

# ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 092814/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 439/136 Veleslavín pro exekuční řízení č.j. 220 EX 11493/23.

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

|                   |                                                                        |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel:</b> | <b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 9, Mgr. Michal Suchánek, soudní exekutor</b> |
| Adresa:           | Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9                                   |

**OBVYKLÁ CENA**

**13 908 000 Kč**

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.1.2025

Vyhotoveno: V Praze 20.1.2025

## **1. ZADÁNÍ**

### **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 439/136 (byt) v budově Veleslavín č.p. 438, 439 (bytový dům, LV 543) na pozemcích parc. č. 473/360 (LV 543), parc. č. 473/362 (LV 543) a parc. č. 473/429 (LV 543) včetně podílu na společných částech domu a pozemků parc. č. 473/360 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 473/361 (ostatní plocha), parc. č. 473/362 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 473/429 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1185/394060 v kat. území Veleslavín, obec Praha, část obce Veleslavín, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 1065.

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

### **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 19.12.2024.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Michala Suchánka, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 18.10.2024 pod č.j. 220 EX 11493/23-187.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 18.12.2024.

- list vlastnictví č. 1065 ze dne 30.10.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 27.11.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 27.11.2024.
- kopie prohlášení vlastníka.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-20188/2024-101. Podání k okamžiku 9.4.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1463402,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-45958/2024-101. Podání k okamžiku 8.8.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1512526,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-22649/2024-101. Podání k okamžiku 19.4.2024, spárovaný s databází mapio.cz.

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

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

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

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

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

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

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

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

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Veleslavín  
Adresa nemovité věci: Křenova 438/13, 162 00 Veleslavín

#### Místopis

Městská část Veleslavín se nachází v západní části hlavního města Praha. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Městem protéká řeka Vltava. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázií a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťují městské nemocnice, polikliniky, praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošty, divadla, kina, galerie, muzea, knihovny, atd. Dopravní obslužnost města zajišťují dopravní prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Veleslavín v ulici Křenova č.p./č.o. 439/13 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Na Okraji” se nachází cca 210 m od oceňované nemovité věci. Zastávka tramvaje „Petřiny” se nachází cca 180 m od oceňované nemovité věci. Stanice metra „Petřiny” se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Praha-Veleslavín” se nachází cca 1 km od oceňované nemovité věci.

#### Situace

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

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 671 Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o dva objekty samostatně stojících bytových domů panelové konstrukce se dvěma čísly popisnými. Domy jsou pravděpodobně založeny na základových roštích. Budova má až 10 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy, garáže a společné prostory. V budově je výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody a vikýře. Okna budovy jsou dřevěná (EURO). Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v garážích v domě či v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 439/136 se nachází v budově č.p. 439 ve 4. NP a její dispozice je 4+1. Jednotka sestává z kuchyně, obývacího pokoje, pokoje, pokoje, pokoje, haly, předsíně, koupelny a WC. Okna bytu jsou dřevěná (EURO). Vchodové dveře bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře bytu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Orientace místností je na sever a jih. Jádru bytu je zděné. Koupelna je s vanou. WC je samostatně. Podlahy jsou pokryté PVC, koberci a keramickou dlažbou. Obklady jsou keramické. V některých zdech v bytě jsou praskliny. Byt je určen k modernizaci.

Dispoziční řešení jednotky:

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| kuchyň        | 11,80 m <sup>2</sup>        |
| pokoj         | 18,80 m <sup>2</sup>        |
| pokoj         | 19,70 m <sup>2</sup>        |
| pokoj         | 9,20 m <sup>2</sup>         |
| obýv. pokoj   | 20,40 m <sup>2</sup>        |
| předsíň       | 7,80 m <sup>2</sup>         |
| koupelna      | 7,00 m <sup>2</sup>         |
| WC            | 1,40 m <sup>2</sup>         |
| hala          | 10,60 m <sup>2</sup>        |
| sklep         | 2,40 m <sup>2</sup>         |
| <b>celkem</b> | <b>109,10 m<sup>2</sup></b> |

K bytu patří balkon (8,30 m<sup>2</sup>). Podlahová plocha balkonu se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 109,10 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění bytu je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální.

