

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: 27403/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 nemovité věci - jednotky č. 657/321 v budově č.p. 657, příslušející k části obce Karlín, na pozemku p.č. 889/73, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 889/2 a p.č. 889/73 v rozsahu 373/239338;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 657/325 v budově č.p. 657, příslušející k části obce Karlín, na pozemku p.č. 889/73, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 889/2 a p.č. 889/73 v rozsahu 384/239338;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 2612, č. 1685 a č. 1145, vše v k.ú. Karlín, 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 29603/24-119

Číslo položky v evidenci posudků:

071643/2025

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 25. 9. 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 30. 9. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 9. 9. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 29603/24-119**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 nemovité věci - jednotky č. 657/321 v budově č.p. 657, příslušející k části obce Karlín, na pozemku p.č. 889/73, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 889/2 o výměře 5.161 m² a p.č. 889/73 o výměře 3.500 m² v rozsahu 373/239338;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 657/325 v budově č.p. 657, příslušející k části obce Karlín, na pozemku p.č. 889/73, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 889/2 o výměře 5.161 m² a p.č. 889/73 o výměře 3.500 m² v rozsahu 384/239338;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 2612, č. 1685 a č. 1145, vše v k.ú. Karlín, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 29603/24-119**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnížší 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. 2612, pro k.ú. Karlín, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 5.9.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1685, pro k.ú. Karlín, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 5.9.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Karlín, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovená objednavatelem, dne 9.9.2025.

Kopie Prohlášení vlastníka včetně změn a příloh dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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 25. 9. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a zaměstnance správy objektu.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedy.

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 seříděny, 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.**

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	Karlín (730955)
Část obce	Karlín
Ulice	Rohanské nábřeží 657/7
PSČ	186 00
Počet obyvatel	1 384 732

List vlastnictví číslo 2612

Vlastníci:

- | | | |
|----|---|--------------------|
| 1. | Charouz Antonín Ing. | podíl 2 / 3 |
| | Rohanské nábřeží 657/7, Karlín, 18600 Praha 8 | |
| 2. | Společné jmění manželů | podíl 1 / 3 |
| | Lacko Adam | |
| | U Rybníka 1697, 74401 Frenštát pod Radhoštěm | |
| | Lacko Kateřina | |
| | Feřtekova 546/9, Bohnice, 18100 Praha 8 | |

List vlastnictví číslo 1685

Vlastníci:

- | | | |
|----|---|--------------------|
| 1. | Charouz Antonín Ing. | podíl 1 / 3 |
| | Rohanské nábřeží 657/7, Karlín, 18600 Praha 8 | |
| 2. | Hanusová Markéta | podíl 1 / 3 |
| | Jeseniova 1045/33, Žižkov, 13000 Praha 3 | |
| 3. | Janiš Dávid | podíl 1 / 9 |
| | Podjavorinskej 1478/30, Čermáň, 949 01 Nitra, Slovenská republika | |
| 4. | Janiš Peter | podíl 1 / 9 |
| | Podjavorinskej 1478/30, Čermáň, 949 01 Nitra, Slovenská republika | |
| 5. | Janišová Michaela Ing. | podíl 1 / 9 |
| | Podjavorinskej 1478/30, Čermáň, 949 01 Nitra, Slovenská republika | |

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Jednotka č. 657/321

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 nemovité věci - jednotky č. 657/321 v budově č.p. 657, příslušející k části obce Karlín, na pozemku p.č. 889/73, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 889/2 o výměře 5.161 m² a p.č. 889/73 o výměře 3.500 m² v rozsahu 373/239338, vše zapsané na listech vlastnictví č. 2612 a č. 1145, vše v k.ú. Karlín, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. podzemním podlaží výše uvedeného vyzdívávaného, podsklepeného, netypového, bytového domu celkem s devíti nadzemními a dvěma podzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Rohanské nábřeží. 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. 845/1 a p.č. 889/103, které jsou ve vlastnictví hlavního města Praha. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 2006.

