Pražská znalecká kancelář

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 066220/2026

Ocenění nemovitých věcí

Předmět znaleckého posudku:	Členská práva a povinnosti povinné(ho): Jiří Křenek, r.č.: 5609100277, bydliště: Varnsdorfská 334/11, 19000 Praha 9, v družstvu: Stavební bytové družstvo Praha, IČ: 00034592, sídlo: Střelničná 1861/8a, 18200 Praha 8 - Kobylisy, zapsaném v obchodním rejstříku vedeném soudem: Městský soud v Praze, v oddíle Dr XCVIII vložka 22 spojená s užíváním bytu č. 10 ve 3. podlaží domu Varnsdorfská 334/11, 19000 Praha 9.		
Zadavatel:	**Soudní exekutor JUDr. Filip Exner – Exekutorský úřad Praha 7**		
	IČ: 720 73 586		
	Praha 8, Střížkovská 734/66		
Číslo jednací/Číslo zakázky:	151 EX 117/24 - 67		
Zpracovatel/Znalecká kancelář:	**Pražská znalecká kancelář, s.r.o.**		
	IČ: 489 10 660		
	Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2		
Obor a odvětví:	**Ekonomika**		
	Oceňování nemovitých věcí		
Datum vyhotovení:	**02.09.2026**		
Počet stran:	44 stran včetně příloh	**Počet příloh:**	3
Vydáno tištěné:	-	**Vydáno elektronicky:**	ANO

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU ..... - 4 -
1.1 Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele ..... - 4 -
1.2 Účel použití znaleckého posudku ..... - 4 -
1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku ..... - 4 -
1.4 Rozhodné datum ocenění ..... - 4 -
2 VÝČET PODKLADŮ ..... - 5 -
2.1 Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat ..... - 5 -
2.1.1 Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z: ..... - 5 -
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis ..... - 5 -
2.2.1 Předané podklady Zadavatelem ..... - 5 -
2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem ..... - 5 -
2.2.3 Použitá literatura ..... - 5 -
2.2.4 Internetové zdroje ..... - 6 -
2.2.5 Další informace ..... - 6 -
2.3 Místní šetření ..... - 6 -
2.4 Věrohodnost zdroje dat ..... - 7 -
2.5 Zdroj dat ..... - 7 -
3 NÁLEZ ..... - 8 -
3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat ..... - 8 -
3.1.1 Postup samotný ..... - 8 -
3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci ..... - 8 -
3.1.3 Analýza trhu ..... - 16 -
3.2 Stanovení kritérií výběru ..... - 19 -
3.3 Výčet srovnatelných nemovitých věcí ..... - 21 -
3.4 Popis postupu při zpracování dat ..... - 21 -
3.5 Výčet zpracovaných dat ..... - 21 -
4 POSUDEK ..... - 22 -
4.1 Popis postupu při analýze dat ..... - 22 -
4.1.1 Pojmy vymezující hodnotu ..... - 22 -
4.1.2 Metodologie ocenění ..... - 24 -
4.1.3 Popis postupu při analýze dat a analýza dat pro určení tržní hodnoty ..... - 27 -
4.2 Výsledky analýzy dat ..... - 34 -

5 ODŮVODNĚNÍ ..... - 36 -
5.1 Interpretace výsledků analýzy ..... - 36 -
5.1.1 Pro určení tržní hodnoty ..... - 36 -
5.1.2 Výsledky analýzy ..... - 36 -
5.2 Kontrola postupu ..... - 36 -
6 ZÁVĚR ..... - 37 -
6.1 Citace zadané odborné otázky ..... - 37 -
6.2 Závěrečný výrok ..... - 37 -
6.3 Podmínky správnosti závěru ..... - 37 -
7 PŘÍLOHY ..... - 39 -
8 ZNALECKÁ DOLOŽKA ..... - 44 -

Seznam obrázků:

Obrázek 1 Umístění Předmětné nemovité věci v obci ..... - 10 -
Obrázek 2 Výstřižek z Prohlášení vlastníka k Nemovité věci ..... - 11 -
Obrázek 3 Grafické znázornění Nemovitých věcí na katastrální mapě ..... - 12 -
Obrázek 4 Územní plán hl. m. Prahy ..... - 14 -
Obrázek 5 Metropolitní plán Prahy ..... - 15 -
Obrázek 6 Povodňové a záplavové oblasti ..... - 16 -
Obrázek 7 Swiss Life Hypoindex – vývoj ..... - 17 -
Obrázek 8 Vývoj cen nemovitostí v lokalitě Prosek ..... - 18 -
Obrázek 9 Vývoj cen nemovitostí bytů v hl. m. Praze ..... - 19 -
Obrázek 10 Přehled jednotkových upravených cen ..... - 34 -

Seznam tabulek:

Tabulka 1 ČSOB Index – byty ..... - 16 -
Tabulka 2 Výčet srovnávacích případů ..... - 21 -
Tabulka 3 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota ..... - 28 -
Tabulka 4 Určení jednotkové tržní hodnoty ..... - 34 -
Tabulka 5 Určení tržní hodnoty ..... - 35 -

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele

Úkolem zpracovatele je určení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty členských práv a povinností vlastníka Jiří Křenek, r.č.: 5609100277, bydliště: Varnsdorfská 334/11, 19000 Praha 9, v družstvu: Stavební bytové družstvo Praha, IČ: 00034592, sídlo: Střelničná 1861/8a, 18200 Praha 8 - Kobylisy, zapsaném v obchodním rejstříku vedeném soudem: Městský soud v Praze, v oddíle Dr XCVIII vložka 22 spojené s užíváním bytu č. 10 ve 3. podlaží domu Varnsdorfská 334/11, 19000 Praha 9.

(dále jako „*Předmět ocenění*“ nebo také jako „*Nemovité věci*“).

Komentář Zpracovatele:

Odborná otázka a Ustanovení od Zadavatele uvádějí, že Předmět ocenění se nachází ve 3. podlaží, dle Prohlášení vlastníka se však Předmětný byt nachází ve 4. podlaží (3. patře) bytového domu, tento nesoulad patrně vyplývá z Dohody o užívání bytu, kde je přízemí uvedeno samostatně.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vyhotoven pro potřeby Zadavatele v souvislosti s vedeným exekučním řízením pod č.j.: 151 EX 117/24 - 67 Exekutorského úřadu Praha 7.

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry, v něm uvedené, nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům a účelům.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Zadavatel předal podklady a údaje uvedené níže, ze kterých je v tomto znaleckém posudku vycházeno.

Zadavatel nesdělil Zpracovateli žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, kromě výše uvedeného a podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto znaleckého posudku.

1.4 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění je 25.08.2026, tedy datum místního šetření (dále jen „*Rozhodné datum*“).

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat

2.1.1 Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:

1. Předmětné nemovité věci, která je definovaná podle stavu katastru nemovitostí.
2. Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, Regionálního informačního servisu (RIS), e-portálu územních samospráv (e-PUSA) a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst.
3. Dalších dat a informací poskytovaných stavebními úřady, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, realitními servery, aplikacemi na vyhledávání realizovaných prodejů apod.
4. Informací a podkladů od Zadavatele.
5. Místního šetření.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Předané podklady Zadavatelem

1. Identifikace Předmětné věci.
2. Usnesení č.j.: 151 EX 117/24 - 67 Exekutorského úřadu Praha 7.
3. Dohoda o užívání družstevního bytu ze dne 15.07.1981.

2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

1. Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření.
2. Umístění Předmětné nemovité věci v obci.
3. Fotodokumentace Předmětné nemovité věci k datu místního šetření.
4. Snímky z mapy oblasti, ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
5. Územní plán obce.
6. Statistické údaje o počtu obyvatel v obcích zveřejněné Českým statistickým úřadem.
7. Realizované prodeje zjištěné v cenových údajích a sbírce listin ČÚZK.
8. Veřejně přístupné databáze statistik ČSÚ a ČSOB.
9. Prohlášení vlastníka.

2.2.3 Použitá literatura

1. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8.
2. Mezinárodní oceňovací standardy 2025, zpracovatel překladu do českého jazyka: European Valuation Institute, z.ú., vydalo nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. K Oboře 578, Jesenice, ISBN 978-80-87865-81-1.
3. Stanovisko MF odboru cenová politika č. 03/2022 – Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021.
4. Odpovědi na často kladené otázky k DPH ze dne 26. 1. 2022 – MF ČR, odbor 16 – Cenová politika, odd. 1602 – Oceňování majetku.

2.2.4 Internetové zdroje

1. https://mapy.com
2. https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz
3. https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce
4. https://www.cuzk.gov.cz/Aplikace-DP-do-KN/Aplikace-DP-do-KN/Dalkovy-pristup-do-KN.aspx
5. https://www.cenovamapa.cz
6. https://www.farmy.cz
7. https://msp.gov.cz
8. https://www.povis.cz
9. https://www.csob.cz
10. https://mf.gov.cz
11. https://mesta.obce.cz
12. https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr

2.2.5 Další informace

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 151/1997 Sb.“).
2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů.
4. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.
5. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění pozdějších předpisů.
6. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění pozdějších předpisů.
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 441/2013 Sb.“).
8. Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno zástupcem Zpracovatele dne 25.08.2026 v čase 14:00-14:30. Vlastník/Povinný byl o místním šetření vyrozuměn doporučeným dopisem EE312218683CZ.

Při místním šetření zástupce Zpracovatele využil domovní zvonek označený „Křenek Jiří“, kdy na druhé straně se ozvala osoba označující se za Jiřího Křenka, na další ústní výzvu ke zpřístupnění bytu však přišla negativní reakce s jistou parafrází *„nikoho nebudu pouštět do bytu a neumožním provedení MŠ, ani kdybyste přišli s PČR, tak vás sem nepustím“*.

Místní šetření proto proběhlo pouze z veřejných prostor v okolí Předmětu ocenění.

Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace, výběr z této fotodokumentace tvoří samostatnou přílohou tohoto dokumentu, kompletní fotodokumentace pořízená při místním šetření je uložena v archivu Zpracovatele.

