# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 035434/2025

Interní číslo znalce: 7637-62-25

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

### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 2041/29, vymezeno v bytovém domě Libeň č.p. 2040, č.p. 2041, č.p. 2042, č.p. 2043 na pozemku parc. č. 1227/7, parc.č. 1227/8, parc.č. 1227/9 a parc.č. 1227/10 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 4230/363840 pro bytovou jednotku č. 2041/29 na společných částech domu č.p. 2040, č.p. 2041, č.p. 2042, č.p. 2043 a pozemcích parc.č. 1227/7, parc.č. 1227/8, parc.č. 1227/9 a parc.č. 1227/10, vše na LV č. 13448, LV č. 2391 a LV č. 12140, k.ú. Libeň, obec Praha

| **Znalec:** | **Ing. Milan Kroupa** |
|---|---|
| Adresa: | Stupno 227, 338 24 Břasy |

| **Zadavatel:** | **JUDr. Věra Sedloňová, Ph.D. IS dlužníka Petr Maleček** |
|---|---|
| Adresa: | Sudoměřská 814/46, 130 00 Praha 3 |

| **OBVYKLÁ CENA** | **5 940 000 Kč** |
|---|---|

**Počet stran:** 11 a 3 přílohy **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 23.04.2025 **Vyhotoveno:** V Praze 28.04.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci – bytová jednotka č. 2041/29, vymezeno v bytovém domě Libeň č.p. 2040, č.p. 2041, č.p. 2042, č.p. 2043 na pozemku parc. č. 1227/7, parc.č. 1227/8, parc.č. 1227/9 a parc.č. 1227/10 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 4230/363840 pro bytovou jednotku č. 2041/29 na společných částech domu č.p. 2040, č.p. 2041, č.p. 2042, č.p. 2043 a pozemcích parc.č. 1227/7, parc.č. 1227/8, parc.č. 1227/9 a parc.č. 1227/10, vše na LV č. 13448, LV č. 2391 a LV č. 12140, k.ú. Libeň, obec Praha.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem prodeje v insolvenčním řízení dlužníka Petr Maleček, MSPH 98 INS 4786/2025.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 23.04.2025 za přítomnosti pana Malečka.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací sdělených zástupcem vlastníka a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 13448, k.ú. Libeň, obec Praha ze dne 24.03.2025

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:
- výpisy z katastru nemovitostí LV č. 2391 a LV č. 12140, k.ú. Libeň, obec Praha pořízené z dálkového nahlížení do KN
- snímek katastrální mapy pro k.ú Libeň, obec Praha pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán hlavního města Prahy
- Cenová mapa pozemků města Prahy pro rok 2025
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele posudku a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají ne 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.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty
- Metoda porovnávací
- Metoda výnosová

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byla použita tato metoda:

**Metoda porovnávací:** je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje bytů srovnatelných parametrů v lokalitě města Prahy, městská část Libeň a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální obvyklé ceny.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při sběru a tvorbě dat postupoval tak, že vycházel z informací předaných od objednatele posudku či vlastníka (např. LV, stavební povolení, ústní sdělení, místní šetření) a dále hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

## 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno cenového předpisu a porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti $K_C$, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu horší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu < 1, v případě, že oceňovaná nemovitost je lepší, je hodnota koeficientu > 1.

## 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

| | |
|---|---|
| Katastrální údaje : | kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Libeň |
| Adresa nemovité věci: | K Okrouhlíku 2041/3, 182 00 Praha 8, Libeň |

### Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 13448, k.ú. Libeň, obec Praha ze dne 24.03.2025

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :
Maleček Petr, K Okrouhlíku 2041/3, Libeň, 182 00 Praha 8

oddíl B - nemovitosti :
- bytová jednotka č. 2041/29, vymezeno v bytovém domě Libeň č.p. 2040, č.p. 2041, č.p. 2042, č.p. 2043 (LV č. 2391) na pozemku parc. č. 1227/7, parc.č. 1227/8, parc.č. 1227/9 a parc.č. 1227/10 (LV č. 12140)
- spoluvlastnický podíl ve výši 4230/363840 pro bytovou jednotku č. 2041/29 na společných částech domu č.p. 2040, č.p. 2041, č.p. 2042, č.p. 2043 (LV č. 2391) a pozemcích parc.č. 1227/7, parc.č. 1227/8, parc.č. 1227/9 a parc.č. 1227/10 (LV č. 12140)

