

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: 26838/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně členských práv a povinností člena Bytového družstva ROHÁK, Halasova 997/5, 140 00 Praha 4 - Krč, IČO: 61507377, s právem užívání družstevního bytu č. 2 v budově č.p. 997, příslušející k části obce Krč, na pozemku p.č. 1285/81, zapsané na listu vlastnictví č. 1911, vše v k.ú. Krč, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zadavatel posudku: JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674

Číslo jednací zadavatele: 203 Ex 20022/24-42

Číslo položky v evidenci posudků: 017255/2025

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena bytového družstva 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 20. 2. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

V Praze, dne 25. 2. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 3. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 20022/24-42**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění členských práv a povinností člena Bytového družstva ROHÁK, Halasova 997/5, 140 00 Praha 4 - Krč, IČO: 61507377, s právem užívání družstevního bytu č. 2 v budově č.p. 997, příslušející k části obce Krč, na pozemku p.č. 1285/81, zapsané na listu vlastnictví č. 1911, vše v k.ú. Krč, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním bytu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním bytu. V případě, že s bytem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena bytového družstva v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 20022/24-42**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Krč, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 20. 2. 2025.

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/>.

Kopie Nájemní smlouvy ze dne 1.10.2011 a kopie měsíčních plateb služeb a fondu oprav, dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Údaje sdělené Bytovým družstvem ROHÁK.

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 20. 2. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Lukáše Tesaře, který pracovníkovi znalecké kanceláře neumožnil prohlídku oceňovaného družstevního bytu.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu a některých prvků vnitřního vybavení byly sděleny povinným pouze ústně. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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.**

Ke dni ocenění nebyly v budově vyčleněny jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, nebo občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

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

Kraj	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	Krč (727598)
Část obce	Krč
Ulice	Halasova 997/5
PSČ	140 00
Počet obyvatel	1 384 732
List vlastnictví číslo	1911
Vlastník	Bytové družstvo ROHÁK, Halasova 997/5, Krč, 14000 Praha 4

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění členských práv a povinností člena Bytového družstva ROHÁK, Halasova 997/5, 140 00 Praha 4 - Krč, IČO: 61507377, s právem užívání družstevního bytu č. 2 v budově č.p. 997, příslušející k části obce Krč, na pozemku p.č. 1285/81, zapsané na listu vlastnictví č. 1911, vše v k.ú. Krč, obec Praha, okres Hlavní město Praha, který se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, bytového domu celkem se třemi nadzemními podlažními. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Halasova. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 3177/7 a p.č. 1285/39, které jsou ve vlastnictví hlavního města Praha. Pozemek pod objektem p.č. 1285/81 (LV č. 1911) je ve vlastnictví Bytového družstva ROHÁK. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven před více jak 60-ti lety. V roce 2002 byla provedena oprava střechy objektu. V roce 2004 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem. V letech 2023 - 2024 byla provedena výměna původních oken za nová. V roce 2024 byly osazeny nové vchodové dveře do objektu.

Družstevní byt je dispozičně řešen jako 2+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je dle sdělení povinného situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění bytu je dle sdělení povinného lokální elektrickými přímotopy. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Základy včetně zemních prací:	smíšené	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	*	
Krov, střecha:	sedlová	
Krytiny střech:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky	
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém	

Vnitřní obklady:	*
Schody:	betonové <i>povrch teraco</i>
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	LOKÁLNÍ elektrické přímotopy
Elektroinstalace:	220V
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	teplá - studená
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vnitřní plynovod:	odpojen
Ohřev vody:	elektrický bojler
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	vana + umyvadlo(a) + splachovací WC
Výtahy:	-
Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro zděné

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

- vybavení družstevního bytu

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto rozměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

kuchyně		10,00 m ²
pokoj	+	17,00 m ²
pokoj	+	14,30 m ²
předsíň	+	9,70 m ²
koupelna, WC	+	4,40 m ²
sklep	+	6,20 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	61,60 m²

* nezapočítává se do podlahové plochy při výpočtu obvyklé ceny, tak jako u porovnatelných vzorků

Dle sdělení Bytového družstva ROHÁK výše nesplacené anuity (částka spojená s výstavbou či pořízením bytového domu) na družstevním bytě č. 2 ke dni 16.1.2025 činí 0,- Kč.

Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů na dražených členských právech a povinnostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- družstevní byt bez balkónu či lodžie
- omezené parkovací možnosti v místě
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.***“

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

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

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění družstevních bytů volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, panelová, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient typ vlastnictví** vyjadřuje vliv rozdílných vlastnických poměrů porovnatelných vzorků (osobní, družstevní, podíl na domě),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

Srovnatelné nemovitě věci:

1. Byt, ul. Antala Staška, Praha - Krč

Jednotka: Krč, 1022/7, LV 11103

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.070.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2024 12:13:28. Zápis proveden dne 06.12.2024. V-67515/2024-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Krč, 1022/7, LV 11103

2. Byt, ul. Na vrstevnici, Praha - Krč

Jednotka: Krč, 1735/101, LV 2516

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2024 15:43:20. Zápis proveden dne 14.03.2024. V-10424/2024-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Krč, 1735/101, LV 2516

3. Byt, ul. Krčská a Blažičkova, Praha - Krč

Jednotka: Krč, 972/10, LV 9905

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2024 10:28:51. Zápis proveden dne 21.01.2025. V-78332/2024-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Krč, 972/10, LV 9905

Stanovení obvyklé ceny:

1. Byt, ul. Antala Staška, Praha - Krč		
Cena nemovité věci (CN)	6 070 000,- Kč	
Plocha (P)	52,44 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	115 751,33 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{typ vlastnictví}	1,10	byt v osobním vlastnictví
K _{datum realizace}	1,00	14.11.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	105 492,22 Kč	

2. Byt, ul. Na vrstevnici, Praha - Krč		
Cena nemovité věci (CN)	5 000 000,- Kč	
Plocha (P)	45,70 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	109 409,19 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{typ vlastnictví}	1,10	byt v osobním vlastnictví
K _{datum realizace}	0,97	21.2.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	107 935,87 Kč	

3. Byt, ul. Krčská a Blažičkova, Praha - Krč		
Cena nemovité věci (CN)	8 100 000,- Kč	
Plocha (P)	67,59 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	119 840,21 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{typ vlastnictví}	1,10	byt v osobním vlastnictví
K _{datum realizace}	1,00	30.12.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	109 218,69 Kč	

kde JC = (CN / P) / (K_{polohy} × K_{konstrukce} × K_{stavu} × K_{vybavení bytu} × K_{typ vlastnictví} × K_{datum realizace})

Minimální jednotková cena za m ²		105 492,22 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	Σ JC / 3	107 548,93 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		109 218,69 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	107 550,- Kč
Plocha	P	61,60 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	6 625 080,- Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		6 625 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	6 625 000,- Kč
Výše nesplacené anuity ke dni 16.1.2025	0,- Kč
Práva a závady spojené s užíváním bytu	0,- Kč

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 3. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 20022/24-42**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění členských práv a povinností člena Bytového družstva ROHÁK, Halasova 997/5, 140 00 Praha 4 - Krč, IČO: 61507377, s právem užívání družstevního bytu č. 2 v budově č.p. 997, příslušející k části obce Krč, na pozemku p.č. 1285/81, zapsané na listu vlastnictví č. 1911, vše v k.ú. Krč, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním bytu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním bytu. V případě, že s bytem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

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

6 625 000,- Kč

Cena slovy: šestmilionůšestsetdvacetpěttisíc 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 5 stran:

Fotodokumentace

Kopie nájemní smlouvy

Kopie měsíčních plateb služeb a fondu oprav

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace



Nájemní smlouva

A. Vlastník domu : Rohák, spol. s r. o.
sídlo : Halasova ul. č. 997/5, Praha 4 - Krč, 140 00
v zastoupení jednatelů : Olga Janoušková
Tesař Vladimír
IČ 61507377
bankovní spojení : 0063964309/0800

dále jen „pronajímatel“

B. Nájemce : Lukáš Tesař datum narození: 26.8.1992

dále jen „nájemce“

Uzavírají dne 1. 10. 2011 v souladu s příslušnými právními předpisy tuto

nájemní smlouvu

1. Předmětem smlouvy je nájem bytu č. 2, bytová jednotka 2+1

pokoj	17,00 m ²
pokoj	14,30 m ²
kuchyně	10,00 m ²
příslušenství (WC, koupelna)	4,40 m ²
předsíň	9,70 m ²
sklepní kóje č. 4 2*	6,20 m ²

v 1. podlaží, č. popisné 997, č. orientační 5, ulice Halasova, Praha 4, který je ve vlastnictví výše uvedené společnosti.