O termínu i čase místního šetření bylo vyrozuměno s předstihem prostřednictvím právního zástupce (Mgr. Lukáš Serbus) i Stavební bytové družstvo Praha, IČ: 00034592, když jejich zástupce se místního šetření nezúčastnil, k ocenění však předložili Prohlášení vlastníka a Dohodu o užívání bytu ze dne 15.07.1981.

2.4 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla Předmětná nemovitá věc, data o ní zjišťoval zástupce Zpracovatele osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. U dat převzatých z veřejně dostupných zdrojů a databází nemohl Zpracovatel ověřit jejich věrohodnost v plném rozsahu, neboť se nepodílel na jejich tvorbě. Jedná se však o standardní informační zdroje běžně využívané v oceňovací praxi, data z nich byla podrobena logické kontrole a konfrontována s ostatními zjištěními, a proto je Zpracovatel pro účely tohoto posudku považuje za věrohodná.

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Zadavatel prohlásil, že poskytnuté podklady a informace jsou pravé, správné a věrohodné, a tudíž Zpracovatel již neověřoval jejich pravost a správnost.
2. Dále se předpokládá, že vlastnictví je založeno na řádné, poctivé a pravé držbě a je prosté všech právních vad, zejm. zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví.
3. Informace z jiných zejména veřejně dostupných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné a správné.
4. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
5. Zpracovatel znaleckého posudku nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
8. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na nabytí Předmětné nemovité věci, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
9. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.
10. Údaje o zjištěných skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.

2.5 Zdroj dat

Data, které jsou v tomto znaleckém posudku použita vychází jednak z již existujícího zdroje – data sebraná a jednak byla vytvořena přímo Zpracovatelem – data vytvořená. Pro rozlišení těchto dat v rámci tohoto znaleckého posudku platí, že data, u kterých je uveden zdroj těchto dat (například podklady předané Zadavatelem, výpis z katastru nemovitostí, snímky z katastrálních či jiných map, územní plán obce, údaje ČSÚ, realizované prodeje a realitní nabídky, použitá literatura a data z použitých internetových zdrojů), jsou data sebraná. Ostatní data bez uvedení zdroje (například skutečnosti zjištěné při místním šetření, fotodokumentace) jsou pak data vytvořená Zpracovatelem.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat Předmětnou nemovitou věc a k ní veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U Předmětné nemovité věci bylo parcelní číslo, druh a způsob využití pozemku, typ a způsob využití stavby, výměry a vlastnictví převzato z evidence katastru nemovitostí.

Současně byla shromážděna relevantní data týkající se obce a polohy Předmětné nemovité věci. Informace o aktuálním stavu nemovitosti byly získány v rámci provedeného místního šetření. Předmětná nemovitá věc byla popsána na základě klíčových kvalitativních a kvantitativních charakteristik významných pro ocenění, tedy skutečného stavu, předpokládaného způsobu využití, existence porostů, případné zastavěnosti, výměry, stavebně technického stavu a vybavenosti apod. Umístění Předmětné nemovité věci bylo hodnoceno s využitím katastrální mapy propojené s ortofotomapou a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci.

Místní šetření proběhlo k Rozhodnému datu za účasti zástupce Zpracovatele.

3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci

3.1.2.1 Vlastnictví

Předmětem ocenění jsou členská práva a povinnosti v družstvu: Stavební bytové družstvo Praha, IČ: 00034592, sídlo: Střelničná 1861/8a, 18200 Praha 8 - Kobylisy, zapsaném v obchodním rejstříku vedeném soudem: Městský soud v Praze, v oddíle Dr XCVIII vložka 22 spojená s užíváním bytu č. 10 ve 3. podlaží domu Varnsdorfská 334/11, 19000 Praha 9, jejichž vlastníkem je:

- Jiří Křenek, r.č.: 5609100277, bydliště: Varnsdorfská

3.1.2.2 Charakteristika obce

Předmět ocenění se nachází na území Hlavního města Prahy na katastrálním území Střížkov, sídliště Prosek III. Praha je hlavní město a současně největší město Česka. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale není jeho součástí, jelikož je podle zákona č. 347/1997 Sb. samostatným samosprávným celkem. Je sídlem velké části státních institucí a množství dalších organizací a firem. Sídlí zde prezident republiky, parlament, vláda, ústřední státní orgány a jeden ze dvou vrchních soudů. Mimoto je Praha sídlem řady dalších úřadů, jak ústředních, tak i územních samosprávných celků; sídlí zde též ústředí většiny politických stran, hnutí a iniciativ a centrály téměř všech církví, náboženských a dalších sdružení s celorepublikovou působností registrovaných v ČR.

Ve městě je kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra je zajištěna MHD, autobusy, tramvaje, metro. Automobilová doprava v centru a v přilehlých čtvrtích je regulována modrými zóny placeného stání. U okrajových stanic metra jsou zřizována odstavná parkoviště P+R. Praha je v centru napojení na českou dálniční síť. Na západní okraji města je mezinárodní letiště Václava Havla.

Prosek je tvořen převážně panelovou sídlištní zástavbou z druhé poloviny 20. století, doplněnou o starší původní zástavbu a novější bytové i administrativní projekty. Na jeho území se nachází místní obchodní pasáže a občanská vybavenost. Významnou dominantou je park Přátelství, který tvoří hlavní zelenou osu sídliště.

Z hlediska silniční dopravy má na Proseku klíčový význam čtyřproudová Vysočanská ulice. Ještě před vybudováním Liberecké ulice (Prosecké radiály) a Kbelské ulice, která dnes plní funkci severovýchodní části Pražského okruhu, tudy procházela značná část tranzitní dopravy v rámci evropského silničního směru E55. Důležitou úlohu v dopravním systému oblasti sehrává rovněž Prosecká ulice, která spolu s Vysočanskou zajišťuje hlavní proud individuální i veřejné autobusové dopravy v severní části města. V letech 2004 až 2007 byla dopravní situace na Proseku výrazně komplikována probíhající výstavbou trasy metra.

Stanice metra je umístěna na křižovatce ulic Vysočanská a Prosecká, a je součástí linky C pražského metra. Leží mezi stanicemi Letňany (konečná stanice) a Střížkov. Uvedena do provozu byla 8. května 2008.

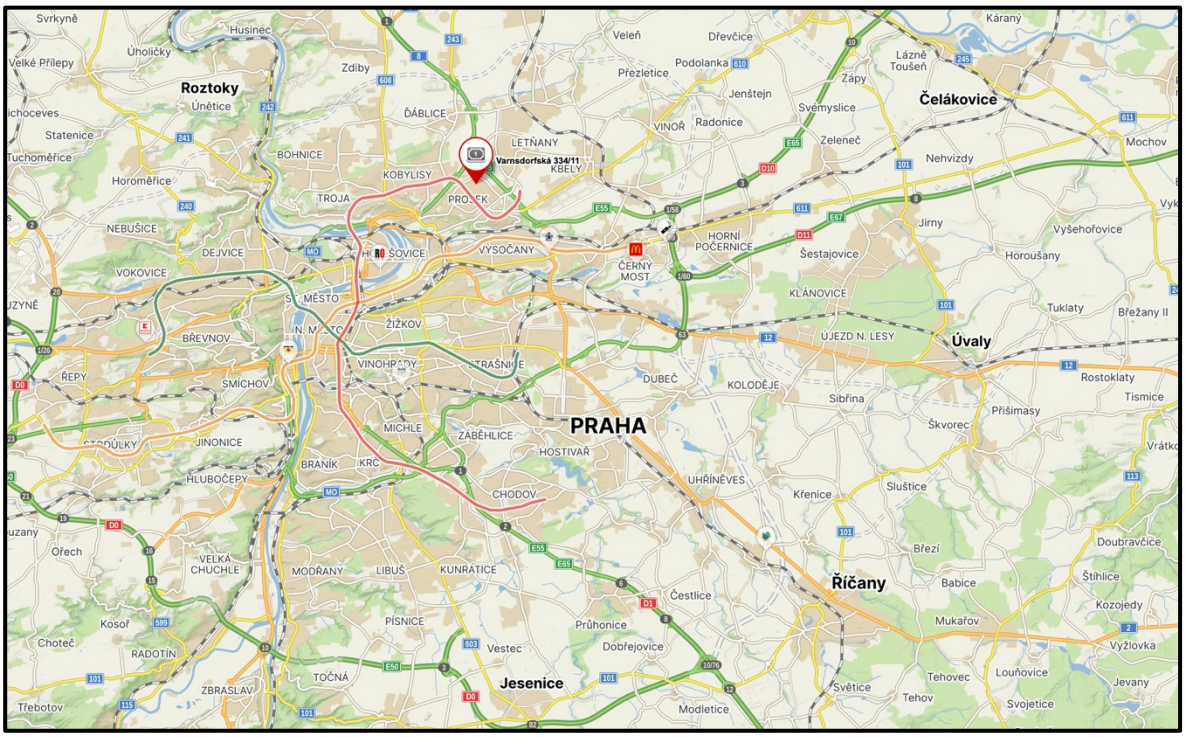
Lokalita: Bytový dům leží na sídlišti Prosek III v ulice Varnsdorfská, jedná se o soubor bytových panelových domů.

