</sup>	62 190,- Kč
Obvyklá cena jednotky č. 523/32	1 063 449,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k jednotce</b> (1 063 449,- Kč / 2 * 0,80 = 425 380,- Kč)	
<b>Výsledná obvyklá cena jednotky č. 523/32 činí (zaokrouhleno)</b>	<b>425 000,- Kč</b>

#### II) Jednotka č. 523/36

<b>Jednotka č. 523/36 - jiný nebytový prostor</b>	
Podlahová plocha jednotky	18,1 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena jednotky za m <sup>2</sup>	62 190,- Kč
Obvyklá cena jednotky č. 523/36	1 125 639,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k jednotce</b> (1 125 639,- Kč / 2 * 0,80 = 450 256,- Kč)	
<b>Výsledná obvyklá cena jednotky č. 523/36 činí (zaokrouhleno)</b>	<b>450 000,- Kč</b>

#### III) Jednotka č. 523/37

<b>Jednotka č. 523/37 - jiný nebytový prostor</b>	
Podlahová plocha jednotky	40,3 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena jednotky za m <sup>2</sup>	62 190,- Kč
Obvyklá cena jednotky č. 523/37	2 506 257,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 5/7 k jednotce</b> (2 506 257,- Kč / 7 * 5 * 0,80 = 1 432 147,- Kč)	
<b>Výsledná obvyklá cena jednotky č. 523/37 činí (zaokrouhleno)</b>	<b>1 432 000,- Kč</b>

**REKAPITULACE:**

Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 jednotky č. 523/32 (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	425 000,- Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 jednotky č. 523/36 (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	450 000,- Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/7 jednotky č. 523/37 (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	1 432 000,- Kč
<b>Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen celkem (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)</b>	<b>2 307 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucích (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
Závady váznoucích (věcná břemena) na ideálním spoluvlastnickém podílu ve výši 1/2 jednotky č. 523/32 (2x -5 000,- Kč)	- 10 000,- Kč
Závady váznoucích (věcná břemena) na ideálním spoluvlastnickém podílu ve výši 1/2 jednotky č. 523/36 (2x -5 000,- Kč)	- 10 000,- Kč
Závady váznoucích (věcná břemena) na ideálním spoluvlastnickém podílu ve výši 5/7 jednotky č. 523/37 (2x -7 140,- Kč)	- 14 280,- Kč
<b>Celkové závady váznoucích (věcná břemena) na předmětu ocenění.*</b>	<b>- 34 280,- Kč</b>

\*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 15. 9. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 8, č.j. 182 EX 279/21-105**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

**I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 523/32, v budově č.p. 523, příslušející k části obce Libeň, na pozemku p.č. 2842/1 o výměře 1.126 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 171/31340;

**II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 523/36, v budově č.p. 523, příslušející k části obce Libeň, na pozemku p.č. 2842/1 o výměře 1.126 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 181/31340;

**III)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/7 nemovité věci - jednotky č. 523/37, v budově č.p. 523, příslušející k části obce Libeň, na pozemku p.č. 2842/1 o výměře 1.126 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 403/31340;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 14488, č. 15020, č. 13249 a č. 13247, vše v k.ú. Libeň, 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**

**2 307 000,- Kč** (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: dvamilionytřístasedmtisíc Kč**

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

**2 272 720,- Kč** (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: dvamilionydvěstěsedmdesátdvatisícsetdvacet 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 19 stran:**

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

**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 **072829/2024**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 2. 10. 2024

.....

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

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