Na pozemcích parc. č. 473/360 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 473/362 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 473/429 (zastavěná plocha a nádvoří) stojí bytové domy č.p. 438, 439. Pozemek parc. č. 473/361 (ostatní plocha) navazuje na výše zmíněné stavební pozemky a tvoří s nimi jeden funkční celek. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 671 ve vlastnickém právu hlavního města Praha.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 19.12.2024. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

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

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

|    |                                                |
|----|------------------------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|------------------------------------------------|

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO      Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

## **3.4. Stanovení kritérií výběru**

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

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

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: byt,
- velikost bytů od 115 do 124 m<sup>2</sup>,
- lokalita: městská část Veleslavín.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Jednotka č. 439/136 Veleslavín

| Oceňovaná nemovitá věc |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Užitná plocha:</b>  | 109,10 m <sup>2</sup> |

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

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

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

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

**Srovnatelné nemovité věci:**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                      |                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b>                     | <b>Byt č. 364/30 Veleslavín</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                      |                                                                                                                                                       |
| <b>Lokalita:</b>                  | Na okraji 364/37                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                      |                                                                                                                                                       |
| <b>Popis:</b>                     | Jedná se o střešní byt kolaudovaný v lednu 2022. Nadstandardní provedení bytu, velmi kvalitní použité materiály a moderní technologie. V bytě je chytrá domácnost (Smart Home) jednoduše ovládaná mobilním telefonem. Velice světlý byt o velikosti 4+kk s podlahovou plochou 175 m <sup>2</sup> (včetně teras) je situován v pátém patře bytového domu jako jediná bytová jednotka na patře s výtahem. Celý byt lemuje obrovské terasy (60 m <sup>2</sup> ), které nabízí výhled do širokého okolí. Vytápění a klimatizaci zajišťuje extrémně tiché tepelné čerpadlo (médium vzduch-voda) s kombinovaným podlahovým a radiátorovým topením. Byt disponuje dvěma koupelnami s vanou a sprchovým koutem. V bytě jsou velká dřevěná okna od firmy Vekra, ve všech pokojích na jih s venkovními žaluziemi. Komfortní atmosféru dotváří benátský štuk a francouzské plovoucí podlahy z běleného dubu. K bytu patří sklepní kóje. Samozřejmostí je zabezpečení bytu s možností alarmu napojeného na chytrou domácnost. Díky tepelnému čerpadlu je byt velice úsporný s energetickým štítkem B. K bytu je zajištěné pronajaté dlouhodobé parkovací stání v garážích, hned vedle domu. |                   |                      |                                                                                                                                                       |
| <b>Užitná plocha:</b>             | 115,12 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                      |                                                                                                                                                       |
| <b>Použité koeficienty:</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                      |                                                                                                                                                       |
| K1 Redukce pramene ceny           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   | 1,00                 | <br>Zdroj: realizovaný prodej z<br>9.4.2024<br>(V-20188/2024-101) |
| K2 Velikosti objektu              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   | 1,00                 |                                                                                                                                                       |
| K3 Poloha v rámci územního celku  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   | 1,00                 |                                                                                                                                                       |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   | 1,00                 |                                                                                                                                                       |
| K5 Provedení a vybavení           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   | 0,91                 |                                                                                                                                                       |
| K6 Celkový stav                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   | 0,90                 |                                                                                                                                                       |
| K7 Vliv pozemku                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   | 1,00                 |                                                                                                                                                       |
| <b>Cena [Kč]</b>                  | <b>Užitná plocha</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b>                                                                                                                               |
|                                   | [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                  |
| 17 500 000                        | 115,12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 152 015           | 0,82                 | <b>124 652</b>                                                                                                                                        |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| <b>Název:</b>    | <b>Byt č. 473/504 Veleslavín</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| <b>Lokalita:</b> | Adamova 473/11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| <b>Popis:</b>    | Jedná se o prostorný dvoupatrový byt. Výtahem pohodlně vyjedete z garáže do 5.patra, otevřete vstupní dveře, kde hned za vstupem vás ohromí unikátní dřevěné schodiště vedoucí do 6. patra. Dispozice 4+kk, 158,45 m <sup>2</sup> užitné plochy (116,6 m <sup>2</sup> podlahová plocha + sklep 1,4 m <sup>2</sup> , dále balkon 3,4 m <sup>2</sup> , 2 lodžie (5,7 a 3,55 m <sup>2</sup> a terasa o ploše 28 m <sup>2</sup> ). Velmi prakticky působí samostatně oddělená spodní část mezonetu s kuchyňským koutem, obývací částí s průchodem na již zmiňovanou terasu, pokojem s prostornou lodžii a šatnou, toaletou a chodbou. Po schodech nahoru pak ve druhé části najdete dva velké pokoje, kde dominantou je ložnice s vlastním balkónem. A nechybí ani koupelna s vanou. V bytě je centrální klimatizace, vlastní plynový kotel, parkovací místo v suterénu domu. Byt se skládá ze 4 pokojů. Z obývacího pokoje ve spodním patře se dostanete na rozlehlou terasu na severní straně domu, která poskytuje soukromí, disponuje přípojkou na vodu a elektřinu. Obývací pokoj má i lodžii situovanou na jih. Dále zde najdeme samostatnou toaletu, pokoj s šatnou, která by se dala přestavět na další koupelnu a prostornou zasklenou lodžii. O patro výš je větší ložnice, která má vlastní vstup na |  |  |  |