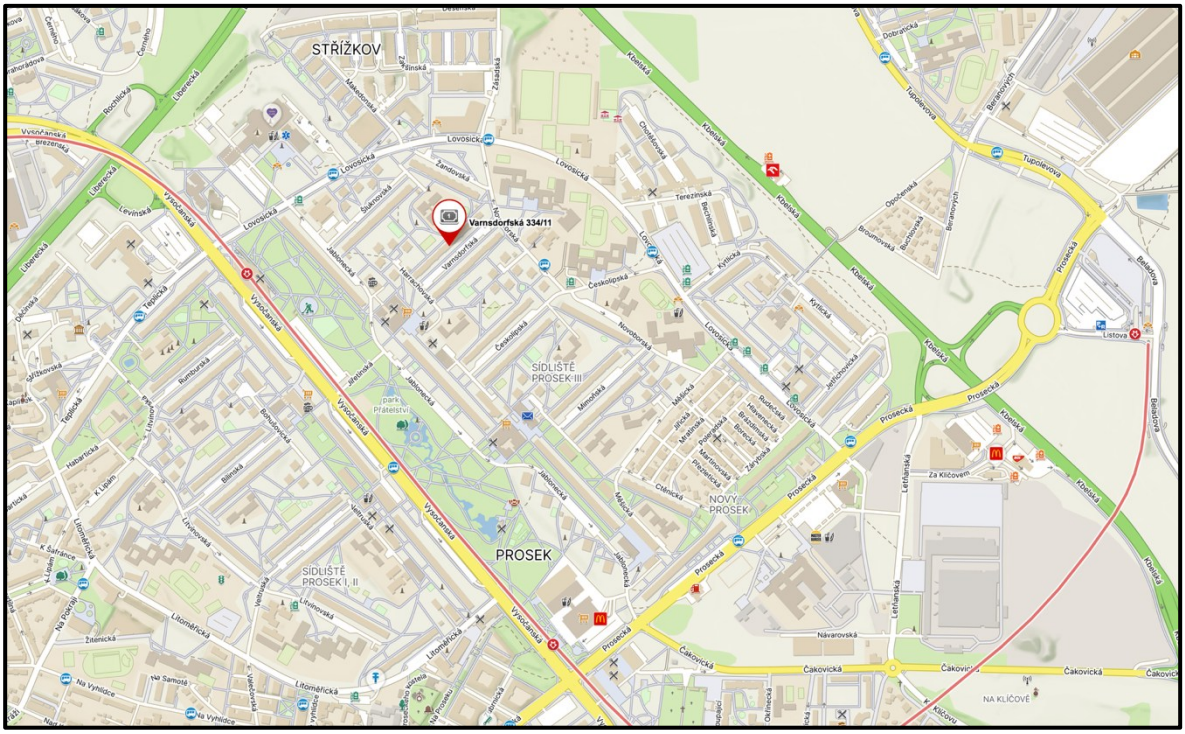
Statistika podle www.mesta.obce.cz:

Počet částí:	112
Katastrální výměra:	49.641 ha
Počet obyvatel:	1 200 455
Pošta:	Ano
Škola:	Ano
Zdravotnické zařízení:	Ano
Policie:	Ano
Kanalizace (ČOV):	Ano
Vodovod:	Ano
Plynofikace:	Ano

3.1.2.3 Poloha Předmětu ocenění a její popis

Obrázek 1 Umístění Předmětné nemovité věci v obci





Zdroj: https://mapy.com/

Předmětem ocenění jsou členská práva a povinnosti spojená s užíváním bytu č. 10 ve 3. patře (4. podlaží) domu Varnsdorfská 334/11, 19000 Praha. Jedná se o panelový dům o celkem 8 nadzemních podlažích, přičemž první podlaží je patrně užíváno jako technické zázemí domu (společné prostory, sklepní koje), v dalších 7 podlažích jsou byty.

Bytový dům stojí na pozemku parc. č. 638, k.ú. Střížkov, bytový dům má celkem 11 vchodů – adresní místa: Varnsdorfská 329/21, Varnsdorfská 330/19, Varnsdorfská 331/17, Varnsdorfská 332/15, Varnsdorfská 333/13, **Varnsdorfská 334/11**, Varnsdorfská 335/9, Varnsdorfská 336/7, Varnsdorfská 337/5, Varnsdorfská 338/3, Varnsdorfská 339/1. Dle RUIAN byl bytový dům uveden do užívání 31.12.1970, vytápění je centrální dálkové, dům je připojen na rozvod plynu, vodovod, kanalizační síť a elektrickou rozvodnou síť. V bytovém domě je pravděpodobně v každém vchodě umístěn výtah.

Dle prohlášení vlastníka je bytová jednotka 334/10 dispozičně řešena jako 1+1 a je umístěna ve 4 podlaží (3. patro) bytového domu a přísluší k němu lodžie.

Popis Předmětu ocenění dle prohlášení vlastníka je na obrázku níže.

Obrázek 2 Výstřižek z Prohlášení vlastníka k Nemovité věci

125. Jednotka č. 334 /10 je byt 1+1, umístěný v 4.podlaží,
celková plocha je.....26.31 m2

Tato jednotka se skládá z 1 místností a příslušenství
o následujících plochách:
- kuchyně..... 3.44 m2
- pokoj.....16.42 m2
- předsíň..... 2.48 m2
- koupelna..... 2.00 m2
- WC..... 0.97 m2
- lodžie..... 7.00 m2
- spíž..... 1.00 m2

Celková výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím je 26.31 m2.
Vybavení jednotky:
- kuchyňská linka.....1 ks
- vařič plynový.....1 ks
- vestavěné skříně.....1 ks
- vana.....1 ks
- umyvadlo.....1 ks
- WC mísa s nádrží.....1 ks
- míchací baterie.....2 ks
- topná tělesa.....2 ks
- listovní schránka.....1 ks
- zvonek.....1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení,
elektrounstalace, odpady apod.) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.
K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a
okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.
K vlastnictví této vymezené bytové jednotky patří spoluvlastnický podíl na společných
částech domu o velikosti 2631/1128875.

Zdroj: Prohlášení vlastníka

S ohledem na nemožnost provedení místního šetření v bytové jednotce se předpokládá její průměrný stavebně-technický stav odpovídající stáří a běžnému způsobu užívání, zejména:

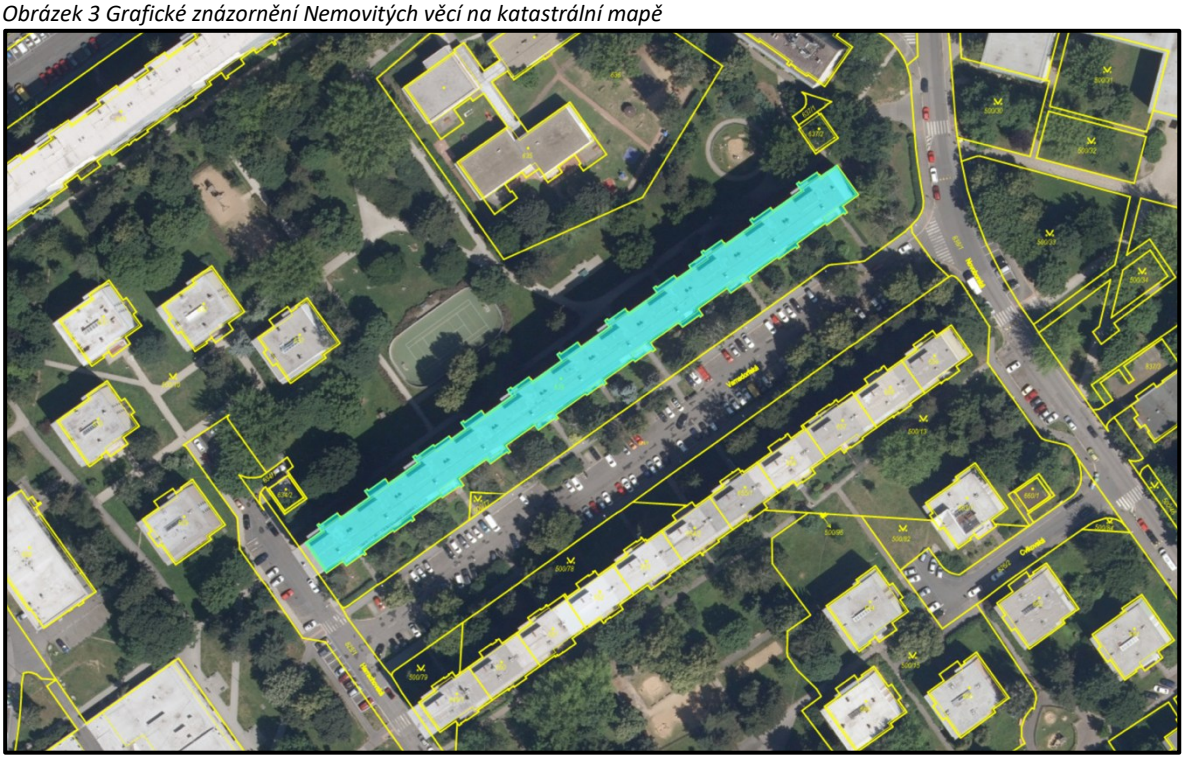
- Byt v původním stavu (původní bytové jádro, původní elektro rozvody, původní koupelna i kuchyně),

- Plovoucí podlahy / PVC v cenové hladině do cca 500 Kč/m^2,
- Kuchyňské spotřebiče v průměrné cenové hladině,
- Interiérové dveře z dřevní hmoty nebo starší dveře masivní,
- Bez mimořádných prvků vybavení (rekuperace, klimatizace, chytrá domácnost, elektronický zabezpečovací systém, aj.),
- Bez mimořádných poruch a vad (plísně, …),
- Povrchy stěn i stropů běžné omítky,
- Vše běžně užívané, funkční a uživatelné,

Při ocenění bytové jednotky budeme vycházet z uvedené podlahové plochy dle prohlášení vlastníka, tj. 26,31 m^2, vymezené dle zákona o vlastnictví bytů.

3.1.2.4 Katastr nemovitostí

Obrázek 3 Grafické znázornění Nemovitých věcí na katastrální mapě



Zdroj: https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz

3.1.2.5 Přístup

Přístup k Předmětu ocenění je možný z pozemku parc. č. 500/10, k.ú. Střížkov ve vlastnictví Hlavního města Praha, svěřená správa nemovitostí Městská část Praha 9, jedná se o veřejné prostranství – zeleň, chodníky kolem domů v dané lokalitě.

Parkovací možnosti v místě jsou dobré, a je zde několik veřejných parkovacích míst v tzv. modré zóně, parkovací možnosti odpovídají běžné situaci „sídlištního typu“.

3.1.2.6 Územní plán

Dle územního plánu hl. m. Prahy se předmět ocenění nachází v ploše OB – čistě obytné.