Dle dostupných podkladových materiálů a dle provedeného místního šetření bylo zjištěno, že ideálnímu spoluvlastnickému podílu ve výši 2/3 přísluší užívání dvou garážových stání, kdy každé je určeno pro parkování jednoho osobního motorového vozidla (povinný nesdílil, která z celkem tří parkovacích stání č. 179, 180 a 181 přísluší oceňovanému spoluvlastnickému podílu). Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění dobrá.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	vyzdívaná betonová konstrukce
Stropy:	betonové
Krov, střecha:	plochá
Krytiny střech:	standardní
Klempířské konstrukce:	úplné standardního provedení
Úprava vnitřních povrchů:	beton bez povrchové úpravy
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém
Vnitřní obklady:	-
Schody:	betonové
Vrata:	2x sekční
Okna:	-
Povrchy podlah:	litá podlaha
Vytápění objektu:	ÚSTŘEDNÍ vlastním kotlem (garáže nevytápěny)
Elektroinstalace:	světelná
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	-
Vnitřní kanalizace:	-
Vnitřní plynovod:	-
Ohřev vody:	-
Vybavení kuchyní:	-
Vnitřní hygienické vybavení:	-
Výtahy:	osobní výtah
Ostatní:	-
Instalační prefabrikovaná jádra:	-

- vybavení jednotky garáže

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

garážová stání č. 179, 180, 181 v I. PP	37,3 m ²
Podlahové plochy - celkem:	= 37,3 m²

II) Jednotka č. 657/325

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 657/325, v budově č.p. 657, příslušející k části obce Karlín, na pozemku p.č. 889/73, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 889/2 o výměře 5.161 m² a p.č. 889/73 o výměře 3.500 m² v rozsahu 384/239338, vše zapsané na listech vlastnictví č. 1685 a č. 1145, vše v k.ú. Karlín, obec Praha,

okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. podzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle dostupných podkladových materiálů a dle provedeného místního šetření bylo zjištěno, že ideálnímu spoluvlastnickému podílu ve výši 1/3 přísluší užívání jednoho garážového stání určeného pro parkování jednoho osobního motorového vozidla (povinný nesdělil, která z celkem tří parkovacích stání č. 134, 135 a 136 přísluší oceňovanému spoluvlastnickému podílu). Vytápění objektu je ústřední s vlastním plynovým kotlem pro bytový dům. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění dobrý.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	vyzdívaná betonová konstrukce
Stropy:	betonové
Krov, střecha:	plochá
Krytiny střech:	standardní
Klempířské konstrukce:	úplné standardního provedení
Úprava vnitřních povrchů:	beton bez povrchové úpravy
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém
Vnitřní obklady:	-
Schody:	betonové
Vrata:	2x sekční
Okna:	-
Povrchy podlah:	litá podlaha
Vytápění objektu:	ÚSTŘEDNÍ vlastním kotlem (garáže nevytápěny)
Elektroinstalace:	světelná
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	-
Vnitřní kanalizace:	-
Vnitřní plynovod:	-
Ohřev vody:	-
Vybavení kuchyní:	-
Vnitřní hygienické vybavení:	-
Výtahy:	osobní výtah
Ostatní:	-
Instalační prefabrikovaná jádra:	-

- vybavení jednotky garáže

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

garážová stání č. 134, 135, 136 v I. PP	38,4 m ²
Podlahové plochy - celkem:	= 38,4 m²

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedených věcných břemen.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

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

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- poměrně úzká garážová stání - nastupovací a vystupovací diskomfort z motorových vozidel

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 ideálního spoluvlastnického podílu 2/3 jednotky č. 657/321

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 tomto konkrétním případě ocenění volíme jako jednotku porovnání 1 garážové stání. Dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření bylo zjištěno, že **ideálnímu spoluvlastnickému podílu ve výši 2/3 jednotky garáže č. 657/321 přísluší užívání dvou garážových stání, kdy každé je určeno pro jedno osobní motorové vozidlo (jednotka č. 657/321 disponuje celkem 3-mi stáními).**

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. 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 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 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. Garážové stání, ul. Rohanské nábřeží, Praha - Karlín**

Jednotka: Karlín, 657/330, LV 1291

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2024 13:09:17. Zápis proveden dne 07.05.2024. V-21344/2024-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Karlín, 657/330, LV 1291

Dle výše uvedené kupní smlouvy byla předmětem prodeje jednotka č. 657/330, jejíž součástí jsou 3 parkovací stání označené čísly 156, 157 a 158.

