

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

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 26877/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 členských práv a povinností člena Bytového družstva Praha Opatov, Jašíkova 1537, 149 00 Praha 4, IČO: 27072410, s právem užívání družstevního bytu č. 8 v budově č.p. 1537, příslušející k části obce Chodov, na pozemku p.č. 2550, zapsané na listu vlastnictví č. 8443, vše v k.ú. Chodov, 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 19157/24-27

Číslo položky v evidenci posudků:

013447/2025

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 26. 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 7. 3. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 11. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 19157/24-27**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 členských práv a povinností člena Bytového družstva Praha Opatov, Jašíkova 1537, 149 00 Praha 4, IČO: 27072410, s právem užívání družstevního bytu č. 8 v budově č.p. 1537, příslušející k části obce Chodov, na pozemku p.č. 2550, zapsané na listu vlastnictví č. 8443, vše v k.ú. Chodov, 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 19157/24-27**. 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:

Kopie informace o pozemku p.č. 2550 pro k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovená znaleckou kanceláří, dne 7.3.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 26. 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 Smlouvy o užívání bytu ze dne 16.2.2021 a evidenčního listu, dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Údaje sdělené Bytovým družstvem Praha Opatov.

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 26. 2. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny Bytovým družstvem Praha Opatov a sousedy. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, 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, povinnou, 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	Chodov (728225)
Část obce	Chodov
Ulice	Jašíkova 1537/12
PSČ	149 00
Počet obyvatel	1 384 732
List vlastnictví číslo	8443
Vlastník	Bytové družstvo Praha Opatov, Jašíkova 1537/12, Chodov, 14900 Praha 4

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 členských práv a povinností člena Bytového družstva Praha Opatov, Jašíkova 1537, 149 00 Praha 4, IČO: 27072410, s právem užívání družstevního bytu č. 8 v budově č.p. 1537, příslušející k části obce Chodov, na pozemku p.č. 2550, zapsané na listu vlastnictví č. 8443, vše v k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, který se nachází ve III. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem s osmi nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Jašíkova. 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. 2544/1 a p.č. 2014/6, které jsou ve vlastnictví hlavního města Praha a přes pozemek p.č. 2551/3, který je ve vlastnictví Bytového družstva Praha Opatov. Pozemek pod objektem p.č. 2550 (LV č. 8443) je ve vlastnictví Bytového družstva Praha Opatov. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1978. V roce 2002 byla provedena rekonstrukce centrální vodoinstalace. V roce 2007 byla provedena modernizace výtahu. V roce 2010 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem, byla provedena přístavba záďveří, byly osazeny nové vstupní dveře do objektu a byla provedena výměna původních oken za nová. V roce 2018 byla provedena rekonstrukce centrální elektroinstalace.

Družstevní byt je dispozičně řešen jako 1+kk s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno jako standardní. Vytápění bytu je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	panelové	

Stropy:	panelové
Krov, střecha:	plochá
Krytiny střech:	*
Klempířské konstrukce:	parapety - pozinkované <i>svody vnitřní</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	*
Ohřev vody:	*
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	osobní výtah
Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	*

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

- vybavení družstevního bytu

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Plocha bytu (PB):

Plocha bytu

38,71 m²

Dle sdělení Bytového družstva Praha Opatov výše nesplacené anuity (částka spojená s výstavbou či pořízením bytového domu) na družstevním bytě č. 8 ke dni 21.1.2025 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:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořádkové, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient 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 nemovité věci:**1. Byt, ul. Modletická, Praha - Chodov***Jednotka: Chodov, 1388/32, LV 15032*

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.920.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní NZ 43/2024 ze dne 31.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 13:44:14. Zápis proveden dne 27.02.2024. **V-7010/2024-101**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: **Chodov, 1388/32, LV 15032**

2. Byt, ul. Zdiměřická, Praha - Chodov*Jednotka: Chodov, 1452/16, LV 10863*

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.999.999,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 03.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 12:03:23. Zápis proveden dne 02.07.2024. **V-33433/2024-101**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: **Chodov, 1452/16, LV 10863**

3. Byt, ul. Mikulova, Praha - Chodov*Jednotka: Chodov, 1575/10, LV 3225*

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.690.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 09.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2024 12:46:44. Zápis proveden dne 19.09.2024. **V-49730/2024-101**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: **Chodov, 1575/10, LV 3225**

4. Byt, ul. Šalounova, Praha - Chodov

Jednotka: Chodov, 1937/1, LV 22483

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2024 09:45:00. Zápis proveden dne 01.10.2024. V-52384/2024-101

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

jednotky:

Chodov, 1937/1, LV 22483

Stanovení obvyklé ceny:

1. Byt, ul. Modletická, Praha - Chodov		
Cena nemovité věci (CN)	4 920 000,– Kč	
Plocha (P)	43,50 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	113 103,45 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}	0,94	5.2.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	115 141,45 Kč	

2. Byt, ul. Zdiměřická, Praha - Chodov		
Cena nemovité věci (CN)	4 999 999,– Kč	
Plocha (P)	41,71 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	119 875,31 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{typ vlastnictví}	1,10	byt v osobním vlastnictví
K _{datum realizace}	0,94	10.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	115 933,56 Kč	

3. Byt, ul. Mikulova, Praha - Chodov		
Cena nemovité věci (CN)	3 690 000,– Kč	
Plocha (P)	28,50 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	129 473,68 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
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}	0,97	27.8.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	115 565,39 Kč	

4. Byt, ul. Šalounova, Praha - Chodov

Cena nemovité věci (CN)	3 800 000,- Kč	
Plocha (P)	33,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	115 151,52 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	10.9.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	113 600,86 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		113 600,86 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	115 060,32 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		115 933,56 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	115 100,- Kč
Plocha	P	38,71 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	4 455 521,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 3
Cena po úpravě	=	1 485 173,67 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 k výše uvedenému družstevnímu bytu. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech družstevních bytů. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	1 188 138,94 Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		1 190 000,- 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	1 190 000,– Kč
Výše nesplacené anuity ke dni 21.1.2025	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 11. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 19157/24-27**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 členských práv a povinností člena Bytového družstva Praha Opatov, Jašíkova 1537, 149 00 Praha 4, IČO: 27072410, s právem užívání družstevního bytu č. 8 v budově č.p. 1537, příslušející k části obce Chodov, na pozemku p.č. 2550, zapsané na listu vlastnictví č. 8443, vše v k.ú. Chodov, 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

1 190 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionjednostodevadesáttisíc 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 smlouvy o užívání bytu

Kopie evidenčního listu

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace





Bytové družstvo Praha Opatov Jašíkova 1537, 149 00 Praha 4

zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 5924
IČ: : 27072410, DIČ: CZ27072410

Smlouva o užívání bytu

dle ustanovení § 741 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 2235 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a stanov Bytového družstva Praha Opatov

mezi

Bytovým družstvem Praha Opatov

Se sídlem v Praze 4, Jašíkova 1537, PSČ 14900

IČO: 27072410

Zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka, 5924

Zastoupeným: předsedou představenstva Ing. Jiřím Krautwurmlem

a místopředsedou představenstva Ing. Mojmírem Strakošem

(dále jen „družstvo“)

a

společnými členy družstva

paní: **Nikolou Peštovou** datum narození: 17.09.1996

bytem: Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4 - Háje

adresa pro doručování: Hvězdoslavova 506/19, 149 00 Praha 4 - Háje

a

paní: **Sandrou Peštovou** datum narození: 10.12.1999

bytem: Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4 - Háje

adresa pro doručování: Hvězdoslavova 506/19, 149 00 Praha 4 - Háje

a

paní: **Dianou Peštovou** datum narození: 01.02.2002

bytem: Jašíkova 1537/12, 149 00 Praha 4 – Chodov

zastoupenou na základě rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 č.j. 14 NC 13002/2019-83 ze dne 15.10.2019, které nabylo právní moc dne 05.12.2019, opatrovníkem panem Ludvíkem Peštou, narozeným 13.03.1967, bytem Klešice 101, 538 03 Chrudim, doručovací adresa Jašíkova 1537/12, 149 00 Praha 4 - Chodov

zastoupené panem Ludvíkem Peštou jako opatrovníkem Diany Peštové, správce družstevního podílu

variabilní symbol: 1537000800

(dohromady dále jen „uživatel“)

I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je užívání bytu č. 8, podlaží: 3., o velikosti: 0+1, o výměře 38,71 m² v ulici Jašíkova 1537/12, Praha 4.
2. Specifikace místností a podlahové plochy bytu s výpočtem měsíčního nájemného a záloh na služby jsou uvedeny v evidenčním listu, který vyhotovuje správce bytového celku a obdrží ho uživatel bytu a družstvo. Evidenční list je přílohou této smlouvy.

II.