Hlavní využití:

- Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

- Byty v nebytových domech.
- Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních
- služeb.
- Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná
- zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahua liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

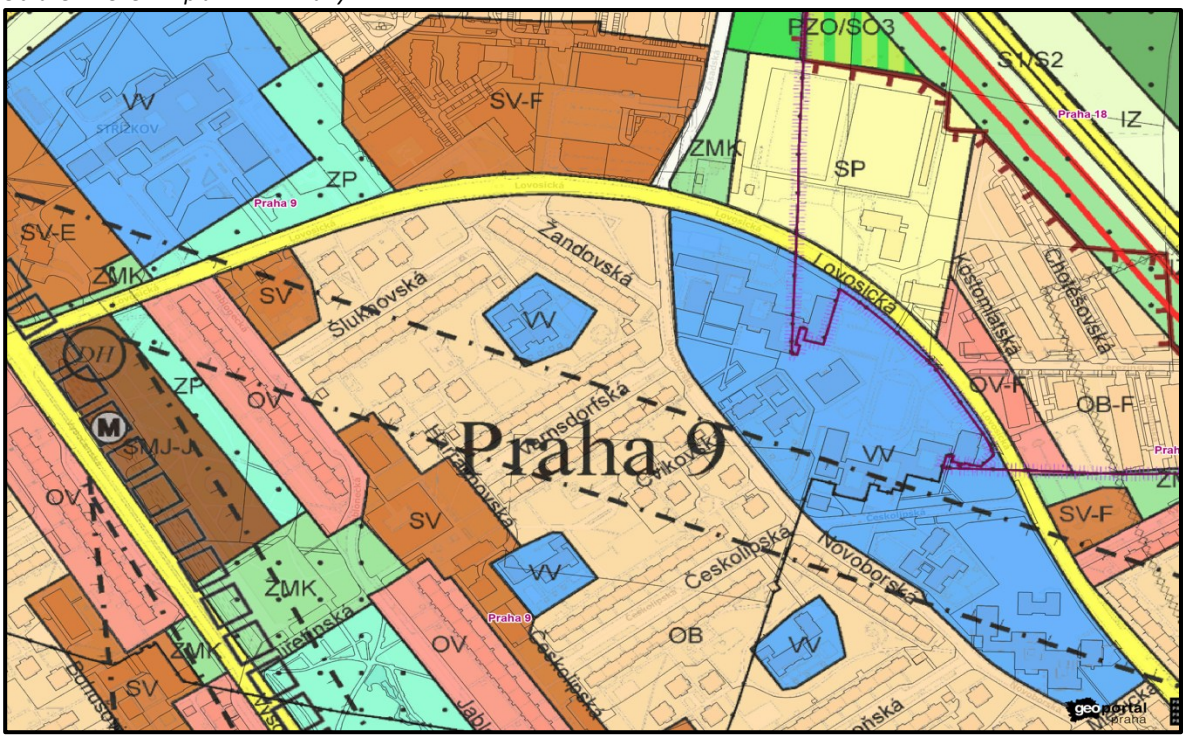
- Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný
- sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m2, parkovací a odstavné
- plochy, garáže pro osobní automobily.
- Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská
- a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení
- při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování,
- nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen
- PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrny surovin.
- Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby
- a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m2) za podmínky, že s plochami
- OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena
- využitelnost dotčených pozemků.
- Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody
- bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

- Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality

- a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Obrázek 4 Územní plán hl. m. Prahy



Zdroj: https://atlas.geoportalpraha.cz/?center=-737032.22%2C-1039317.26&scale=3500&composition=uzemni-planovani

3.1.2.7 Metropolitní plán

Na území hlavního města Prahy by od 01.09.2026 měl začít platit pro územní regulaci metropolitní plán, proto je dále vycházeno právě z tohoto metropolitního plánu, který zcela nahradí původní územní plán z r. 1999.

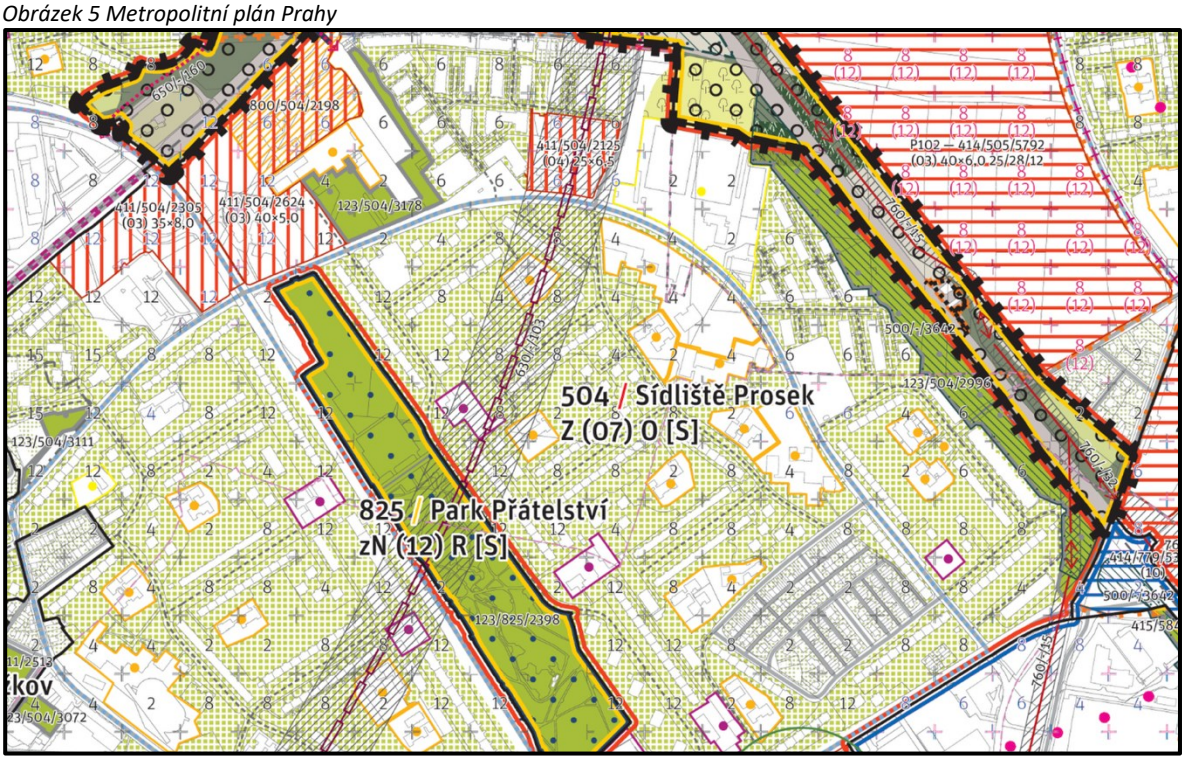
504 / Sídliště Prosek

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: modernistická struktura
- Způsob využití: zastavitelná obytná
- Míra stability: stabilizovaná

Cílový charakter lokality

- Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Prosek se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.
- Lokalita Sídliště Prosek je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, dále na vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokalit a doplnění občanské vybavenosti v transformačním území.

Obrázek 5 Metropolitní plán Prahy



Zdroj: https://app.iprpraha.cz/

3.1.2.8 Omezující vlivy a rizika

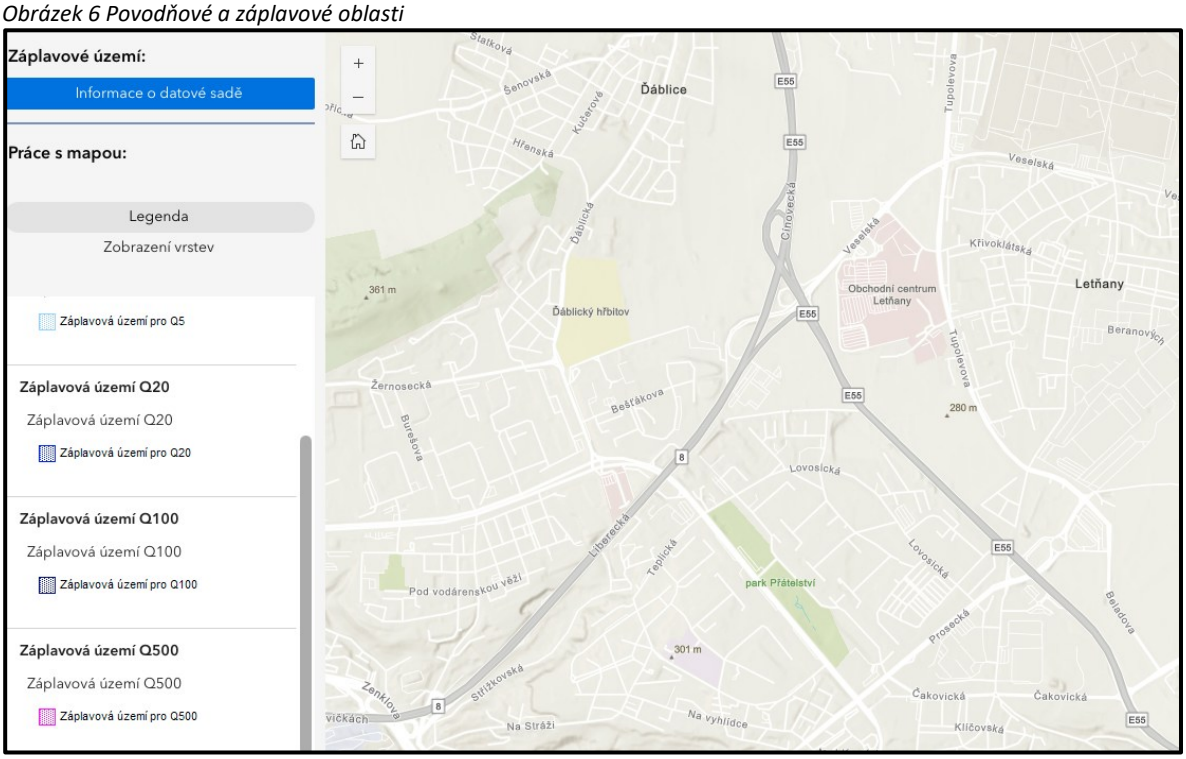
Zpracovateli nejsou dostupné informace o omezujících vlivech spojených s daným členským podílem (zejm. nesplacená anuita či jiné další závazky s spojené s užíváním bytu).