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Bez zápisu

oddíl D – poznámky a další obdobné údaje:

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Plomby a upozornění

Bez zápisu

### Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z informací o stavu jednotky při prohlídce s možností vstupu do bytu a z informací poskytnutých vlastníkem při místním šetření a z informací poskytnutých objednatelem posudku. Současně s prohlídkou byl posouzen stavebně technický stav dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby, standard vybavení a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

## Místopis

Libeň je městská čtvrť a katastrální území tvořící jižní část pražské městské části Praha 8 a zasahující i do městských částí Praha 7 a Praha 9. Sousedí s Karlínem, Trojou. Kobylisy, Střížkovem, Vysočany a Žižkovem. Od Holešovic Libeň odděluje řeka Vltava. Tvoří severovýchodní rozšíření centra metropole hlavního města Prahy, nazývané širší centrum. Čtvrť se neformálně dělí na Starou (také Dolní) Libeň a Novou (Horní) Libeň. Územím Dolní Libně protéká říčka Rokytka, která v Thomayerových sadech ústí do Vltavy. Někdy také Střední Libeň (spojení staré a nové Libně a Libeňský přístav s Libeňským ostrovem

## Celkový popis nemovité věci

Bytový dům č.p. 2040, č.p. 20141, č.p. 2042, č.p. 2043 a tím i bytová jednotka č. 2041/29 se nachází v ulici K Okrouhlíku, v Praze, městská část Libeň.

Bytový dům se nachází ve stavebně stabilizované zástavbě bytových a rodinných domů. Parkování je možné v omezené míře na ulici před domem. Bytový dům je řadový, typizované panelové konstrukce a má 1 PP a 5 NP a dle odhadu znalce byl postaven před cca 50 roky. Dům je po revitalizaci (dle sdělení před více jak 15 roky), kdy bylo provedeno zateplení fasády, výměna oken za plastová a stoupací vedení. V roce 2024 byl instalován nový výtah a vyměněný plynový kotel. Stavebně technický stav bytového domu je dobrý, odpovídá stáří a prováděné údržbě.

Bytový dům je napojen na rozvody vody, kanalizace, elektro a plyn.

Dle Územního plánu hlavního města Prahy se pozemky nachází ve funkčním využití ploch OB - čistě obytné.

# 3.4. Obsah


**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 2041/29


# 4. POSUDEK

# 4.1. Ocenění

## 1. Porovnávací hodnota

### 1.1. Bytová jednotka č. 500/842

**Oceňovaná nemovitá věc**

Bytová jednotka č. 2041/29 je byt o velikosti 2+kk umístěný ve 3.NP budovy a má celkovou užitnou plochu 42,30 $m^2$.

Základy zřejmě betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové stěny z panelů, stropy z dutinových panelů. Střecha plochá, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, dveře původní náplňové prosklené či plné v ocelových zárubních. Vnitřní omítky hladké štukové, jádro zděné. V pokoji s kk plovoucí podlaha, v ložnici koberec, v chodbě keramická dlažba. Bytová jednotka má etážové vytápění vlastním plynovým kotlem, který je umístění v malé místnosti mimo byt přístupné z chodby domu. Ohřev TUV centrální dálkový. K bytu patří sklepní kóje.

Bytová jednotka je napojena na elektro, vodovod, kanalizaci a plyn pouze ke kotli.