Práva a povinnosti

1. Práva a povinnosti z užívání bytu určuje družstvu i uživateli občanský zákoník a jeho prováděcí předpisy, stanovы družstva, domovní řád, usnesení členské schůze, popřípadě další předpisy.
2. Výše roční úhrady za užívání bytu se stanoví tak, aby v průběhu zúčtovacího období kryla předpokládané náklady a výdaje spojené se splátkou, správou a provozem domu (tvorbu dostatečných zdrojů na údržbu a opravu domu, pojištění domu, spotřebu společné elektřiny,



Bytové družstvo Praha Opatov Jašíkova 1537, 149 00 Praha 4

zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 5924
IČ: : 27072410, DIČ: CZ27072410

- odvoz PDO, provoz výtahu, daně a poplatky podle zvláštních předpisů, vody, tepla a ohřev vody, úklid v domě a další).
3. Výše uvedené úhrady je povinen uživatel platit vždy ve stanoveném termínu v měsíci, pro nějž je platba předepsána.
 4. Nezaplatí-li uživatel měsíční úhrady nebo nedoplatky z vyúčtování v předepsaném termínu, je povinen platit sankci dle zákona.
 5. Zálohové platby budou uživateli vyúčtovány správcem bytového celku po skončení účetního období v návaznosti na vyúčtování dodavatelů, nejpozději do 30.6. následujícího roku.
 6. Vyúčtování obdrží uživatel v písemné formě a má 14-denní lhůtu pro uplatnění připomínek.
 7. Veškeré platby budou upravovány v souladu se stanovami, rozhodnutím členské schůze, platnými cenovými předpisy a s ohledem na inflaci, deflaci a zákonnou úpravu.
 8. Podrobný rozpis měsíčních plateb uvedený v evidenčním listu, bude průběžně při změnách aktualizován. Každý nový evidenční list se stává přílohou této smlouvy a je pro uživatele závazný.
 9. Pokud uživatel získal byt na základě výměny, převodu členských práv apod., odpovídá i za případné nedoplatky předepsaných plateb a je povinen je uhradit.
 10. V den, kdy skončí užívání k bytu je uživatel povinen byt družstvu předat v řádném stavu, který odpovídá běžnému užívání a opotřebení.
 11. Uživatel může byt používat jen k bydlení. Uzavřením smlouvy mu vzniká právo užívat společné prostory a zařízení domu v rozsahu určeném stanovami družstva, domovním řádem a usneseními členských schůzí.
 12. Bez písemného souhlasu představenstva nesmí uživatel přenechat byt nebo jeho část do podnájmu a musí neprodleně oznamovat družstvu, nejpozději do 30 kalendářních dnů, změny v počtu příslušníků domácnosti nebo jiných osob v bytě se zdržujících, jejichž počet má vliv na rozúčtování služeb.
 13. Uživatel je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, aby provedli prohlídku bytu, odečtení vodoměrů, provedení oprav, revizí, kontrol apod., dle platných norem a předpisů.

III.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva ruší v plném rozsahu platnost všech dříve uzavřených smluv upravujících vztah k bytu dle čl. I bod 1.
2. Družstvo i uživatel se zavazují, že veškeré případné spory týkající se obsahu smlouvy, budou řešit v první řadě dohodou. Nedojde-li k dohodě budou spory řešeny v rámci platných právních předpisů.
3. Smlouva o užívání bytu pozbývá platnosti zánikem členství uživatele v družstvu, převedením bytu do vlastnictví člena družstva a dalšími způsoby uvedenými v občanském zákoníku a ve stanovách družstva. Smlouvu lze též zrušit písemnou dohodou mezi uživatelem a družstvem.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 výtiscích, z nichž obdrží po jednom uživatel, družstvo a správce bytového celku.
5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem oběma smluvními stranami.

V Praze dne: 16.2.2027

Poskytovatel: Bytové družstvo Praha Opatov
IČO: 27072410
Adresa: Jašíkova 1537/12
 14900 Praha

EVIDENČNÍ LIST

pro předpis příspěvků a záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s užíváním jednotky nebo s tím související
 platný od 01.05.2021

Správní firma: KORBEL facility s.r.o.

IČO: 03892026

Sídlo: Mírového hnutí 2137/7
 149 00 Praha 4 - Chodov

Provozovna: Mírového Hnutí 2137/7
 149 00 Praha 4 - Chodov

Diana Peštová

Jašíkova 1537/12

149 00 Praha 4 - Opatov

Jednotka:	byt č.8, Jašíkova 1537/12, Praha 4 - Opatov		
Vlastník:	BD Praha Opatov - Jašíkova 1535-1537		
Velikost	0+1	Plocha	38,71 m2
Výtah	Ano	Topení	ústřední
STA	1 ks	Směrné číslo	0
Měřiče SV	1 ks	Měřiče TUV	1 ks
		Měřiče teplo	2 ks

Uživatel:	Diana Peštová		
Uživatel od	01.01.2020	Telefon	
Počet osob pro služby	2	E-mail	

Fond oprav	1 161	Teplo*	460
Vodné stočné*	750	Teplá voda*	1 100
Úklid*	170	Společná elektřina*	52
Popelnice*	166	Odměna za správu*	897
Výtah*	146	Vodné pro TUV*	212
Pojištění domu*	70	Daň z nemovitosti*	67
Měsíční předpis celkem:	5 251 Kč	(* z toho zúčtovatelné služby: 4 090 Kč)	

Úhrada proběhne prostřednictvím SIPO. Vaše spojové číslo je 8015749400.