2. Garážové stání, ul. Prokopova, Praha - Žižkov

Jednotka: Žižkov, 2856/901, LV 14036

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.020.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2024 09:45:00. Zápis proveden dne 02.08.2024. V-40466/2024-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žižkov, 2856/901, LV 14036

Dle výše uvedené kupní smlouvy byl předmětem prodeje ideální spoluvlastnický podíl ve výši 2/121 jednotky č. 2856/901, kterému přísluší užívání garážového stání č. G41.

3. Garážové stání, ul. Křižíkova, Praha - Karlín

Jednotka: Karlín, 710/301, LV 5409

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

568.700,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2024 09:39:44. Zápis proveden dne 07.08.2024. V-41415/2024-101

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

jednotky:

Karlín, 710/301, LV 5409

Dle výše uvedené kupní smlouvy byl předmětem prodeje ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/123 jednotky č. 710/301, kterému přísluší výlučné užívání garážového stání č. 1235.

Stanovení obvyklé ceny:

1. Garážové stání, ul. Rohanské nábřeží, Praha - Karlín		
Cena nemovité věci (CN)	2 000 000,— Kč	
Jednotkové množství (M)	3,00 garážové stání	
Výchozí jedn. cena za stání	666 666,67 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,91	13.4.2024
Jednotková cena za garážové stání (JC)	732 600,73 Kč	

2. Garážové stání, ul. Prokopova, Praha - Žižkov		
Cena nemovité věci (CN)	1 020 000,— Kč	
Jednotkové množství (M)	1,00 garážové stání	
Výchozí jedn. cena za stání	1 020 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,93	11.7.2024
Jednotková cena za garážové stání (JC)	1 096 774,19 Kč	

3. Garážové stání, ul. Křižíkova, Praha - Karlín		
Cena nemovité věci (CN)	568 700,— Kč	
Jednotkové množství (M)	1,00 garážové stání	
Výchozí jedn. cena za stání	568 700,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,93	11.7.2024
Jednotková cena za garážové stání (JC)	582 386,07 Kč	

$$\text{kde JC} = (\text{CN} / \text{M}) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{stavu}} \times K_{\text{datum realizace}})$$

Minimální jednotková cena za garážové stání	582 386,07 Kč
Průměrná jednotková cena za garážové stání $\bar{a}$ JC / 3	803 920,33 Kč
Maximální jednotková cena za garážové stání	1 096 774,19 Kč

Stanovená jednotková cena za garážové stání	SJC	805 000,— Kč
Jednotkové množství	M	3,00 garážové stání
Porovnávací hodnota	SJC $\times$ M	2 415 000,— Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	2 / 3	
Cena po úpravě	=	1 610 000,— Kč	
Obvyklá cena (garážová stání dle LV č. 2612)		1 610 000,— Kč	

II. Věcné břemeno ve prospěch jednotky č. 657/321 - I

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) chůze, vjezdu a průjezdu dle čl.3 smlouvy, vymezené GP 765-43/2007. Věcné břemeno se zřizuje na dobu existence Podzemní komunikace, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 657/321

a vázne na:

- Parcela: 889/10

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitek, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
 c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného			

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	2 / 3	
Cena po úpravě	=		6 666,67 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)	6 670,- Kč
---	-------------------

III. Věcné břemeno ve prospěch jednotky č. 657/321 - II

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) chůze, vjezdu a průjezdu dle čl.III slouvy, vymezené GP č.765-43/2007. Zřizuje se na dobu existence Podzemní komunikace., které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 657/321

a vázne na:

- Parcela: 889/267

- Parcela: 889/269

- Parcela: 889/45

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného			

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	2 / 3	
Cena po úpravě	=		6 666,67 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)	6 670,- Kč
---	-------------------

IV. Věcné břemeno ve prospěch jednotky č. 657/321 - III

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) chůze, vjezdu a průjezdu dle čl.3 smlouvy, v rozsahu vymezeném GP 765-43/2007. Zřizuje se na dobu existence Podzemní komunikace, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 657/321

a vázne na:

- Parcela: 889/13

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného			

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	2 / 3
Cena po úpravě	=	6 666,67 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)	6 670,- Kč
---	-------------------