Byt v průměrném až mírně zhoršeném stavu, v koupelně vana a umyvadlo, samostatné WC. Kuchyňská linka na hranici životnosti. Kolem okna v ložnici zřejmě zatékalo a na zdi viditelné stopy plísně.

| **Užitná plocha:** | 42,30 m$^2$ |
|---|---|

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** **Prodej bytu 2+kk 43 m2**
**Lokalita:** Rozšířená, Praha 8, Libeň
**Popis:** K okamžitému nastěhování nabízíme byt s dispozicí 2+kk plus samostatnou garáž, která je vzdálena cca. 40 m od domu Byt je tvořen dvěma pokoji a kuchyňským koutem, kde momentálně není kuchyňská linka, vše je však připraveno pro její instalaci a připojení na sítě a odpad. Z většího pokoje je vstup na velkou lodžii, která zasahuje i před druhou místnost. Z oken a lodžie je velmi příjemný pohled do krajiny Součástí bytu je ještě koupelna s vanou a samostatná toaleta a dále předsíň. K této bytové jednotce ještě náleží komora, kde je plynový kotel pro vytápění a ještě další samostatná komora. Do obou komor je přístup z chodby před bytem. Dům je ve velmi pěkném stavu s úžasným vstupem, po kompletní rekonstrukci a samozřejmě s výtahem. Velkou výhodou je také to, že od vstupu z ulice do domu až k bytu, je celý přístup bezbariérový. Jako bonus pro nového majitele bytu je samostatná garáž, která je součástí inzerované ceny a je umístěna hned v protějším domě. Přímo před vraty garáže je možnost parkovat s případným druhým vozem. V oblasti nově platí modrá zóna. Občanská vybavenost je velmi dobrá, dopravní dostupnost taktéž (5 minut od domu je tramvajová zastávka s velkým množstvím linek) V případě většího počtu zájemců bude řešeno formou aukce Velmi rád uvítám zájemce na prohlídkách, které budou zahájeny od 11. listopadu 2024
**Užitná plocha:** 43,00 m$^2$
**Zastavěná plocha:** 505,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

Zdroj: www.sreality.cz

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - navíc garáž | 0,95 |
| K5 Celkový stav - není kuch linka | 1,05 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

| **Cena** [Kč] | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 6 500 000 | 43,00 | 151 163 | 0,95 | **143 605** |

**Název:** **Prodej bytu 2+kk 42 m2**
**Lokalita:** Štýbrova, Praha 8, Kobylisy
**Popis:** Dovolujeme si nabídnout ve výhradním zastoupení bytovou jednotku o velikosti 42m2 v osobním vlastnictví ve 2NP (1.patro) panelového domu o dvanácti podlažích, v ulici Štíbrova, Praha 8, s výhledem do parkové zeleně, orientace na jih. Bytové jádro je zděné - koupelna a WC jsou navzájem oddělené. Velmi dobrá dostupnost do centra města (metro Ládví a Kobylisy, tramvajové a autobusové zastávky, vždy cca 5 minut pěšky od domu). Parkování auta před domem ve slepé neprůjezdné ulici. Lokalita disponuje komplexní občanskou vybaveností. V těsné blízkosti se nachází poliklinika, lékárna, školka, škola, plavecký areál Ládví (v zimě kluziště), obchody s potravinami a další. V okolí je pak četná zeleň včetně Ďáblického lesa.
**Užitná plocha:** 42,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

Zdroj: www.sreality.cz

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,05 |
| K5 Celkový stav | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

| **Cena [**Kč] | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 6 190 000 | 42,00 | 147 381 | 1,00 | **147 381** |

**Název:** **Prodej bytu 2+kk 44 m2**
**Lokalita:** Kyselova, Praha 8, Kobylisy
**Popis:** Byt 2+kk s výměrou 44 m2 přímo u metra Ládví, Praha 8. Výborná lokalita vzdálená dvě minuty od vstupu do metra a zároveň v blízkosti přírody Dáblický háj, lesopark Okrouhlík nebo koupaliště Ládví. Byt byl v minulosti rekonstruován zděné jádro s novou elektřinou, v chodbě nová dlažba a renovovaná kuchyň. Zbývající část bytu je v původním stavu. Dům je zateplený, s novými okny a výtahem. Orientace obou pokojů je na jih. Byt je možné financovat hypotékou. Více informací u makléře.
**Užitná plocha:** 44,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

Zdroj: www.sreality.cz

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,90 |
| K5 Celkový stav | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

| **Cena [**Kč] | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 6 999 000 | 44,00 | 159 068 | 0,86 | **136 798** |

