

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 25660/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:

I) pozemku p.č. 1353 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Modřany, č.p. 1604, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1353), evidováno na listu vlastnictví č. 1180, v k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - pozemku p.č. 1348/15 - zahrada, evidováno na listu vlastnictví č. 15556, v k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Ivo Erbert  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ  
Milešovská 1326/4  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
IČ: 72073462

**Číslo jednací zadavatele:**

**149 EX 1756/23-29; 149 EX 1756/23-30**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**060806/2023**

**Účel posudku:**

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

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 30.10.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

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

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

Celkem posudek obsahuje 18 stran a 13 stran příloh.

V Praze, dne 9.11.2023.

## 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

---

### 1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, 11.10.2023; 7.11.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 1756/23-29; 149 EX 1756/23-30**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

**I) pozemku p.č. 1353** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Modřany, č.p. 1604, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1353), evidováno na listu vlastnictví č. 1180, v k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha;

**II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - pozemku p.č. 1348/15** - zahrada o výměře 424 m<sup>2</sup>, evidováno na listu vlastnictví č. 15556, v k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

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

### 1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **149 EX 1756/23-29; 149 EX 1756/23-30**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

## 2. VÝČET PODKLADŮ

---

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

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

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

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

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

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

Výpis z katastru nemovitostí č. 1180, pro k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 29.8.2023.

Výpis z katastru nemovitostí č. 15556, pro k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 27.9.2023.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 30.10.2023.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

## **3. NÁLEZ**

---

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

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 30.10.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

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

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

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

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

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

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

### **3.3. Výčet zpracovaných dat:**

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

**Obec:** Praha  
**Katastrální území:** Modřany (728616)

**List vlastnictví číslo:** 1180

**Vlastník:**

Mareš Petr  
Na Cikorce 1604/12, Modřany, 14300 Praha 4

**List vlastnictví číslo:** 15556

**Vlastníci:**

1. Jakoubková Monika Podíl: 1/2  
Hornocholupická 1332/9, Modřany, 14300 Praha 4
2. Mareš Petr Podíl: 1/2  
Na Cikorce 1604/12, Modřany, 14300 Praha 4

**Celkový popis předmětu ocenění:**

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění nemovitostního celku sestávajícího z:

I) pozemku p.č. 1353 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Modřany, č.p. 1604, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1353), evidováno na listu vlastnictví č. 1180, v k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - pozemku p.č. 1348/15 - zahrada o výměře 424 m<sup>2</sup>, evidováno na listu vlastnictví č. 15556, v k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Jedná se o zděný, podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka se zastřešeným vchodem, nachází se v zastavěné, okrajové části města Praha, v místní části s názvem Modřany, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Na Cikorce 1604/12, 143 00 Praha 12 - Modřany. Parkování je možné ve vlastní garáži a na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1651/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Hlavního města Praha.

Dům je pravděpodobně napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

<b>Základy:</b>	betonové	<i>s izolací</i>
<b>Zdivo:</b>	zděné	
<b>Stropy:</b>	*	
<b>Střecha:</b>	sedlová	
<b>Krytina:</b>	taška betonová	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlabý - svody parapety	<i>pozinkované poplastované</i>
<b>Vnitřní omítky:</b>	*	
<b>Fasádní omítky:</b>	běžné fasádní omítky opatřené nátěrem	
<b>Vnější obklady soklu:</b>	kamenný	
<b>Vnitřní obklady:</b>	*	
<b>Schody:</b>	*	
<b>Dveře:</b>	*	
<b>Okna:</b>	plastová zdvojená	
<b>Podlahy obytných místností:</b>	*	
<b>Podlahy ostatních místností:</b>	*	
<b>Vytápění:</b>	*	*
<b>Elektroinstalace:</b>	*	
<b>Bleskosvod:</b>	ANO	
<b>Rozvod vody:</b>	*	
<b>Zdroj teplé vody:</b>	*	
<b>Instalace plynu:</b>	*	

<b>Kanalizace:</b>	*
<b>Vybavení kuchyně:</b>	*
<b>Vnitřní vybavení:</b>	*
<b>Záchod:</b>	*
<b>Ostatní:</b>	*

\* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V průběhu životnosti byla provedena oprava fasádních omítek objektu a byla provedena výměna původních oken za nová. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

#### **Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

##### **a) vedlejší stavby:**

Vedle rodinného domu, vlevo (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní, kovová garáž pod mírnou sedlovou střechou krytou plechovou krytinou