V. Věcné břemeno ve prospěch jednotky č. 657/321 - IV

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) chůze, vjezdu a průjezdu dle čl. III smlouvy, vymezené Gp č.765-43/2007 Zřizuje se na dobu existence Podzemní komunikace, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 657/321

a vázne na:

- Parcela: 889/46

- Parcela: 889/47

- Parcela: 889/49

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného			

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	2 / 3
Cena po úpravě	=	6 666,67 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)	6 670,- Kč
---	-------------------

VI. Věcné břemeno ve prospěch jednotky č. 657/321 - V

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) chůze, vjezdu a průjezdu dle čl. III smlouvy, vymezené GP č.765-43/2007 Zřizuje se na dobu existence Podzemní komunikace, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 657/321

a vázne na:

- Parcela: 889/266

- Parcela: 889/268

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného			

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	2 / 3	
Cena po úpravě	=	6 666,67	Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)	6 670,- Kč
---	-------------------

VII. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/321 - I

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo chůze a jízdy právo na části pozemku umístit stavbu přístupové komunikace, inženýrských sítí, osvětlení, vjezdů a nájездů právo umísťovat stavební stroje, techniku, zařízení právo provádět terénní a povrchové úpravy právo vstupu a vjezdu dle čl. I a II smlouvy a dle GP 746-497/2006 pouze k parcele 889/2, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.11.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.11.2006. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 889/105

- Parcela: 889/34

a vázne na:

- Jednotka: 657/321

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1	
Hodnota věcného břemene	=	-10 000,-	Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	2 / 3	
Cena po úpravě	=	-6 666,67	Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)	-6 670,- Kč
---	--------------------

VIII. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/321 - II

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny)

- právo umístit, provozovat a užívat kabelové vedení v pozemku parc.č. 889/2 a právo volného vstupu spočívající v právu chůze a jízdy oprávněného za účelem zajištění provozu, oprav a údržby kabelového vedení (GP-741-309/2006)

- strpění umístění, provozu a užívání distribuční transformační stanice dTS 264 s právem volného vstupu oprávněného za účelem zajištění provozu, oprav a údržby dTS 264, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 150 00 Praha 5

a vázne na:

- Jednotka: 657/321

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	2 / 3
Cena po úpravě		=	-6 666,67 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) -6 670,- Kč

IX. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/321 - III

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo cesty, chůze, vjezdu a průjezdu motorových a nemotorových vozidel - sml. čl. 3, dle GP č. 765-43/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 889/264

- Parcela: 889/266

- Parcela: 889/268

- Parcela: 889/48

- Parcela: 889/52

a vázne na:

- Jednotka: 657/321

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	2 / 3
Cena po úpravě		=	-6 666,67 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) -6 670,- Kč

X. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/321 - IV

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo cesty, chůze, vjezdu a průjezdu motorových a nemotorových vozidel - sml. čl. 3, dle GP č. 762-12/2007, které bylo zřízeno

listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 889/46
- Parcela: 889/47
- Parcela: 889/49
- Parcela: 889/8

a vázne na:

- Jednotka: 657/321

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	2 / 3
Cena po úpravě		=	-6 666,67 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) -6 670,- Kč

XI. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/321 - V

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) trvalé umístění, udržování, opravy a rekonstrukce veřejného osvětlení právo cesty, chůze, vjezdu a průjezdu motorových a nemotorových vozidel - sml. čl., dle GP č. 762-12/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- RCP ISC, s.r.o., Karolinská 661/4, Karlín, 186 00 Praha 8

a vázne na:

- Jednotka: 657/321

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	2 / 3
Cena po úpravě		=	-6 666,67 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) -6 670,- Kč

XII. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/321 - VI

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo cesty, chůze, vjezdu a průjezdu motorových a nemotorových vozidel - sml. čl. 3, dle GP č. 762-12/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 889/53

a vázne na:

- Jednotka: 657/321

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	2 / 3
Cena po úpravě		=	-6 666,67 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) -6 670,- Kč

XIII. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/321 - VII

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo cesty, chůze, vjezdu a průjezdu motorových a nemotorových vozidel - sml. čl. 3, dle GP č. 765-43/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 889/70

a vázne na:

- Jednotka: 657/321

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	2 / 3
Cena po úpravě		=	-6 666,67 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) -6 670,- Kč

XIV. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/321 - VIII

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) trvalé umístění, údržba, oprava a rekonstrukce plynovodu právo cesty, chůze, vjezdu a průjezdu motorových a nemotorových

vozidel sml. čl. 3, dle GP č. 759-14/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- RCP ISC, s.r.o., Karolinská 661/4, Karlín, 186 00 Praha 8

a vázne na:

- Jednotka: 657/321

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	2 / 3
Cena po úpravě		=	-6 666,67 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) -6 670,- Kč

XV. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/321 - IX

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) trvalé umístění, údržba, opravy a rekonstrukce podzemní komunikace právo cesty, chůze, vjezdu a průjezdu motorových a nemotorových vozidel - sml. čl. 3, dle GP č. 762-12/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- RCP ISC, s.r.o., Karolinská 661/4, Karlín, 186 00 Praha 8

a vázne na:

- Jednotka: 657/321

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	2 / 3
Cena po úpravě		=	-6 666,67 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) -6 670,- Kč

XVI. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/321 - X

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo cesty, chůze, vjezdu a průjezdu motorových a nemotorových vozidel - sml. čl. 3, dle GP č. 762-12/2007, které bylo zřízeno

listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 889/18
- Parcela: 889/265
- Parcela: 889/267
- Parcela: 889/269
- Parcela: 889/45

a vázne na:

- Jednotka: 657/321

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	2 / 3
Cena po úpravě		=	-6 666,67 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) -6 670,- Kč

XVII. Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 jednotky č. 657/325

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 tomto konkrétním případě ocenění volíme jako jednotku porovnání 1 garážové stání. Dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření bylo zjištěno, že **ideálnímu spoluvlastnickému podílu ve výši 1/3 jednotky garáže č. 657/325 přísluší užívání jednoho garážového stání určeného pro jedno osobní motorové vozidlo (jednotka č. 657/325 disponuje celkem 3-mi stáními).**

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 „vytlačování“, 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, přihraničí, 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 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 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. Garážové stání, ul. Rohanské nábřeží, Praha - Karlín

Jednotka: Karlín, 657/330, LV 1291

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 12.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2024 13:09:17. Zápis proveden dne 07.05.2024.

Číslo řízení

V-21344/2024-101

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

jednotky:

Karlín, 657/330, LV 1291

Dle výše uvedené kupní smlouvy byla předmětem prodeje jednotka č. 657/330, jejíž součástí jsou 3 parkovací stání označené čísla 156, 157 a 158.

2. Garážové stání, ul. Prokopova, Praha - Žižkov

Jednotka: Žižkov, 2856/901, LV 14036

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.020.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2024 09:45:00. Zápis proveden dne 02.08.2024. V-40466/2024-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žižkov, 2856/901, LV 14036

Dle výše uvedené kupní smlouvy byl předmětem prodeje ideální spoluvlastnický podíl ve výši 2/121 jednotky č. 2856/901, kterému přísluší užívání garážového stání č. G41.

3. Garážové stání, ul. Křižíkova, Praha - Karlín

Jednotka: Karlín, 710/301, LV 5409

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

568.700,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2024 09:39:44. Zápis proveden dne 07.08.2024. V-41415/2024-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Karlín, 710/301, LV 5409

Dle výše uvedené kupní smlouvy byl předmětem prodeje ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/123 jednotky č. 710/301, kterému přísluší výlučné užívání garážového stání č. 1235.

Stanovení obvyklé ceny:

1. Garážové stání, ul. Rohanské nábřeží, Praha - Karlín		
Cena nemovité věci (CN)	2 000 000,– Kč	
Jednotkové množství (M)	3,00 garážové stání	
Výchozí jedn. cena za stání	666 666,67 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,91	XX
Jednotková cena za garážové stání (JC)	732 600,73 Kč	

2. Garážové stání, ul. Prokopova, Praha - Žižkov		
Cena nemovité věci (CN)	1 020 000,– Kč	
Jednotkové množství (M)	1,00 garážové stání	
Výchozí jedn. cena za stání	1 020 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,93	11.7.2024
Jednotková cena za garážové stání (JC)	1 096 774,19 Kč	