balkón. Dále je zde dětský pokoj, koupelna s toaletou a vanou. V bytě jsou nainstalované klimatizační jednotky ve všech pokojích a s jednotným ovládáním. Jednotka se prodává částečně vybavená kuchyňskou linkou se spotřebiči.

**Užitná plocha:** 116,60 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny           | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu              | 1,00 |
| K3 Poloha v rámci územního celku  | 1,00 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení           | 0,89 |
| K6 Celkový stav                   | 0,95 |
| K7 Vliv pozemku                   | 1,00 |



Zdroj: realizovaný prodej z  
8.8.2024  
(V-45958/2024-101)

| Cena [Kč]  | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>Kc | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------------------------|
| 17 000 000 | 116,60                             | 145 798                         | 0,85                | <b>123 928</b>                           |

**Název:** Byt č. 447/5 Veleslavin

**Lokalita:** Na okraji 447/40b

**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+kk, 124 m<sup>2</sup> + 3 terasy, + 2 gar. stání, Praha 6-Veleslavin. Celodenně osluněný byt se nachází v 5. NP bytového domu z r. 2000, v němž je pouze 7 bytových jednotek, vždy jeden byt na patře. Dům je dílem architekta Vlado Miluniče a je součástí moderního areálu Hvězda. Z centrálního prostoru je vstup na 2 terasy, další terasa je pak součástí jedné z ložnic. Sociální zařízení je tvořeno samostatným WC v hale a koupelnou s vanou, WC a bidetem. Za kuchyní se nachází praktická místnost pro domácí práce, je zde dřez, pračka, sušička aj. Velká kuchyň navazuje na obývací pokoj obloukovým barovým pultem, dále je obytný prostor částečně oddělen dřevěnou zástěnou, za níž je pracovní stůl a knihovna. Druhá ložnice je přístupná z haly. K bytu náleží i velký sklep (12 m<sup>2</sup>), plocha 3 teras má dohromady 22 m<sup>2</sup>.

