

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: 27145/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5573/48788 nemovité věci - jednotky č. 1873/1 v budově č.p. 1873, příslušející k části obce Modřany, na pozemku p.č. 1651/16, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 2794/51582;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 nemovité věci - pozemku p.č. 1651/25 - ostatní plocha;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 10046, č. 9746 a č. 11090, vše v k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zadavatel posudku:

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov
Veveří 125
616 45 Brno
IČ: 60531355

Číslo jednací zadavatele:

137 Ex 4636/23-42

Číslo položky v evidenci posudků:

037934/2025

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 22. 5. 2025 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
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 2. 7. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 5. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137 Ex 4636/23-42**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5573/48788 nemovité věci - jednotky č. 1873/1 v budově č.p. 1873, příslušející k části obce Modřany, na pozemku p.č. 1651/16 o výměře 189 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 2794/51582;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 nemovité věci - pozemku **p.č. 1651/25** - ostatní plocha o výměře 471 m²;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 10046, č. 9746 a č. 11090, vše v k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **137 Ex 4636/23-42**. 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. 10046, pro k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 2.5.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 11090, pro k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 2.5.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 22. 5. 2025.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 30.10.2008 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/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu města Praha týkající se oceňované lokality.

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 22. 5. 2025 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 seříděny, 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.

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	Modřany (728616)	
Část obce	Modřany	
Ulice	Hřebíkova 1873/6	
PSČ	143 00	
Počet obyvatel	1 384 732	
List vlastnictví číslo	10046	
Vlastník	Volf Petr	podíl 5 573 / 48 788
	Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	
List vlastnictví číslo	11090	
Vlastník	Volf Petr	podíl 1 / 28
	Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Jednotka č. 1873/1 - nebyt

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5573/48788 nemovité věci - jednotky č. 1873/1 v budově č.p. 1873, příslušející k části obce Modřany, na pozemku p.č. 1651/16 o výměře 189 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 2794/51582, vše zapsané na listech vlastnictví č. 10046 a č. 9746, vše v k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, nepodsklepeného, typového, bytového domu celkem se čtyřmi nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Hřebíkova. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 1651/24 a dále přes pozemek p.č. 1651/4, 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 1985. V průběhu životnosti objektu byla provedena výměna původních oken za nová.

Z dostupných podkladových materiálů a provedeného místního šetření bylo zjištěno, že nebytová jednotka je využívána jako sušárna/kočárkárna. Vytápění jednotky je dle sdělení souseda chybějící. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	*	
Krov, střecha:	plochá	
Krytiny střech:	*	

Klempířské konstrukce:	parapety - pozinkované <i>svody vnitřní</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	cementové hladké omítky, keramický obklad soklu
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
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:	-
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 nebytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

místnost		10,00 m ²
místnost	+	14,04 m ²
úklidová komora	+	2,25 m ²
WC	+	1,65 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	27,94 m²

II) Pozemek p.č. 1651/25

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 nemovité věci - pozemku **p.č. 1651/25** - ostatní plocha o výměře 471 m², zapsané na listu vlastnictví č. 11090, v k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, který netvoří s výše uvedeným domem jednotný funkční celek. Pozemek je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1651/26, který je ve vlastnictví hlavního města Praha.

Dle platného územního plánu města Praha je pozemek zahrnut v plochách jako: „OB - čistě obytné“. Informace získány z WWW stránek institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že pozemek má charakter ostatní plochy a je využíván jako přístupová komunikace k přilehlým garážím a bytovému domu č.p. 1864. Na pozemku jsou situovány venkovní úpravy (zpevněná plocha z

dlažebních kostek, zpevněná plocha z betonových zatravněovacích dlaždic, zpevněná plocha asfaltová, přípojky IS).

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:

- 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 jednotky č. 1873/1 - nebyt

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 m² 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 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. Nebyt, ul. Vorařská a Písařská, Praha - Modřany

Jednotka: **Modřany, 2075/113, LV 10864**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.700.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2023 12:18:01. Zápis proveden dne 27.09.2023. Číslo řízení V-46476/2023-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Modřany, 2075/113, LV 10864**

2. Nebyt, ul. Vorařská a Písařská, Praha - Modřany

Jednotka: **Modřany, 2075/228, LV 11163**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 18.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2023 11:51:04. Zápis proveden dne 14.11.2023. Číslo řízení V-55518/2023-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Modřany, 2075/228, LV 11163**

3. Nebyt, ul. Soukalova, Praha - Modřany

Jednotka: **Modřany, 2180/905, LV 13745**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2024 11:31:50. Zápis proveden dne 15.03.2024. Číslo řízení V-10570/2024-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Modřany, 2180/905, LV 13745**