3. Garážové stání, ul. Křížíkova, Praha - Karlín		
Cena nemovité věci (CN)	568 700,– Kč	
Jednotkové množství (M)	1,00 garážové stání	
Výchozí jedn. cena za stání	568 700,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
K_{stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,93	11.7.2024
Jednotková cena za garážové stání (JC)	582 386,07 Kč	

kde $JC = (CN / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za garážové stání 582 386,07 Kč

Průměrná jednotková cena za garážové stání $\hat{a} JC / 3$ 803 920,33 Kč

Maximální jednotková cena za garážové stání 1 096 774,19 Kč

Stanovená jednotková cena za garážové stání SJC 805 000,– Kč

Jednotkové množství M 3,00 garážové stání

Porovnávací hodnota $SJC \times M$ 2 415 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl $\times$ 1 / 3

Cena po úpravě $=$ 805 000,– Kč

Obvyklá cena (garážové stání dle LV č. 1685) 805 000,– Kč

XVIII. Věcné břemeno ve prospěch jednotky č. 657/325 - I

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) chůze, vjezdu a průjezdu dle čl.3 smlouvy, vymezené GP 765-43/2007. Věcné břemeno se zřizuje na dobu existence Podzemní komunikace, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 657/325

a vázne na:

- Parcela: 889/10

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného			

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 3
Cena po úpravě	=	3 333,33 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)	3 330,- Kč
---	-------------------

XIX. Věcné břemeno ve prospěch jednotky č. 657/325 - II

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) chůze, vjezdu a průjezdu dle čl.III slouvy, vymezené GP č. 765-43/2007. Zřizuje se na dobu existence Podzemní komunikace., které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 657/325

a vázne na:

- Parcela: 889/267

- Parcela: 889/269

- Parcela: 889/45

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného			

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 3
Cena po úpravě	=	3 333,33 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) 3 330,- Kč

XX. Věcné břemeno ve prospěch jednotky č. 657/325 - III

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) chůze, vjezdu a průjezdu dle čl.3 smlouvy, v rozsahu vymezeném GP 765-43/2007. Zřizuje se na dobu existence Podzemní komunikace, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 657/325

a vázne na:

- Parcela: 889/13

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného			

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 3
Cena po úpravě	=	3 333,33 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) 3 330,- Kč

XXI. Věcné břemeno ve prospěch jednotky č. 657/325 - IV

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) chůze, vjezdu a průjezdu dle čl. III smlouvy, vymezené Gp č.765-43/2007 Zřizuje se na dobu existence Podzemní komunikace, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 657/325

a vázne na:

- Parcela: 889/46

- Parcela: 889/47

- Parcela: 889/49

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného			

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 3
------------------	---	-------

Cena po úpravě	=	3 333,33 Kč
Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)		3 330,- Kč

XXII. Věcné břemeno ve prospěch jednotky č. 657/325 - V

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) chůze, vjezdu a průjezdu dle čl. III smlouvy, vymezené GP č.765-43/2007 Zřizuje se na dobu existence Podzemní komunikace, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 657/325

a vázne na:

- Parcela: 889/266

- Parcela: 889/268

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného			

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 3	
Cena po úpravě	=	3 333,33 Kč	
Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)		3 330,- Kč	

XXIII. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/325 - I

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo chůze a jízdy právo na části pozemku umístit stavbu přístupové komunikace, inženýrských sítí, osvětlení, vjezdů a nájezdů právo umísťovat stavební stroje, techniku, zařízení právo provádět teréni a povrchové úpravy právo vstupu a vjezdu dle čl.I a II smlouvy a dle GP 746-497/2006 pouze k parcele 889/2, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.11.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.11.2006. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 889/105

- Parcela: 889/34

a vázne na:

- Jednotka: 657/325

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1	
Hodnota věcného břemene	=	-10 000,-	Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 3
Cena po úpravě	=	-3 333,33 Kč
Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)		-3 330,- Kč

XXIV. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/325 - II

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny)

- právo umístit, provozovat a užívat kabelové vedení v pozemku parc.č. 889/2 a právo volného vstupu spočívající v právu chůze a jízdy oprávněného za účelem zajištění provozu, oprav a údržby kabelového vedení (GP-741-309/2006)