Údaje pro bankovní převod:

Číslo účtu: 51-1821060267/0100

Variabilní symbol: 1537000800

Splatnost: 31.05.2021 (do posledního dne kalendářního měsíce)

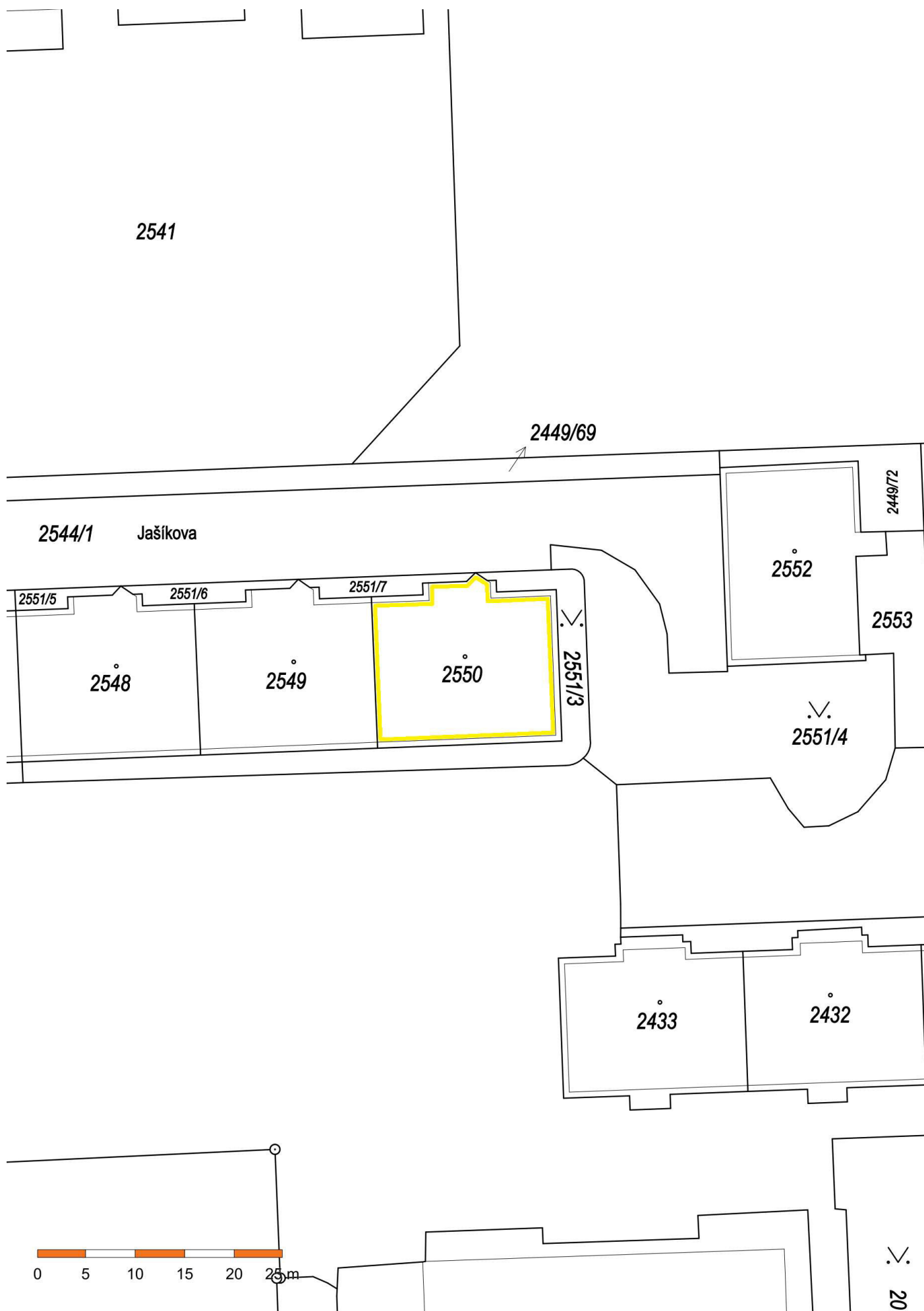
Platba pomocí QR kódu:



Uživatel

Správní firma

Verneurová
KORBEL facility s.r.o.
 Provozovna: Mírového hnutí 2137/7
 149 00 Praha 4 - Chodov
 IČ: 03892026, DIČ: CZ03892026
 e-mail: info@korbel.fc.cz



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 **013447/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 7. 3. 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