##### **b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - dřevěné latě s kovovými sloupky a betonovou podezdívkou
- kovová vrata s dřevěnými latěmi
- kovová vrátka s dřevěnými latěmi
- zpevněná plocha dlážděná
- zpevněná plocha betonová s kameny
- venkovní schody betonové
- přípojky IS

**Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.**

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

#### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování ve vlastní garáži a na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- kompletní občanská vybavenost města

#### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- menší přilehlý pozemek
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## 4. POSUDEK

---

### Vymezení pojmů dle legislativy:

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

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

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“  
**Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

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

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

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

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

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

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

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

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

**V rámci tohoto znaleckého posudku bude vyhodnoceno následující:**

**Rodinný dům č.p. 1604 včetně příslušenství a pozemků p.č. 1353 a p.č. 1348/15 jako celek, k.ú. Modřany**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

**Obvyklá cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku p.č. 1348/15, k.ú. Modřany**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

**Rodinný dům č.p. 1604 včetně příslušenství a pozemků p.č. 1353 a p.č. 1348/15 jako celek, k.ú. Modřany**

##### **1) Ocenění porovnávací metodou**

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

##### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

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

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu



oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

### Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

### Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient velikosti** vyjadřuje rozdílnou velikost porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,

- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

## Identifikace porovnatelných vzorků:

### 1) Rodinný dům, k.ú. Modřany, obec Praha

Pozemek: 1405, LV 1159 Součástí je stavba: Modřany, č.p. 1327, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 15.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2022 15:29:08. Zápis proveden dne 23.12.2022. V-68829/2022-101

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1405, LV 1159 Součástí je stavba: Modřany, č.p. 1327, rod.dům; 1406, LV 1159

Kritérium	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
velikost	lepší, než oceňovaná nemovitost
konstrukce	srovnatelná
technický stav	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
pozemek	mírně horší pozemkové zázemí, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	30.11.2022
(Celková výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou činí: 414 m <sup>2</sup> .)	

### 2) Rodinný dům, k.ú. Modřany, obec Praha

Pozemek: 3545, LV 1358 Součástí je stavba: Modřany, č.p. 790, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 14.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2022 08:13:29. Zápis proveden dne 15.03.2022. V-11287/2022-101

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3545, LV 1358 Součástí je stavba: Modřany, č.p. 790, rod.dům; 3546, LV 1358

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
velikost	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
konstrukce	srovnatelná
technický stav	srovnatelný
pozemek	horší pozemkové zázemí, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	18.02.2022
(Celková výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou činí: 342 m <sup>2</sup> .)	

**3) Rodinný dům, k.ú. Modřany, obec Praha**

Pozemek: 3386, LV 1043 Součástí je stavba: Modřany, č.p. 1124, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 12.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2022 08:48:39. Zápis proveden dne 03.08.2022. V-41459/2022-101

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

pozemky: 3386, LV 1043 Součástí je stavba: Modřany, č.p. 1124, rod.dům; 3387, LV 1043

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
velikost	lepší, než oceňovaná nemovitost
konstrukce	srovnatelná
technický stav	horší, než oceňovaná nemovitost
pozemek	horší pozemkové zázemí, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	07.07.2022
(Celková výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou činí: 257 m <sup>2</sup> .)	

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>1) Rodinný dům, k.ú. Modřany, obec Praha</b>	
Výchozí cena (VC):	15 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>velikosti</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	0,95
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>datum realizace</sub> :	1,01
Jednotková cena (JC):	15 458 609,57 Kč
Váha (V):	1,0
<b>2) Rodinný dům, k.ú. Modřany, obec Praha</b>	
Výchozí cena (VC):	14 800 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>velikosti</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>datum realizace</sub> :	0,92
Jednotková cena (JC):	17 023 234,41 Kč
Váha (V):	1,0

<b>3) Rodinný dům, k.ú. Modřany, obec Praha</b>	
Výchozí cena (VC):	12 800 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>velikosti</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	0,85
K <sub>pozemku</sub> :	0,85
K <sub>datum realizace</sub> :	0,99
Jednotková cena (JC):	16 268 377,39 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{velikosti}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}})$$

Minimální jednotková cena:	15 458 609,57 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	16 250 073,79 Kč
Maximální jednotková cena:	17 023 234,41 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	16 250 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	16 250 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 16 250 000,- Kč**

## Obvyklá cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku p.č. 1348/15, k.ú. Modřany

### 1) Ocenění porovnávací metodou

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

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

### Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

### Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),

- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

**Použité koeficienty:**

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

**Identifikace porovnatelných vzorků:**

**1) Pozemek, k.ú. Modřany, obec Praha**

Pozemek: 3441/10, LV 1620

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 2001932301 ze dne 25.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2023 15:00:03. Zápis proveden dne 27.06.2023.