Nájemce prohlašuje, že je řádně seznámen s technickým stavem užívaného bytu. Mezi stranami bylo dohodnuto, že byt se přenechá nájemci tak, jak stojí a leží.

2. Pronajímatel přenechává uvedený byt dle bodu č. 1 této smlouvy do nájmu s účinností od 1. 10. 2011 a provede zápis o předání a převzetí bytu. Právo na uzavření nájemní smlouvy je podmíněno vlastnictvím obchodního podílu ve společnosti ROHÁK, spol.s r.o. Nájemní smlouva končí dnem zániku účasti společníka ve společnosti ROHÁK, spol.s r.o., k tomuto dni musí být bytová jednotka vyklizená a protokolárně předána pronajímateli.

3. Nájemce se zavazuje, že bude platit pronajímateli, příspěvky do fondů obnovy, dále provozní náklady a zálohy za služby ve výši stanovené rozpisem záloh, což je určeno na základě rozhodnutí vlastníka nemovitosti. Při změně okolností rozhodných pro stanovení plateb jak ze strany pronajímatele, tak i nájemce, se přiměřeně změni i výše příslušných úhrad počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodů pro změnu. Nájemce je povinen tyto změny pronajímateli oznámit do 30 dnů od jejich vzniku. Nájemce se zavazuje, že bude tyto úhrady řádně platit ve pronajímatelem stanoveném termínu.

* OPRAVIL Y.TESAŘ
Dvoj.

4. Nezaplatí-li nájemce úhrady dle bodu č. 3 nebo nedoplatek vyúčtování v určeném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. V případě prodlení s platbami za služby platí nájemce poplatek prodlení dle právní úpravy

5. Nájemce se zavazuje, že byt bude užívat výhradně k bydlení. Nájemce je povinen umožnit pracovníkům pověřeným vlastníkem přístup do bytu za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy, jakož i z důvodů vyjmenovaných v domovním řádu, příp. provedení prací nezbytných pro údržbu (revize) a rekonstrukci domu. Práce vlastníka přitom nesmí znemožňovat řádné užívání bytu ve smyslu této smlouvy.

6. Nájemce může přenechat předmětný byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě na základě písemné smlouvy o podnájmu na dobu určitou, a to pouze po předchozím souhlasu pronajímatele. Práva a povinnosti nájemce se v tomto případě vztahují i na toho, komu byl byt nebo jeho část přenechána do podnájmu.

Porušení této povinnosti se považuje za podstatné porušení nájemní smlouvy a je důvodem pro sankce dle platné společenské smlouvy.

7. Nájemce je povinen byt a další prostory příslušející k němu užívat v souladu s touto smlouvou tak, aby nenarušoval práva a oprávněné zájmy ostatních nájemců v domě a plně dodržoval všechna ustanovení domovního řádu.

8. Nájemce se zavazuje, že v případě zániku této nájemní smlouvy byt vyklidí, včetně prostor užívaných spolu s předmětným bytem a předá jej vlastníku se vším vybavením a technickým zařízením ve stavu, v jakém jej převzal (s ohledem na stavební a jiné úpravy provedené se svolením vlastníka), s přihlédnutím k opotřebením, a to při řádném užívání a údržbě. O převzetí bytu bude učiněn zápis.

9. Pokud tato smlouva nestanovuje jinak, platí příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů, ustanovení společenské smlouvy a domovní řád.

10. Tato smlouva je pořízena ve dvou výtiscích a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všech níže uvedených stran.