**Název:** **Prodej bytu 2+kk 46 m2**
**Lokalita:** Benákova, Praha 8, Kobylisy
**Popis:** Nabízíme byt 2+kk o výměře 46 m2 ve 3. (posledním) patře panelového domu bez výtahu, v klidné části sídliště Kobylisy. Byt je připraven k okamžitému nastěhování a zároveň skýtá možnost úprav podle vlastního vkusu. Praktickým benefitem je okno v kuchyni – prvek, který do interiéru přináší více světla a vzduchu. Díky této netypické dispozici je možné byt upravit na 3+kk, kde každá místnost bude mít své vlastní okno. K bytu náleží také komora na venkovní chodbě, která poskytuje další úložný prostor. Hlavní výhody: - světlý byt s orientací na východ a jih - možnost úpravy na 3+kk - kuchyně s oknem - komora na venkovní chodbě jako úložný prostor - sklep 2m2 - kočárkárna a sušárna v domě - ihned volný - 300 m od Čimického háje - metro a tramvaje v docházkové vzdálenosti Vhodné jako startovací bydlení pro mladý pár nebo jednotlivce, kteří hledají své první „vlastní místo“ v klidné lokalitě s výbornou dostupností do centra města. Tento byt nabízí skvělý základ pro vytvoření pohodlného domova, ať už pro vlastní bydlení, nebo jako investice.
**Užitná plocha:** 46,00 $m^2$
**Zastavěná plocha:** 283,00 $m^2$

| **Použité koeficienty:** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | | | 0,95 | |
| K2 Velikosti objektu | | | 1,00 | |
| K3 Poloha | | | 1,05 | |
| K4 Provedení a vybavení | | | 1,10 | |
| K5 Celkový stav | | | 1,00 | |
| K6 Vliv pozemku | | | 1,00 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | | | 1,00 | |
| **Cena [**Kč] | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
| 5 600 000 | 46,00 | 121 739 | 1,10 | **133 913** |

Zdroj: www.sreality.cz

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 133 913 Kč/$m^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 140 424 Kč/$m^2$ |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 147 381 Kč/$m^2$ |

| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
|---|---|
| Průměrná jednotková cena | **140 424 Kč/$m^2$** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 42,30 $m^2$ |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **5 939 935 Kč** |

## 4.2. Výsledky analýzy dat

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. BJ č. 2041/29 5 939 935,- Kč

| **Porovnávací hodnota** | **5 939 935 Kč** |
|---|---|

| **Obvyklá cena** | **5 940 000 Kč** |
|---|---|
| slovy: Pět milionů devět set čtyřicet tisíc Kč | |

# 5. ODŮVODNĚNÍ

## 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro určení ceny obvyklé:

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií:
Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí v Praze, městská část Libeň a v okolí. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K7 včetně jejich zdůvodnění.
Obdobné byty jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, vybavení, možnosti využití, aj. K dispozici byly aktuální údaje o nabídkách k prodeji srovnatelných bytů o výměře 42 $m^2$ do 46 $m^2$, tyto nabídkové ceny byly upraveny korekcí.
Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze.
Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených jednotkových cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben užitnou podlahovou plochou oceňovaného bytu a následně provedeno zaokrouhlení.

## 5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:
- zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z KN a realitních webových stránek
- vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná
- na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny
- na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci.

# 6. ZÁVĚR

## 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci – bytová jednotka č. 2041/29, vymezeno v bytovém domě Libeň č.p. 2040, č.p. 2041, č.p. 2042, č.p. 2043 na pozemku parc. č. 1227/7, parc.č. 1227/8, parc.č. 1227/9 a parc.č. 1227/10 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 4230/363840 pro bytovou jednotku č. 2041/29 na společných částech domu č.p. 2040, č.p. 2041, č.p. 2042, č.p. 2043 a pozemcích parc.č. 1227/7, parc.č. 1227/8, parc.č. 1227/9 a parc.č. 1227/10, vše na LV č. 13448, LV č. 2391 a LV č. 12140, k.ú. Libeň, obec Praha.