V-29827/2023-101

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

pozemky: 3441/10, LV 1620

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
přístup	bez vlivu na cenu
datum realizace	05.06.2023

**2) Pozemky, k.ú. Braník, obec Praha**

Pozemek: 2612/277, LV 9531

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.700.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní KUZZP/35/05/015281/2022 ze dne 14.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2022 09:53:52. Zápis proveden dne 27.09.2022.

V-52475/2022-101

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

pozemky: 2612/277, LV 9531; 2612/290, LV 9531; 3033/4, LV 9531

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
přístup	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	05.09.2022

**3) Pozemek, k.ú. Braník, obec Praha**

Pozemek: 552, LV 1402

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.197.180,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 2023/0091/OOM/MST ze dne 29.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku  
13.07.2023 08:18:02. Zápis proveden dne 04.08.2023.

V-37120/2023-101

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

pozemky: 552, LV 1402

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
přístup	bez vlivu na cenu
datum realizace	13.07.2023

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{přístupu}$	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemek, k.ú. Modřany, obec Praha</b>			1 000 000,- Kč	80,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	12 500,- Kč	1,0
<b>2) Pozemky, k.ú. Braník, obec Praha</b>			3 700 500,- Kč	346,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,95	0,90	12 508,87 Kč	1,0
<b>3) Pozemek, k.ú. Braník, obec Praha</b>			1 197 180,- Kč	81,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	14 780,- Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{přístupu} \times K_{datum realizace})$ Minimální jednotková cena za m<sup>2</sup>:

12 500,- Kč

Průměrná jednotková cena za m<sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):

13 262,96 Kč

Maximální jednotková cena za m<sup>2</sup>:

14 780,- Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**Stanovená jednotková cena za m<sup>2</sup>:

13 260,- Kč

Jednotkové množství:

× 1,00 m<sup>2</sup>

Porovnávací hodnota:

= 13 260,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota:****13 260,- Kč**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

Obvyklá cena objektu č.p. 1604 (stavba s pozemky p.č. 1353 a p.č. 1348/15 jako celek, bez zohlednění spoluvlastnického podílu)	16 250 000,- Kč
--	-----------------

<b>Pozemek p.č. 1348/15</b>	
Výměra pozemku zapsaného na LV č. 15556	424 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup>	13 260,- Kč
Obvyklá cena pozemku na LV č. 15556	5 622 240,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemku na LV č. 15556</b> (5 622 240,- Kč / 2 = 2 811 120,- Kč)	

<b>Objekt č.p. 1604 (LV č. 1180)</b>	
Obvyklá cena objektu č.p. 1604 (včetně pozemku p.č. 1353) po odečtení hodnoty pozemku na LV č. 15556 (16 250 000,- Kč - 5 622 240,- Kč = 10 627 760,- Kč)	
Obvyklá cena objektu č.p. 1604 (včetně pozemku p.č. 1353) po přičtení hodnoty ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku na LV č. 15556 (10 627 760,- Kč + 2 811 120,- Kč = 13 438 880,- Kč)	
<b>Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění (zaokrouhleno)</b>	<b>13 440 000,- Kč</b>

### REKAPITULACE

<b>Obvyklá cena určená ze sjednaných cen</b>	<b>13 440 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

### 5.2. Kontrola postupu:

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



## 6. ZÁVĚR

---

### **6.1. Citace zadané odborné otázky:**

Na základě usnesení, 11.10.2023; 7.11.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 1756/23-29; 149 EX 1756/23-30**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

**I)** pozemku **p.č. 1353** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Modřany, č.p. 1604, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1353), evidováno na listu vlastnictví č. 1180, v k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha;

**II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - pozemku **p.č. 1348/15** - zahrada o výměře 424 m<sup>2</sup>, evidováno na listu vlastnictví č. 15556, v k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

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

### **6.2. Odpověď:**

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

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

**13 440 000,– Kč**

**Cena slovy: třináctmilionůčtyřistačtyřicettisíc Kč**

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

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

### **Seznam příloh obsahující celkem 13 stran:**

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1180 a LV č. 15556

Náhled katastrální mapy

# Fotodokumentace



**Konzultant a důvod jeho přibrání:**

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

**Osoby podílející se na zpracování posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **060806/2023**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 9.11.2023

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

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

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

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

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