**Užitná plocha:** 123,80 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny           | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu              | 1,00 |
| K3 Poloha v rámci územního celku  | 1,00 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení           | 0,85 |
| K6 Celkový stav                   | 1,00 |
| K7 Vliv pozemku                   | 1,00 |



Zdroj: realizovaný prodej z  
19.4.2024  
(V-22649/2024-101)

| Cena [Kč]  | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>Kc | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------------------------|
| 19 500 000 | 123,80                             | 157 512                         | 0,85                | <b>133 885</b>                           |

|                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 123 928 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 127 488 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 133 885 Kč/m <sup>2</sup> |

|                                                             |                                 |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b> |                                 |
| Průměrná jednotková cena                                    | <b>127 488 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci               | 109,10 m <sup>2</sup>           |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                         | <b>13 908 941 Kč</b>            |

### Postup výpočtu

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

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

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

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 439/136 Veleslavín

13 908 941,- Kč

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>13 908 941 Kč</b> |
|----------------------------|----------------------|

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| <b>Obvyklá cena</b>                           | <b>13 908 000 Kč</b> |
| slovy: Třináct milionů devět set osm tisíc Kč |                      |

#### Silné stránky

- balkon,
- dostupnost MHD a OV.

#### Slabé stránky

- byt k modernizaci.

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

### 5.2. Kontrola postupu

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

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

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 439/136 (byt) v budově Veleslavín č.p. 438, 439 (bytový dům, LV 543) na pozemcích parc. č. 473/360 (LV 543), parc. č. 473/362 (LV 543) a parc. č. 473/429 (LV 543) včetně podílu na společných částech domu a pozemků parc. č. 473/360 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 473/361 (ostatní plocha), parc. č. 473/362 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 473/429 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1185/394060 v kat. území Veleslavín, obec Praha, část obce Veleslavín, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 1065.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **13.908.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- jednotky č. 439/136 (byt) v budově Veleslavín č.p. 438, 439 (bytový dům, LV 543) na pozemcích parc. č. 473/360 (LV 543), parc. č. 473/362 (LV 543) a parc. č. 473/429 (LV 543) včetně podílu na společných částech domu a pozemků parc. č. 473/360 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 473/361 (ostatní plocha), parc. č. 473/362 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 473/429 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1185/394060 v kat. území Veleslavín, obec Praha, část obce Veleslavín, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 1065.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **13.908.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

**Obvyklá cena**

**13 908 000 Kč**

slovy: Třináct milionů devět set osm tisíc Kč

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

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

### SEZNAM PŘÍLOH

|                                             | počet stran A4 v příloze: |
|---------------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1065 | 2                         |
| Snímek katastrální mapy                     | 2                         |
| Mapa oblasti                                | 1                         |
| Fotodokumentace nemovité věci               | 4                         |
| Schématické znázornění                      | 1                         |

## Doplňující informace

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 092814/2024.

V Praze 20.1.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2024 07:15:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 11493/23 pro Soudní exekutor Suchánek Michal, Mgr.

Okres:Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729353 VeleslavínList vlastnictví: 1065

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                       | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                 |               |       |
| Hálová Markéta Ing., Voskovcova 986/12, Hlubočepy, 15200 Praha 5 |               |       |

B Nemovitosti

| Jednotky    |                |                                                       |                            | Podíl na           |
|-------------|----------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Č.p./       |                |                                                       | Typ                        | společných částech |
| Č.jednotky  | Způsob využití | Způsob ochrany                                        | jednotky                   | domu a pozemku     |
| 439/136     | byt            |                                                       | byt.z.                     | 1185/394060        |
| Vymezeno v: |                |                                                       |                            |                    |
| Budova      |                | Veleslavín, č.p. 438, 439, byt.dům, LV 543 na parcele |                            |                    |
|             |                | 473/360, LV 543                                       |                            |                    |
|             |                | 473/362, LV 543                                       |                            |                    |
|             |                | 473/429, LV 543                                       |                            |                    |
| Parcela     |                | 473/360                                               | zastavěná plocha a nádvoří | 1834m2             |
|             |                | 473/361                                               | ostatní plocha             | jiná plocha 7795m2 |
|             |                | 473/362                                               | zastavěná plocha a nádvoří | 3485m2             |
|             |                | 473/429                                               | zastavěná plocha a nádvoří | 142m2              |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce
- pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9
- Povinnost k
- Hálová Markéta Ing., Voskovcova 986/12, Hlubočepy, 15200 Praha 5, RČ/IČO:
- Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 11493/23-46 ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2024 19:17:47. Zápis proveden dne 05.02.2024; uloženo na prac. Praha
- Z-5344/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Hálová Markéta Ing., Voskovcova 986/12, Hlubočepy, 15200 Praha 5, RČ/IČO:  
Jednotka: 439/136