Zpracovateli nejsou dostupné žádné informace o nájemních, resp. podnájemních smlouvách k Předmětu ocenění.

3.1.2.9 Povodňové / záplavové pásmo

Na následujícím obrázku je výstřižek mapy záplavových území.

Obrázek 6 Povodňové a záplavové oblasti



Zdroj: https://voda.gov.cz/?page=zaplavova-uzemi-mapa&views=Legenda----------

Dle povodňového informačního systému se Předmět ocenění nenachází v žádném záplavovém území až do Q500.

3.1.3 Analýza trhu

ČSOB Index bydlení představuje dlouhodobě sledovaný a odbornou veřejností respektovaný ukazatel vývoje tržních cen rezidenčních nemovitostí v České republice. Index vychází z reálných odhadů tržních cen nemovitostí financovaných prostřednictvím hypotečních úvěrů klientů skupiny ČSOB a poskytuje relevantní a spolehlivý podklad pro hodnocení aktuálních trendů na trhu bydlení.

Tabulka 1 ČSOB Index – byty

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)
Q1/2025	+3,7	236,3
Q2/2025	+3,5	244,5
Q3/2025	+3,2	252,3
Q4/2025	+2,7	259,1

Q1/2026	+2,6	265,8
Q2/2026	+2,4	272,2

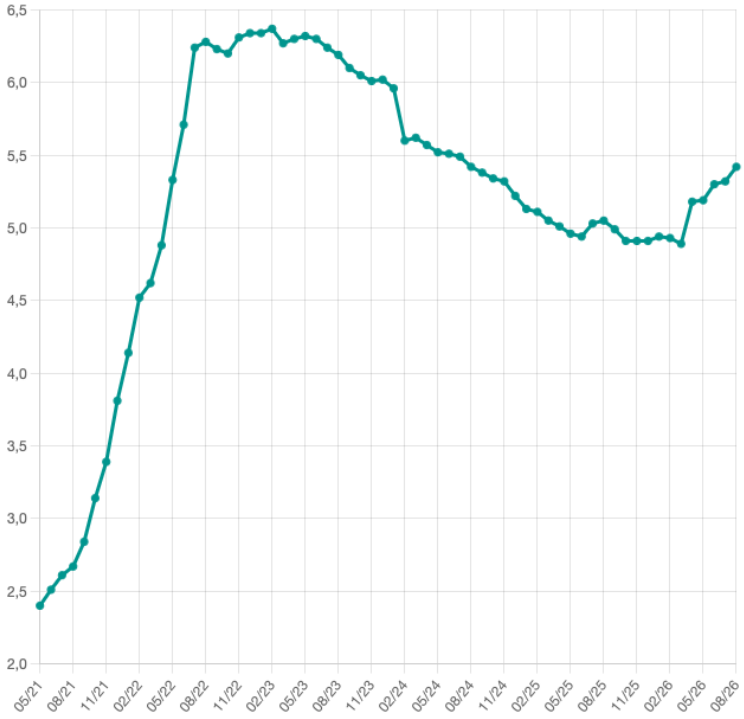
Zdroj: csob.cz

Vývoj sazby hypoték

Většina nákupů rezidenčních nemovitostí v ČR probíhá s využitím hypotečního úvěru, a proto jsou úrokové sazby těchto úvěrů jedním z klíčových parametrů při rozhodování o koupi nemovitosti. Swiss Life Hypoindex je měsíční ukazatel, který odráží vážený aritmetický průměr nabídkových úrokových sazeb hypotečních úvěrů s LTV (loan-to-value) do 80 %, tedy hypoték, kde výše úvěru nepřesahuje 80 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Data pro index jsou zpracována z reálných bankovních nabídek na začátku každého měsíce (vydává se vždy kolem 5. pracovního dne) a sazby jsou váženy podle objemu poskytnutých hypoték – čím více úvěrů banka poskytne, tím větší váhu její sazba v indexu získává. Index kombinuje sazby s různou dobou fixace (např. 1-, 3- a 5letou) a zohledňuje jejich rozdíly, čímž vytváří průběžný trendový ukazatel úrovně hypotečních sazeb.

Obrázek 7 Swiss Life Hypoindex – vývoj



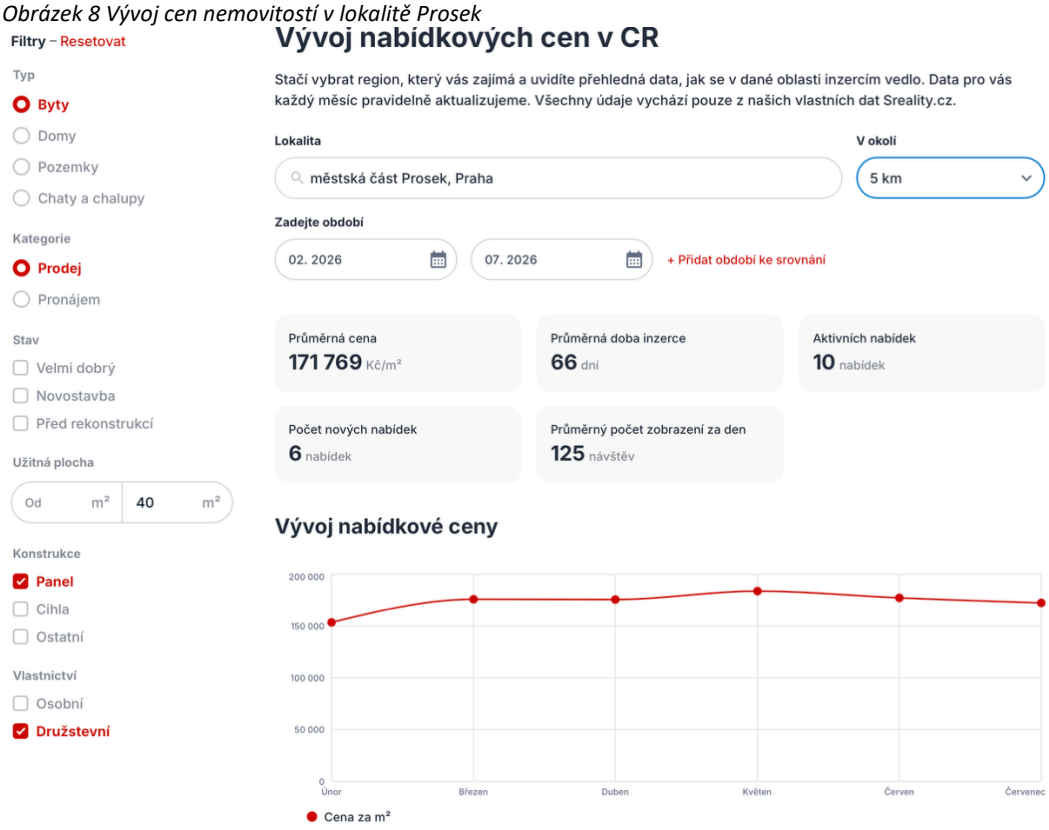
Zdroj: https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/

Jak je patrné z grafu Swiss Life Hypoindex, úrokové sazby hypoték dosáhly svých maxim v letech 2022–2023, následně od konce roku 2023 vykazují setrvalý pokles. Rok 2025 byl pro hypoteční trh obdobím postupné stabilizace po těchto turbulentních letech. Úrokové sazby se na začátku roku pohybovaly mírně nad 5 % a postupně klesaly, avšak tempo snižování bylo pomalé. Banky reagovaly na očekávaný vývoj základních sazeb ČNB, inflaci a makroekonomické podmínky, čímž se trh postupně uklidnil. Od února 2026 opět dochází k růstu úrokových sazeb.

Lokalita Prosek

Předmět ocenění se nachází v části Prosek. Pro analýzu trhu v dané lokalitě lze využít zejména data realitního portálu Sreality.cz, který dlouhodobě shromažďuje a vyhodnocuje údaje o nabídkových cenách nemovitostí na základě zveřejněné inzerce, včetně vývoje cen za m², délky inzerce, počtu aktivních nabídek a intenzity poptávky.

Obrázek 8 Vývoj cen nemovitostí v lokalitě Prosek

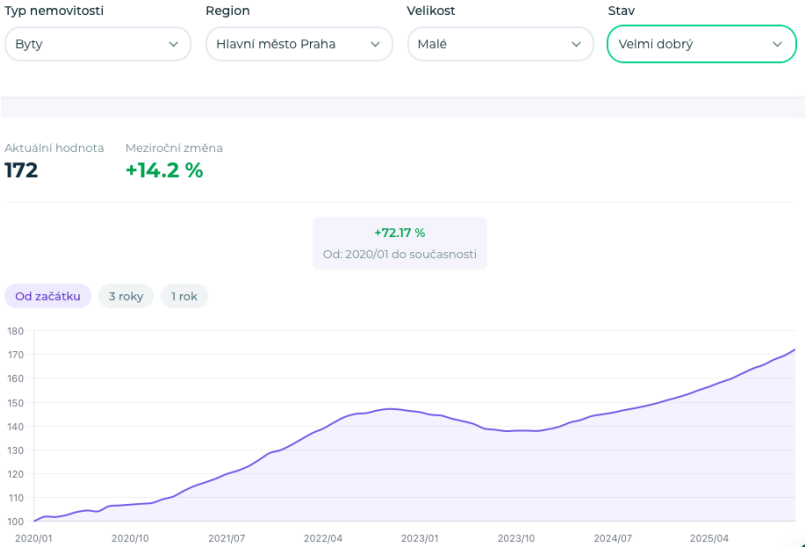


Zdroj: sreality[1]

Dalším využitelným zdrojem je analytická platforma Valuo, která pracuje s databází realizovaných i nabídkových cen nemovitostí, využívá cenové mapy a modelové odhady tržní hodnoty založené na statistickém vyhodnocení transakcí a tržních dat.