**Obvyklá cena** **5 940 000 Kč**

slovy: Pět milionů devět set čtyřicet tisíc Kč

## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užité argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

a) situace na trhu s realitami - nabídka srovnatelných nemovitostí v této lokalitě je na střední úrovni

b) parametry povyšující cenu - klidná lokalita umístění domu s dobrou dostupností MHD
- dům po revitalizaci

c) parametry ponižující cenu - mírně zhoršený stav bytu, poškozená omítka kolem okna v ložnici
- věcné břemeno bytu služebnost

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 13448, k.ú. Libeň, obec Praha ze dne 24.03.2025.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 23.04.2025 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 5 940 000,- Kč.

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 035434/2025.

V Praze 28.04.2025

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 25/25.

# SEZNAM PŘÍLOH

1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 13448, k.ú. Libeň, obec Praha ze dne 24.03.2025

2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Libeň, obec Praha pořízený dálkovým nahlížením do KN

3) fotopříloha

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *24.03.2025 10:15:02*

**Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.**

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH98 INS4786/2025 pro Věra Sedloňová, JUDr.*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730891 Libeň** List vlastnictví: **13448**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

| *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl* |
|---|---|---|
| *Vlastnické právo* | | |
| [redacted] | | |

*Nemovitosti*

| *Jednotky Č.p./ Č.jednotky* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* | *Typ jednotky* | *Podíl na společných částech domu* |
|---|---|---|---|---|
| **2041/29** | **byt** | | **byt.z.** | **4230/363840** |

***Vymezeno v:***

*Budova* **Libeň, č.p. 2040, 2041, 2042, 2043, byt.dům, LV 2391**

*na parcele* **1227/7, LV 12140**
**1227/8, LV 12140**
**1227/9, LV 12140**
**1227/10, LV 12140**

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Rokycanova 19, 779 00 Olomouc**

*Povinnost k*

**Maleček Petr, K Okrouhlíku 2041/3, Libeň, 18200 Praha 8, RČ/IČO: 720530/0377**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Svoboda 164 EX-2061/2024 -8 ze dne 16.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2024 18:03:40. Zápis proveden dne 24.10.2024; uloženo na prac. Olomouc**

**Z-9019/2024-805**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Jednotka: 2041/29**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 164 EX-2061/2024 - 27 ze dne 21.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2024 18:03:41. Zápis proveden dne 01.11.2024; uloženo na prac. Praha**

**Z-50385/2024-101**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 164 EX-2061/2024 ze dne 17.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2024 12:01:59. Zápis proveden dne 02.01.2025; uloženo na prac. Praha**

**Z-59545/2024-101**

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *24.03.2025 10:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730891 Libeň** List vlastnictví: **13448**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

**Maleček Petr, K Okrouhlíku 2041/3, Libeň, 18200 Praha 8, RČ/IČO: 720530/0377**

*Plomby a upozornění* - **Bez zápisu**

*Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

**o Smlouva kupní ze dne 06.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.12.2013.**

**V-63304/2013-101**

*Pro:* **Maleček Petr, K Okrouhlíku 2041/3, Libeň, 18200 Praha 8** *RČ/IČO:* **720530/0377**

*Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

**Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
***Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.***

*Vyhotovil:*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

*Vyhotoveno: 24.03.2025 10:31:20*

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

1208
1209
1210
1227/62
1211
1213
1227/2
1212
1227/61
1214
1227/60
1215
1217
1227/59
1216
1227/3
1227/58
1218/4
1218/3
1227/57
1218/1
1227/56
1227/48
1264
1227/4
1227/72
1227/5
1227/49
1227/43
1227/45
1227/80
1227/68
1227/7
1227/8
1227/9
1227/10
K Okrouhlíku
1227/47
1227/76
1227/51
1228/4
1228/1
1229
1230
1231/1
1231/2
1227/6
1227/69
1227/44
Rozšířená
1227/70
1227/71
1227/11
1227/12
1227/54
1227/53
1227/46
1227/52
1198
1197
1196
1193
1190/1
1192
1191
1190/2
Pod Stíkou
3780
1189
1188/2
1188/1
1185/2
1185/1
1232/3
1184/104
1232/2
1232/1
1227/77
1227/50
1233
1234
1227/78
1184/3
1182/4
3783
1187
1186/2
1186/1
1244/15
1184/2
1236/1
1236/9
1236/10
1184/108
3965/2
3965/3
1244/6
1244/1