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX-11493/2023 - 166 ze dne 09.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2024 19:13:15. Zápis proveden dne 13.09.2024; uloženo na prac. Praha

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2024 07:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 729353 Veleslavín List vlastnictví: 1065  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- Z-43478/2024-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Škarpa Jan, Šátalská 469/1, 142 00 Praha 4

Povinnost k

Hálová Markéta Ing., Voskovcova 986/12, Hlubočepy,  
15200 Praha 5, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX 1102/24-9 ze dne  
30.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2024 21:32:18. Zápis proveden  
dne 02.10.2024; uloženo na prac. Praha

Z-46903/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 439/136

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 206 EX-1102/2024 - 15 ze dne  
30.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2024 21:32:18. Zápis  
proveden dne 10.10.2024; uloženo na prac. Praha

- Z-46902/2024-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 19206/1997.

POLVZ:221/1998 Z-11400221/1998-101

Pro: Hálová Markéta Ing., Voskovcova 986/12, Hlubočepy, 15200 Praha RČ/IČO:  
5

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

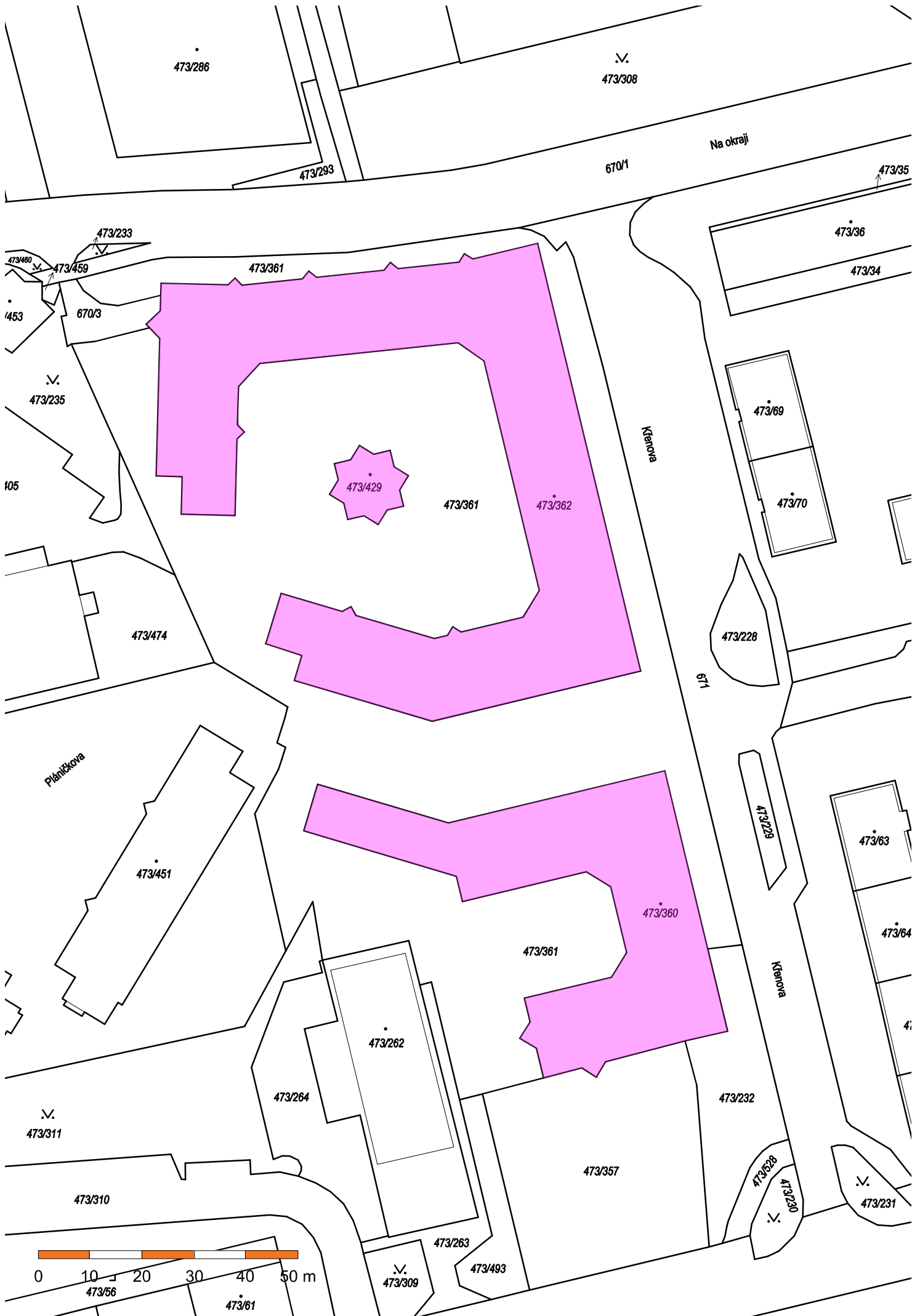
**Upozornění:** Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném  
výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými  
prostory.