[1] https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti?uzitna-plocha-do=40&konstrukce=panel&vlastnictvi=druzstevni&lokalita=městská%20část%20Prosek&region-id=13710&region-typ=ward&v-okoli=5

Obrázek 9 Vývoj cen nemovitostí bytů v hl. m. Praze



Zdroj: Valuo.cz

Závěrem je třeba upozornit, že publikované statistiky cenového vývoje vykazují určité časové zpoždění. Kupní ceny jsou do katastru nemovitostí zpravidla zapisovány až několik měsíců po jejich sjednání, což souvisí s procesem čerpání hypotečních úvěrů a finalizací kupních smluv. Stejně tak nabídkové ceny ve statistikách realitních serverů se mohou mírně lišit od cen tržních. Tyto faktory je nutné zohlednit při interpretaci aktuálních dat.

3.2 Stanovení kritérií výběru

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno k zařazení předmětu ocenění ve vztahu k jeho možnému využití. Co se týká umístění předmětu ocenění ve vztahu k územnímu plánu, jedná se o zastavěné území obce, z čehož je v základu vycházeno.

Předmětem ocenění jsou členská práva a povinnosti spojená s užíváním bytové jednotky, bude proto při ocenění postupováno s využitím porovnávací metody, založené na obdobných transakcích, tedy transakce s obdobnými bytovými jednotkami (bytové jednotky v družstevním vlastnictví).

V daném případě je nutno poukázat na další kvalitativní vlastnosti Předmětu ocenění, zjištěné z místního šetření a dalších podkladů, a to:

- Bytová jednotka na Proseku,
- Bytová jednotka v panelovém domě,
- Bytová jednotka v původním stavu,
- Bytový dům s výtahem,
- Vlastnictví – družstevní.

V tomto kontextu bylo prováděno šetření za účelem obstarání srovnávacích etalonů, pro vyhledání porovnatelných transakcí k členskými právy a povinnostmi v bytovém družstvu není možné využít databázi realizovaných prodejů (např. Cenové údaje dle KN), neboť tyto databáze obsahují transakce typu „asset deal“, nikoli transakce s jednotkami v družstevním vlastnictví. Proto bude vyhledání srovnatelných etalonů provedeno na aktuální nabídce obdobných bytů k prodeji

(v družstevním vlastnictví), resp. tedy přenechání práva užívání družstevního bytu, zveřejněné na realitních serverech (např. sreality.cz).

Na základě popisu Předmětné nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

- **K1 zohlednění změny v čase** – tímto je upraven vztah ve vztahu k vývoji cen nemovitostí. Vývoj hodnot cen v čase je použit pro danou lokalitu a ve vztahu k využitelnosti uvažován v úrovni uvedené v kapitole Analýza trhu tohoto znaleckého posudku. Koeficient byl vyčíslen s použitím vztahu (uvažované % meziročního nárůstu) /12 měsíců * počet měsíců mezi obdobím od právních účinků vkladu kupní smlouvy do měsíce Rozhodného data, když bylo vycházeno z Valuo indexu.
- **K2 zohlednění provedení a vybavení** – touto úpravou je zohledňován předpoklad rozdílnosti jak v technickém, tak v morálním opotřebení (typ konstrukce a standardy vybavení nemovitosti). Zejména se jedná o stavebně-technický stav bytového domu jako celku, stav bytu, aj.
- **K3 zohlednění obliby lokality, umístění** – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblibě na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám, a to ve vztahu k umístěním v dané obci. Daná úprava zohledňuje zejména dostupnost na hlavní dopravní napojení měst a obcí a dále ke kompletní občanské vybavenosti a pracovním příležitostem. Dále koeficient zohledňuje úpravu ve vztahu k umístění bytu v rámci vertikály podlaží, obecně lze předpokládat, že byty umístěné v 1. NP jsou méně atraktivní, než byty ve vyšších podlažích (vyšší sluneční osvit, aj.).
- **K4 zohlednění dopravní obslužnosti** – v daném případě se jedná především o dopravu v klidu (parkování) a příjezd k nemovitým věcem.
- **K5 zohlednění důvěryhodnosti zdroje** – tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované ceny. U anoncovaných nabídek je standardně uvažována srážka 5–15 %, u realizací pak není tento znak zohledňován.
- **K6 úvaha Zpracovatele ve vztahu k dalším specifikům** – jedná se o další specifické vlivy, které nelze obsahově zařadit mezi předchozí úpravy, případně úvaha zpracovatele ve vztahu k dalším specifikům, jako je další příslušenství (terasy, balkon, garážové stání, výtahy, aj.).
- **K7 zohlednění velikosti** - jedná se o zohlednění velikosti podlahových ploch, kdy s klesající výměrou dochází ke zvýšení jednotkové hodnoty z důvodu většího okruhu potenciálních kupujících a dalším efektům (klesající mezní užitek, klesající mezní náklady, aj.).

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky. V rámci použitých reprezentantů jsme z kupních smluv použili ceny, které neobsahují daň z přidané hodnoty nebo ceny, na které se daň z přidané hodnoty nevztahuje.

3.3 Výčet srovnatelných nemovitých věcí

Výběr byl proveden na základě kritérií uvedených v předchozí kapitole.
Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno několik nabídek k prodeji srovnatelných družstevních bytů (resp. přenechání užívání). Žádné prodeje nebyly vyřazeny.

Na základě výše uvedeného byly vybrány následující srovnávací případy:

Tabulka 2 Výčet srovnávacích případů

Srovnávací případy		
Číslo	**Katastrální území**	**Umístění**
1	Háje	Matúškova
2	Vysočany	Podnádražní
3	Strašnice	Rembrandtova
4	Čimice	Křivenická
5	Prosek	Veltruská
6	Střížkov	Rumburská

Zdroj: Vlastní zpracování

3.4 Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o Předmětné nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do tabulek včetně fotografií. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny nabídkové ceny se souvisejícími údaji.

3.5 Výčet zpracovaných dat

Pro ocenění Předmětné nemovité věci byly posuzovány podle stavu evidence v katastru nemovitostí a podle skutečného stavu. V souladu s požadavkem na přehlednost znaleckého posudku podle § 43 odst. 1 vyhlášky č. 503/2020 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou jednotlivé dílčí výčty použitých dat pro každý použitý srovnávací příklad uvedeny vždy v příslušné části výpočtu v následující kapitole znaleckého posudku.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

4.1.1 Pojmy vymezující hodnotu

Pro ucelenost popisu znalecké terminologie uvádíme rozdíl v pojmech:

Cena je peněžní nebo jiná protihodnota žádaná, nabízená nebo zaplacená za aktivum nebo za převzetí závazku. Cena a hodnota se mohou lišit.

Hodnota je kvantitativní závěr oceňovatele o výsledku procesu oceňování, který je plně v souladu s požadavky Mezinárodních oceňovacích standardů k datu ocenění. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.

Hodnotové báze podle současně platné legislativy ČR

Jsou kodifikované v ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - Způsoby oceňování majetku a služeb

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

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

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

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

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

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

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

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

Definice tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů 2025

Pojem tržní hodnota je definována dle IVS 102 Standardy hodnoty: Dodatek (International Valuation Standards council, str. 50-54), kde:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum a/nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísni."

Definice tržní hodnoty musí být aplikována v souladu s následujícím koncepčním rámcem:

I. *„Odhadnutou částkou"* se rozumí cena vyjádřená v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejvýhodnější cenu přiměřeně dosažitelnou kupujícím.

II. *„Tím, že aktivum nebo závazek by měly být směněny, se rozumí skutečnost,* že hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena."

III. Slovy *„k datu ocenění"* je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu.

IV. *„Ochotným kupujícím"* se rozumí kupující, který je ke koupi motivován, ale nikoliv nucen. Tento kupující není ani příliš dychtivý, ani rozhodnutý koupit za každou cenu.

V. *„Ochotný prodávající"* není ani příliš dychtivý prodávající, ani prodávající z donucení, který je připraven prodat za každou cenu, ani prodávající připravený počkat si na cenu, která není na současném trhu považována za přiměřenou.

VI. *„Transakce uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu"* je transakce mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah, např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce, který může vést k cenové úrovni netypické pro daný trh nebo zvýšené cenové úrovni.

VII. Slovy *„po náležitém marketingu"* se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty.

VIII. Formulace *„kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě"* předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potencionálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění.

IX. Vyjádření *„a nikoli v tísni"* znamená, že obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná z nich není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

Tržní hodnota aktiva odráží jeho nejvyšší a nejlepší využití (viz IVS 102 Standardy hodnoty, Dodatek A90). Nejvyšší a nejlepší využití je takové využití, z hlediska účastníka, které by u aktiva přineslo nejvyšší hodnotu. Nevyšší a nejlepší využití musí být fyzicky možné (pokud je to na místě), finančně proveditelné, právně přípustné a vést k nejvyšší hodnotě.

4.1.2 Metodologie ocenění

Vyhláška č. 441/2013 Sb. řeší určení obvyklé ceny a tržní hodnoty v § 1a, v § 1b a § 1c.

§ 1a - **Určení obvyklé ceny**

(1) 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.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b - **Určení tržní hodnoty**

(1) 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.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

IVS 103 Oceňovací přístupy

IVS 103 Oceňovací přístupy vyžaduje, aby oceňovatel posoudil a zvolil nejrelevantnější a nejvhodnější oceňovací přístupy pro ocenění daného aktiva a/nebo závazku na základě zamýšleného (zamýšlených) užití.

Hlavními oceňovacími přístupy jsou tři dále popsané a definované přístupy:

Tržní přístup

„V tržním přístupu se indikace hodnoty získává porovnáním aktiva a/nebo závazku se shodným nebo srovnatelným (tj. podobným) aktivem a/nebo závazkem, pro něž jsou k dispozici cenové informace.