V Praze dne 1. 10. 2011

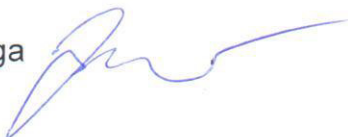
za pronajímatele – jednatele :

nájemce:

Tesař Vladimír



Janoušková Olga



Lukáš Tesař



1 výtisk převzal/a :  dne 1. 10. 2011

MĚSÍČNÍ PLATBY SLUŽEB A FONDU OPRAV NA ROK 2024 - platnost od 1.1.2024

Byt číslo	Nájemce	Počet osob	Podíl [%]	Počet podílů	Nájem bytu	Vodné - stočné	Osvětlení domu	Komíny	Odvoz odpadu	Pojištění	Úklid	Vedení účetnictví	Daň z nem.	Fond oprav	Celkem
1	A. Marková	1	8,98	1	1,00	212,00	17,16	0,00	49,02	163,26	88,24	184,09	67,35	1 967,57	2 750,00
2	L. Tesař	2	11,41	1	1,00	1 038,00	34,31	25,00	98,04	207,44	176,47	233,91	85,58	2 500,00	4 400,00
3	Rehcígelovi	1	11,41	1	1,00	142,00	17,16	25,00	49,02	207,44	88,24	233,91	85,58	2 500,00	3 350,00
4	P. Fischer	1	11,41	1	1,00	67,00	17,16	0,00	49,02	207,44	88,24	233,91	85,58	2 500,00	3 250,00
5	Tesařovi	2	11,15	1	1,00	1 507,00	34,31	25,00	98,04	202,72	176,47	228,58	83,63	2 443,03	4 800,00
6	Burešovi	2	11,41	1	1,00	1 213,00	34,31	0,00	98,04	207,44	176,47	233,91	85,58	2 500,00	4 550,00
7	V. Průcha	2	11,41	1	1,00	1 238,00	34,31	25,00	98,04	207,44	176,47	233,91	85,58	2 500,00	4 600,00
8	J. Milec	2	11,41	1	1,00	1 038,00	34,31	25,00	98,04	207,44	176,47	233,91	85,58	2 500,00	4 400,00
9	J. Kozová	4	11,41	1	1,00	1 929,00	68,63	25,00	196,08	207,44	352,94	233,91	85,58	2 500,00	5 600,00
	CELKEM (měsíc)	17	100	9	9,00	8 384,00	291,67	150,00	833,33	1 818,08	1 500,00	2 050,00	750,00	21 910,58	37 700,00
	CELKEM rok				108,00	100 608,00	3 500,00	1 800,00	10 000,00	21 817,00	18 000,00	24 600,00	9 000,00	262 927,00	452 400,00

vodné, stočné	zálohy dle vyúčtování a spotřeby
osvětlení domu	3 500,00 rok, osoba
komíny	1 800,00 rok/byt
odvoz odpadu	10 000,00 rok, osoba
pojištění	21 817,00 rok, podíl

úklid	18 000,00 rok, osoba
vedení účetnictví	24 600,00 rok, podíl
daň z nemovitosti	9 000,00 rok, podíl
fond oprav	262 927,00 rok, podíl

POZNÁMKY:

1) Úprava záloh za vodné a stočné - cena 138,2197 Kč/m³ dle vyúčtování za rok 2023.

2) Kromě pana Kozy (změna počtu osob od 1.2.2024) je potřeba doplatit rozdíl v zálohách za leden 2024.

PLATBY UHRAĎTE NEJPOZDĚJI DO 20. DNE TÉHOŽ MĚSÍCE NA ÚČET DRUŽSTVA ROHÁK - Č. ÚČTU: 63964309 / 0800. JAKO VARIABILNÍ SYMBOL UVEĎTE ČÍSLO BYTU.



178/3

3176/2

1285/131

1285/37

1285/76

1285/75

1327

1285/95

1285/149

1285/175

1285/166

1285/36

1285/174

1285/74

1285/85

1285/79

1285/39

1285/80

1285/94

Halasova

1285/81

85/78

1309

1308

1285/65

31777

1285/18

1285/10

1331

1329

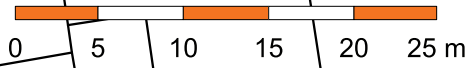
1285/11

1285/160

1285/161

1285/135

1285/43



0 5 10 15 20 25 m

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 **017255/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 25. 2. 2025

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com