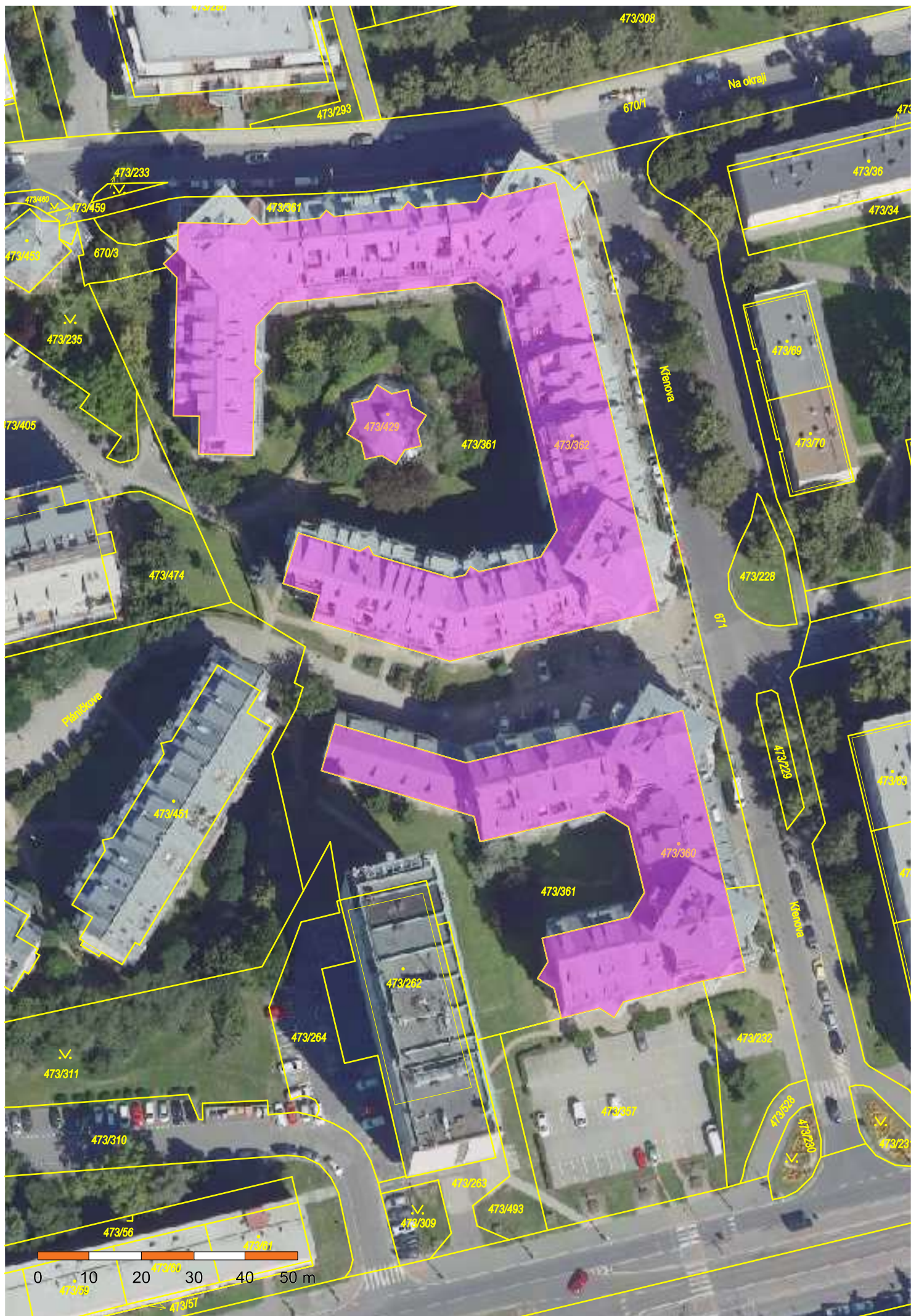
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