V tržním přístupu by se měly vždy vzít do úvahy objem obchodů, četnost obchodů, rozsah pozorovaných cen a blízkost k datu ocenění. Tržní přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

a) oceňované aktivum bylo nedávno prodáno v transakci vhodné ke zohlednění v rámci daného standardu hodnoty,

b) oceňované aktivum nebo podstatně podobná aktiva jsou veřejně obchodována, a/nebo

c) existují časté a/nebo nedávné pozorovatelné transakce s podstatně podobnými aktivy.“

Výnosový přístup

„Ve výnosovém přístupu se indikace hodnoty získává převedením projektovaných peněžních toků na jedinou současnou hodnotu. Hodnota aktiva se v rámci výnosového přístupu určuje pomocí hodnoty výnosů, peněžních toků nebo úspor nákladů generovaných aktivem.

Výnosový přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

a) schopnost aktiva generovat výnosy je z hlediska účastníků kritickým prvkem ovlivňujícím jeho hodnotu, a/nebo

b) u oceňovaného aktiva jsou k dispozici přiměřené projekce výše a načasování budoucích výnosů, ale neexistují žádná relevantní a spolehlivá srovnatelná tržní aktiva.“

Nákladový přístup

„V nákladovém přístupu se indikace hodnoty získává na základě ekonomického principu, že kupující nezaplatí za aktivum více, než kolik dělají náklady na pořízení aktiva se stejnou užitečností, ať jeho koupí, nebo jeho zhotovením, jestliže tu nepůsobí faktory nevhodného času, komplikací, rizika nebo jiné. V tomto přístupu se indikace hodnoty získává tak, že se vypočítají náklady nahrazení nebo

reprodukce aktiva a provedou se odečty za všechny relevantní formy znehodnocení.

Nákladový přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

a) účastníci by byli schopni nově vytvořit aktivum s užitečností v podstatě stejnou, jako má oceňované aktivum, bez regulatorních nebo právních omezení, a toto aktivum by mohlo být nově vytvořeno dostatečně rychle, takže by účastník nebyl ochoten zaplatit významnou prémii za možnost využít oceňované aktivum ihned,

b) aktivum přímo nevytváří výnosy a jedinečná povaha aktiva znemožňuje použití výnosového přístupu nebo tržního přístupu.

c) používaný standard hodnoty v základu vychází z nákladů nahrazení, a/nebo

d) aktivum bylo nedávno vytvořeno nebo vydáno a prodáno účastníkům trhu, takže existuje vysoká míra spolehlivosti předpokladů používaných v nákladovém přístupu.“

Oceňovací přístupy a metody podle další literatury

Porovnávací metoda (přístup)

„Porovnávací metoda vychází ze skutečných, resp. prodejních cen realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.“

Určení tržní hodnoty majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření, atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání. V našem případě jsme přistoupili k uplatnění metody přímého porovnání podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8, 7. Porovnávací (komparativní) metody.

Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z realizovaných obchodních případů

Ocenění předmětného majetku bude provedeno tržní hodnotou.

4.1.3 Popis postupu při analýze dat a analýza dat pro určení tržní hodnoty

Při analýze dat byly jednotlivé porovnatelné vzorky zkoumány a komparovány s Předmětem ocenění zejména ve vztahu ke kvalitativním i kvantitativním charakteristikám, které je možné považovat za cenotvorné faktory.

V souvislosti s definicemi výše tohoto znaleckého posudku a standardními postupy je ocenění Nemovitých věcí provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu ocenění. Jedná se o metodický postup, který je v případě existujícího volného trhu pro tyto potřeby jednoznačně nejvhodnější. Zpracovatel nalezl několik etalonů k porovnání skutečně realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí v daném místě a čase, které vzájemně porovnal a zohlednil jejich rozdíl v ceně koeficienty odlišnosti.

Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m^2 výměry. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

Úprava ostatními koeficienty (K2-K7) vychází z logiky úpravy jednotkové ceny dle kapitoly 3.2 přičemž platí, že je-li v daném kritériu (koeficientu) srovnatelná nemovitost cenově lepší než oceňovaná nemovitost, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Je-li srovnatelná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1.

Tabulka 3 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota

Srovnávací případ 1		
Katastrální území	Háje	
Umístění:	Matúškova	
Datum:	28.08.2026	
Typ transakce:	Nabídka k prodeji	
Cena transakce:	4 950 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m^2)	30,00	
Zdroj:	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+1/praha-haje-matuskova/2700468300	
Jednotková cena transakce:	165 000 Kč/m^2	
Korekce		
K1 změna v čase		1,00
Jednotková hodnota po úpravě v čase		165 000 Kč/m^2
K2 provedení a vybavení	lepší (po reko)	0,90
K3 lokalita, umístění	mírně horší (metro dále)	1,05
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	nabídka k prodeji	0,95
K6 úvaha zpracovatele	prodej vč. vybavení	0,92
K7 úprava ve vztahu k velikosti	srovnatelná	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,83
Upravená jednotková cena		**136 278 Kč/m^2**
Nabídka družstevního bytu 1+1 o užitné ploše 30 m^2 v ulici Matúškova, Praha – Háje. Byt se nachází ve 4. podlaží z 9 panelového domu s výtahem, je v dobrém udržovaném stavu, orientovaný na jih a prodává se včetně vybavení. K bytu náleží sklepní kóje 1 m^2. Anuita je splacena; dle inzerátu není možný převod do osobního vlastnictví.		





Srovnávací případ 2		
Katastrální území	Vysočany	
Umístění:	Podnádražní	
Datum:	28.08.2026	
Typ transakce:	Nabídka k prodeji	
Cena transakce:	4 500 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m^2)	30,00	
Zdroj:	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-vysocany-podnadrazni/2562949196	
Jednotková cena transakce:	150 000 Kč/m^2	
Korekce		
K1 změna v čase		1,00
Jednotková hodnota po úpravě v čase		150 000 Kč/m^2
K2 provedení a stav. tech stav	bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění	vyšší patro	0,95
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	nabídka k prodeji	0,95
K6 úvaha zpracovatele	nesplacená anuita	1,07
K7 úprava ve vztahu k velikosti	srovnatelná	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,97
Upravená jednotková cena		**144 851 Kč/m^2**
Nabídka družstevního bytu 1+kk o užitné ploše 30 m^2 v ulici Podnádražní, Praha – Vysočany. Byt je v 5. podlaží z 6 udržovaného cihlového domu s výtahem, orientovaný na sever; k bytu náleží sklep. Nabízen je jako nevybavený. Nesplacená část anuity činí dle inzerátu 294 000 Kč; převod do osobního vlastnictví není možný.		





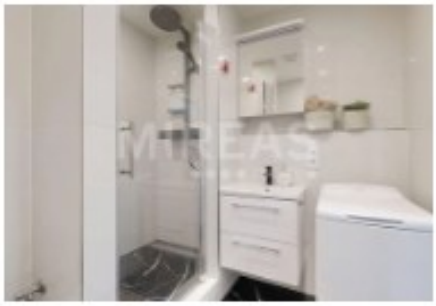
Srovnávací případ 3		
Katastrální území	Strašnice	
Umístění:	Rembrandtova	
Datum:	28.08.2026	
Typ transakce:	Nabídka k prodeji	
Cena transakce:	6 490 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m^2)	40,00	
Zdroj:	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-strasnice-rembrandtova/1234157644	
Jednotková cena transakce:	162 250 Kč/m^2	
Korekce		
K1 změna v čase		1,00
Jednotková hodnota po úpravě v čase		162 250 Kč/m^2
K2 provedení a stav. tech stav	lepší (po reko)	0,90
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	nabídka k prodeji	0,95
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	mírně větší	1,05
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,90
Upravená jednotková cena		**145 660 Kč/m^2**
Nabídka družstevního bytu 2+kk o užitné ploše 40 m^2 v ulici Rembrandtova, Praha – Strašnice. Byt se nachází v 7. podlaží z 7 revitalizovaného panelového domu s výtahem a je po kompletní rekonstrukci. K bytu náleží komora/sklep cca 1 m^2. Anuita je splacena; dle inzerátu není možný převod do osobního vlastnictví.		





Srovnávací případ 4		
Katastrální území	Čimice	
Umístění:	Křivenická	
Datum:	28.08.2026	
Typ transakce:	Nabídka k prodeji	
Cena transakce:	6 200 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m^2)	34,00	
Zdroj:	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-cimice-krivenicka/3829518412	
Jednotková cena transakce:	182 353 Kč/m^2	
Korekce		
K1 změna v čase		1,00
Jednotková hodnota po úpravě v čase		182 353 Kč/m^2
K2 provedení a stav. tech stav	lepší (po reko)	0,90
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	nabídka k prodeji	0,95
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	srovnatelná	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,86
Upravená jednotková cena		**155 912 Kč/m^2**
Nabídka družstevního bytu 1+kk o užitné ploše 34 m^2 v ulici Křivenická, Praha – Čimice. Celková plocha je v inzerátu uvedena 36,6 m^2 včetně sklepa 2 m^2. Byt je ve 3. podlaží z 6 zatepleného panelového domu s výtahem a prošel v roce 2024 kompletní rekonstrukcí. Anuita je splacena; převod do osobního vlastnictví není možný.		





Srovnávací případ 5		
Katastrální území	Prosek	
Umístění:	Veltruská	
Datum:	28.08.2026	
Typ transakce:	Nabídka k prodeji	
Cena transakce:	4 590 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m^2)	27,00	
Zdroj:	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-prosek-veltruska/188133452	
Jednotková cena transakce:	170 000 Kč/m^2	
Korekce		
K1 změna v čase		1,00
Jednotková hodnota po úpravě v čase		170 000 Kč/m^2
K2 provedení a stav. tech stav	lepší (po reko)	0,90
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	nabídka k prodeji	0,95
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	srovnatelná	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,86
Upravená jednotková cena		**145 350 Kč/m^2**
Nabídka družstevního bytu 1+kk o užitné ploše 27 m^2 v ulici Veltruská, Praha – Prosek. Byt je umístěn v 1. nadzemním podlaží panelového domu a prošel kompletní rekonstrukcí. K bytu náleží komora/sklep; v domě je společný balkón pro obyvatele patra. Dle inzerátu není možný převod do osobního vlastnictví.		