- strpění umístění, provozu a užívání distribuční transformační stanice dTS 264 s právem volného vstupu oprávněného za účelem zajištění provozu, oprav a údržby dTS 264, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 150 00 Praha 5

a vázne na:

- Jednotka: 657/325

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 3
Cena po úpravě	=	-3 333,33 Kč
Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)		-3 330,- Kč

XXV. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/325 - III

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo cesty, chůze, vjezdu a průjezdu motorových a nemotorových vozidel - sml. čl. 3, dle GP č. 765-43/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 889/264

- Parcela: 889/266

- Parcela: 889/268

- Parcela: 889/48

- Parcela: 889/52

a vázne na:

- Jednotka: 657/325

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	1 / 3
Cena po úpravě		=	-3 333,33 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) -3 330,- Kč

XXVI. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/325 - IV

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo cesty, chůze, vjezdu a průjezdu motorových a nemotorových vozidel - sml. čl. 3, dle GP č. 762-12/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 889/46
- Parcela: 889/47
- Parcela: 889/49
- Parcela: 889/8

a vázne na:

- Jednotka: 657/325

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	1 / 3
Cena po úpravě		=	-3 333,33 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) -3 330,- Kč

XXVII. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/325 - V

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) trvalé umístění, udržování, opravy a rekonstrukce veřejného osvětlení právo cesty, chůze, vjezdu a průjezdu motorových a nemotorových vozidel - sml. čl., dle GP č. 762-12/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- RCP ISC, s.r.o., Karolinská 661/4, Karlín, 186 00 Praha 8

a vázne na:

- Jednotka: 657/325

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	1 / 3
Cena po úpravě		=	-3 333,33 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) -3 330,- Kč

XXVIII. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/325 - VI

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo cesty, chůze, vjezdu a průjezdu motorových a nemotorových vozidel - sml. čl. 3, dle GP č. 762-12/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 889/53

a vázne na:

- Jednotka: 657/325

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	1 / 3
Cena po úpravě		=	-3 333,33 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) -3 330,- Kč

XXIX. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/325 - VII

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo cesty, chůze, vjezdu a průjezdu motorových a nemotorových vozidel - sml. čl. 3, dle GP č. 765-43/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 889/70

a vázne na:

- Jednotka: 657/325

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	1 / 3
Cena po úpravě		=	-3 333,33 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) **-3 330,- Kč**

XXX. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/325 - VIII

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) trvalé umístění, údržba, oprava a rekonstrukce plynovodu právo cesty, chůze, vjezdu a průjezdu motorových a nemotorových vozidel sml. čl. 3, dle GP č. 759-14/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- RCP ISC, s.r.o., Karolinská 661/4, Karlín, 186 00 Praha 8

a vázne na:

- Jednotka: 657/325

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	1 / 3
Cena po úpravě		=	-3 333,33 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) **-3 330,- Kč**

XXXI. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/325 - IX

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) trvalé umístění, údržba, opravy a rekonstrukce podzemní komunikace právo cesty, chůze, vjezdu a průjezdu motorových a nemotorových vozidel - sml. čl. 3, dle GP č. 762-12/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- RCP ISC, s.r.o., Karolinská 661/4, Karlín, 186 00 Praha 8

a vázne na:

- Jednotka: 657/325

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
------------------------	---	---	----

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1
Hodnota věcného břemene	=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 3
Cena po úpravě	=	-3 333,33 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) **-3 330,- Kč**

XXXII. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 657/325 - X

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo cesty, chůze, vjezdu a průjezdu motorových a nemotorových vozidel - sml. čl. 3, dle GP č. 762-12/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 889/18
- Parcela: 889/265
- Parcela: 889/267
- Parcela: 889/269
- Parcela: 889/45

a vázne na:

- Jednotka: 657/325

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1	
Hodnota věcného břemene	=	-10 000,-	Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 3
Cena po úpravě	=	-3 333,33 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) **-3 330,- 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 ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 jednotky č. 657/321 - garáž	1 610 000,- Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 jednotky č. 657/325 - garáž	805 000,- Kč
Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen	2 415 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) na ideálním spoluvlastnickém podílu ve výši 2/3 jednotky č. 657/321.* (10 x -6 670,- Kč)	- 66 700,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) na ideálním spoluvlastnickém podílu ve výši 1/3 jednotky č. 657/325.* (10 x -3 330,- Kč)	- 33 300,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 jednotky č. 657/321.* (5 x 6 670,- Kč)	33 350,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 jednotky č. 657/325.* (5 x 3 330,- Kč)	16 650,- Kč

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

Věcná břemena (podle listiny), která jsou evidována v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 2612 a č. 1685, pro k.ú. Karlín, byla zřízena ve prospěch předmětu ocenění a jsou již ve výsledných hodnotách zohledněna.

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 9. 9. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 29603/24-119**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 nemovité věci - jednotky č. 657/321 v budově č.p. 657, příslušející k části obce Karlín, na pozemku p.č. 889/73, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 889/2 o výměře 5.161 m² a p.č. 889/73 o výměře 3.500 m² v rozsahu 373/239338;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 657/325 v budově č.p. 657, příslušející k části obce Karlín, na pozemku p.č. 889/73, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 889/2 o výměře 5.161 m² a p.č. 889/73 o výměře 3.500 m² v rozsahu 384/239338;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 2612, č. 1685 a č. 1145, vše v k.ú. Karlín, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. 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

2 415 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionyčtyřistapátnácttisíc Kč

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

2 315 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionyřístapátnácttisíc Kč

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

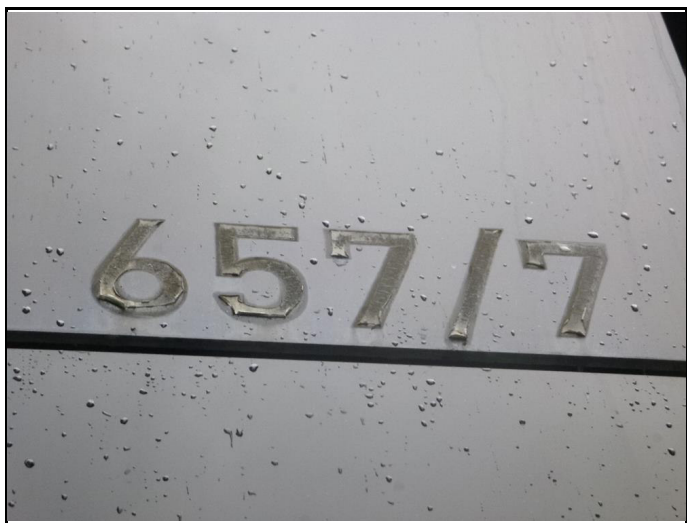
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

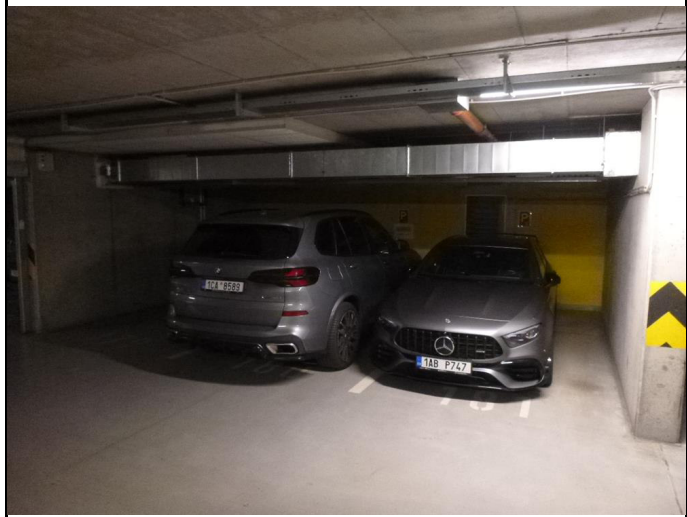
Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace



Jednotka č. 657/321



Jednotka č. 657/325





Katastrální úřad pro hlavní město Prahu Katastrální pracoviště Praha	Okres	Obec Praha	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Karlín	Mapový list č. PRAHA 6-1/21	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 09.09.2025 10:15:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 09.09.2025 10:42:02	

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 **071643/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 30. 9. 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