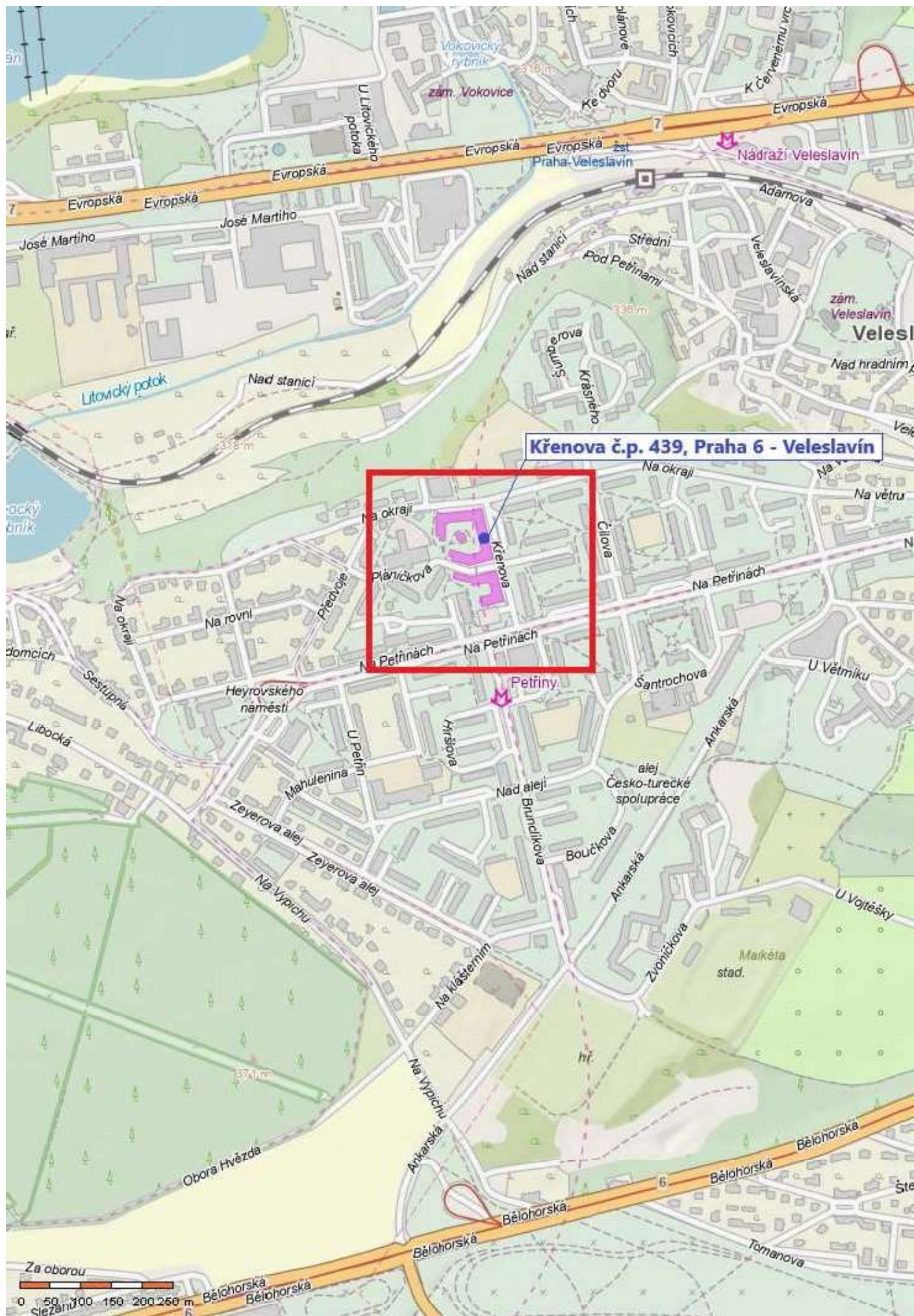
Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.10.2024 07:23:30