4. Nebyt, ul. Mezi Vodami, Praha - ModřanyJednotka: **Modřany, 2390/127, LV 16975**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.790.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2023 11:12:50. Zápis proveden dne 05.09.2023.**V-42579/2023-101**

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

jednotky:

Modřany, 2390/127, LV 16975**Stanovení obvyklé ceny:**

1. Nebyt, ul. Vorařská a Písařská, Praha - Modřany		
Cena nemovité věci (CN)	4 700 000,- Kč	
Plocha (P)	41,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	114 634,15 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,90	4.9.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	110 278,16 Kč	

2. Nebyt, ul. Vorařská a Písařská, Praha - Modřany		
Cena nemovité věci (CN)	4 300 000,- Kč	
Plocha (P)	43,30 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	99 307,16 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,90	20.10.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	105 086,94 Kč	

3. Nebyt, ul. Soukalova, Praha - Modřany		
Cena nemovité věci (CN)	3 500 000,- Kč	
Plocha (P)	34,10 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	102 639,30 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,90	22.2.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	103 676,06 Kč	

4. Nebyt, ul. Mezi Vodami, Praha - Modřany		
Cena nemovité věci (CN)	6 790 000,- Kč	
Plocha (P)	60,90 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	111 494,25 Kč	

K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
K_{stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,90	11.8.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	107 257,58 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		103 676,06 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma \text{JC} / 4$	106 574,69 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		110 278,16 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	106 570,- Kč
Plocha	P	27,94 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	2 977 565,80 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení 2 977 565,80 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	5 573 / 48 788
Cena po úpravě	=	340 124,09 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 5573/48788 k výše uvedeným 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%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	272 099,27 Kč

Obvyklá cena (zaokrouhleno) 272 000,- Kč

II. Obvyklá cena pozemku p.č. 1651/25

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků 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 stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci:**1. Pozemek, k.ú. Modřany, obec Praha**

Pozemek: 3899/10, LV 15959

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 132.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. SML 2025/026 ze dne 06.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2025 08:01:50. Zápis proveden dne 05.05.2025.

V-22124/2025-101

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

pozemky: 3899/10, LV 15959

2. Pozemek, k.ú. Hodkovičky, obec Praha

Pozemek: 364/5, LV 1233

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 583.280,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č.sml. E618-S-1402/2023/Dos, č.j 254/2024-SŽ-SSZ-OMV1 ze dne 19.02.2024.

V-10917/2024-101

Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2024 11:30:09. Zápis proveden dne 19.03.2024.

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

pozemky: 364/5, LV 1233

3. Pozemek, k.ú. Krč, obec Praha

Pozemek: 1263/31, LV 1733

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 712.250,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. sml. KUP/35/05/017578/2023 ze dne 16.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2023 09:44:55. Zápis proveden dne 18.07.2023.

V-33472/2023-101

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

pozemky: 1263/31, LV 1733

Stanovení obvyklé ceny:

1. Pozemek, k.ú. Modřany, obec Praha		
Cena nemovité věci (CN)	132 000,- Kč	
Výměra (V)	30,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	4 400,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	9.4.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	4 400,- Kč	

2. Pozemek, k.ú. Hodkovičky, obec Praha		
Cena nemovité věci (CN)	583 280,- Kč	
Výměra (V)	121,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	4 820,50 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,94	23.2.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	5 128,19 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Krč, obec Praha		
Cena nemovité věci (CN)	712 250,- Kč	
Výměra (V)	175,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	4 070,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná

$K_{datum\ realizace}$	0,92	22.6.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	4 423,91 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		4 400,- Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	4 650,70 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		5 128,19 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	4 650,- Kč
Výměra	V	471,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	2 190 150,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 28
Cena po úpravě	=	78 219,64 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/28 k výše uvedeným 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%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	62 575,71 Kč

Obvyklá cena (zaokrouhleno) 63 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5573/48788 jednotky č. 1873/1 na LV č. 10046 činí	272 000,- Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 pozemku p.č. 1651/25 na LV č. 11090 činí	63 000,- Kč
Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen	335 000,- 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 5. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov, č.j. 137 Ex 4636/23-42**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5573/48788 nemovité věci - jednotky č. 1873/1, v budově č.p. 1873, příslušející k části obce Modřany, na pozemku p.č. 1651/16 o výměře 189 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 2794/51582;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 nemovité věci - pozemku **p.č. 1651/25** - ostatní plocha o výměře 471 m²;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 10046, č. 9746 a č. 11090, vše v k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

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 celkem činí

335 000,- Kč

Cena slovy: třístatřicetpěttisíc 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 2 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

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 **037934/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 2. 7. 2025

.....

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

www.posudek.com