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://www.cuzk.cz/>.

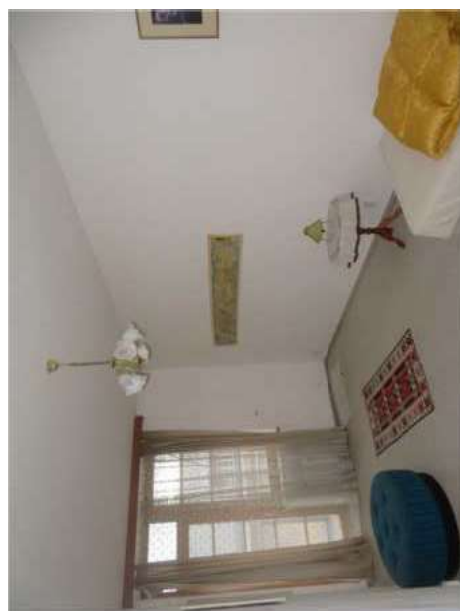


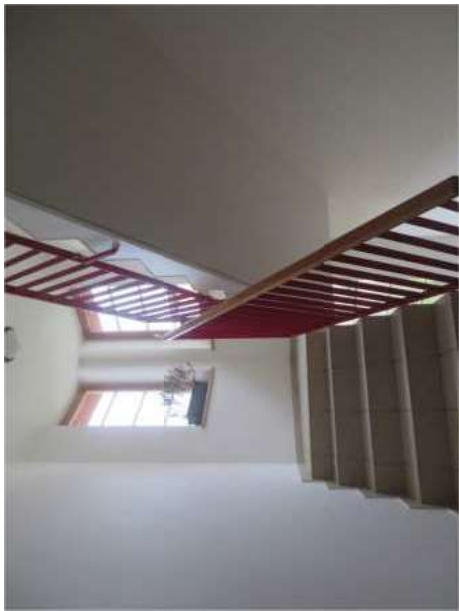












# AREÁL HVĚZDA – PETŘINY, 4.NP