Srovnávací případ 6		
Katastrální území	Střížkov	
Umístění:	Rumburská	
Datum:	28.08.2026	
Typ transakce:	Nabídka k prodeji	
Cena transakce:	4 890 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m^2)	26,00	
Zdroj:	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-prosek-veltruska/188133452	
Jednotková cena transakce:	188 077 Kč/m^2	
Korekce		
K1 změna v čase		1,00
Jednotková hodnota po úpravě v čase		188 077 Kč/m^2
K2 provedení a vybavení	lepší (po reko)	0,90
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	nabídka k prodeji	0,95
K6 úvaha zpracovatele	prodej vč. vybavení	0,92
K7 úprava ve vztahu k velikosti	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,79
Upravená jednotková cena		**147 941 Kč/m^2**
Nabídka družstevního bytu 1+kk o užitné ploše 26 m^2 v ulici Rumburská, Praha – Střížkov. Byt je ve 2. podlaží z 8 domu s výtahem, po rekonstrukci (jádro 2017, hlavní místnost 2021). K dispozici je lodžie ve výhradním užívání cca 6,6 m^2 přístupná z chodby a komora cca 1,05 m^2; anuita je splacena. Pozn.: text inzerátu uvádí panelový dům. Součástí prodeje je vybavení - gauč, lednice, aj.		





Zdroj: vlastní zpracování

4.2 Výsledky analýzy dat

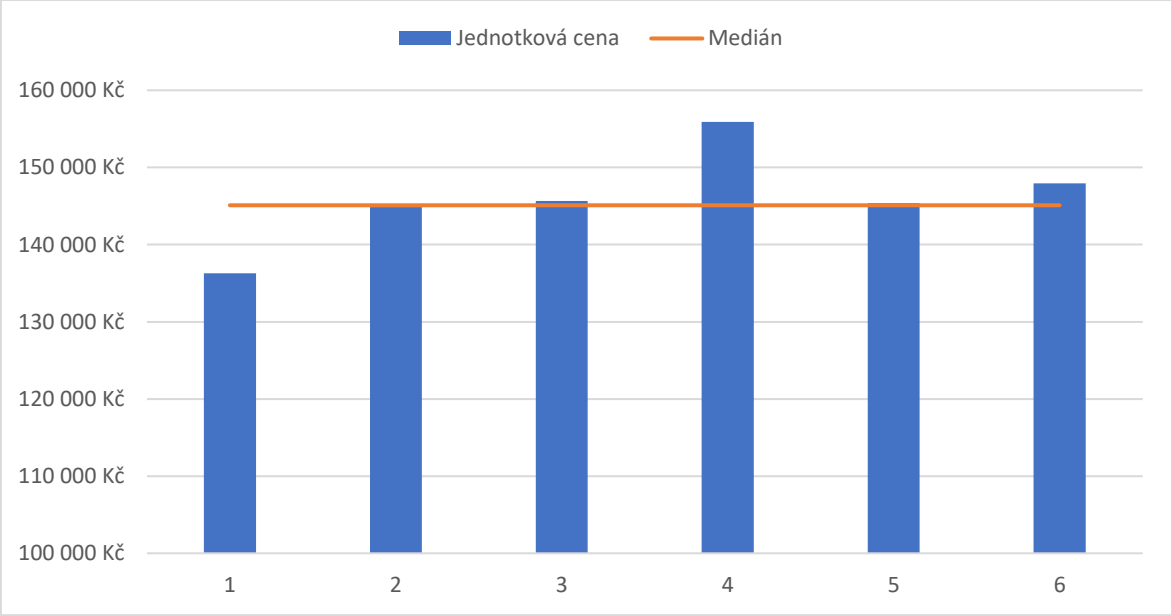
Tabulka 4 Určení jednotkové tržní hodnoty

Výpočet jednotkové tržní hodnoty	
Srovnávací případ č. 1	136 278 Kč/m²
Srovnávací případ č. 2	144 851 Kč/m²
Srovnávací případ č. 3	145 660 Kč/m²
Srovnávací případ č. 4	155 912 Kč/m²
Srovnávací případ č. 5	145 350 Kč/m²
Srovnávací případ č. 6	147 941 Kč/m²
Průměrná jednotková cena:	**145 999 Kč/m²**
1. Kvartil	**144 976 Kč/m²**
2. Kvartil (Medián)	**145 505 Kč/m²**
3. Kvartil	**147 371 Kč/m²**
Použitá jednotková tržní hodnota:	**145 505 Kč/m²**

Zdroj: vlastní zpracování

Následující obrázek graficky zachycuje upravené jednotkové ceny porovnávaných nemovitostí.

Obrázek 10 Přehled jednotkových upravených cen



Zdroj: vlastní zpracování

Jednotková tržní hodnota Předmětu ocenění je v tomto případě zvolena ve výši mediánu ze zjištěných upravených jednotkových cen zjištěných srovnávacích etalonů, kde medián je hodnota, jež dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu. Medián je tedy kvantil rozdělující statistický soubor na dvě stejně početné množiny. Základní výhodou mediánu a obecně kvantilů jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. Vzhledem k charakteru zjišťovaných cen je jeho použití při stanovení porovnávací hodnoty nemovitostí zpravidla vhodnější, než prostý aritmetický průměr.

Tabulka 5 Určení tržní hodnoty

Výsledná tržní hodnota	
Výměra	26,31 m²
Jednotková tržní hodnota	145 505,00 m²
Celkem	**3 828 237 Kč**
Celkem tržní hodnota majetku po rámcovém zaokrouhlení:	**3 830 000 Kč**

Zdroj: vlastní zpracování

Závěr části ocenění:

Výsledná tržní hodnota členských práv a povinností vlastníka Jiří Křenek, r.č.: 5609100277, bydliště: Varnsdorfská 334/11, 19000 Praha 9, v družstvu: Stavební bytové družstvo Praha, IČ: 00034592, sídlo: Střelničná 1861/8a, 18200 Praha 8 - Kobylisy, zapsaném v obchodním rejstříku vedeném soudem: Městský soud v Praze, v oddíle Dr XCVIII vložka 22 spojená s užíváním bytu č. 10 ve 3. podlaží domu Varnsdorfská 334/11, 19000 Praha 9 činí po rámcovém zaokrouhlení: 3 830 000 Kč

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

5.1.1 Pro určení tržní hodnoty

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií.
Znaleckým posudkem je provedeno určení tržní hodnoty nemovité věci a jejího příslušenství, a to porovnávací metodou na základě nabídek k prodeji obdobných předmětů ocenění (bytová jednotka v družstevním vlastnictví), s provedením dílčích úprav z důvodu odlišnosti podle výše uvedených parametrů včetně jejich zdůvodnění. Ocenění tak odpovídá nejpravděpodobněji dosažené částce při prodeji Předmětu ocenění na trhu.

5.1.2 Výsledky analýzy

Vlastním oceněním došel Zpracovatel k této odhadnuté částce:

- **Tržní hodnota** **3 830 000 Kč**

5.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu Zpracovatele je provedena podle § 57 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, kontrolou postupu podle § 52 písm. a) až e) této Vyhlášky.

a) **Zdroje dat:** Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, oceňovací předpisy a další údaje o Předmětné nemovité věci a srovnávacích případech uvedené v kapitole Výčet podkladů.
b) **Sběr a tvorba dat:** Data z veřejných zdrojů uvedené v kapitole Výčet podkladů byla získána dálkovým přístupem v průběhu zpracování znaleckého posudku. Podklady od Zadavatele byly předány osobně či elektronicky. Vlastní data znalce byla vytvořena při místním šetření a dále v průběhu zpracování znaleckého posudku.
c) **Zpracování dat:** Získaná data byla podrobena validaci a třídění. Zpracovatel vyloučil data nevěrohodná, duplicitní nebo extrémní. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy a vychází z oceňovacích předpisů. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná. Pro zpracování dat a výpočty bylo využito programové vybavení MS Word a Excel v aktuální verzi.
d) **Analýza dat**: Na zpracovaný soubor dat byly aplikovány oceňovací metody uvedené v úvodu kapitoly Posudek. V rámci analýzy (výpočtu) došlo k objektivizaci dat pomocí korekčních koeficientů, jejichž výše je odůvodněna přímo u jednotlivých výpočtů, případně daných oceňovací vyhláškou.
e) **Interpretace výsledků:** Výsledná hodnota zjištěná matematickou analýzou byla podrobena závěrečnému odbornému posouzení (syntéze). Znalec vyhodnotil, zda vypočtená hodnota odpovídá aktuální situaci na trhu v daném místě a čase a zda není ovlivněna specifiky, která nelze postihnout výpočtovým algoritmem. Závěry interpretace jsou uvedeny v kapitole Odůvodnění.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je:

Úkolem zpracovatele je určení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty členských práv a povinností vlastníka Jiří Křenek, r.č.: 5609100277, bydliště: Varnsdorfská 334/11, 19000 Praha 9, v družstvu: Stavební bytové družstvo Praha, IČ: 00034592, sídlo: Střelničná 1861/8a, 18200 Praha 8 - Kobylisy, zapsaném v obchodním rejstříku vedeném soudem: Městský soud v Praze, v oddíle Dr XCVIII vložka 22 spojená s užíváním bytu č. 10 ve 3. podlaží domu Varnsdorfská 334/11, 19000 Praha 9.

Komentář Zpracovatele:

Odborná otázka a Ustanovení od Zadavatele uvádějí, že Předmět ocenění se nachází ve 3. podlaží, dle Prohlášení vlastníka se však Předmětný byt nachází ve 4. podlaží (3. patře) bytového domu, tento nesoulad patrně vyplývá z Dohody o užívání bytu, kde je přízemí uvedeno samostatně.

6.2 Závěrečný výrok

Tržní hodnota členských práv a povinností vlastníka Jiří Křenek, r.č.: 5609100277, bydliště: Varnsdorfská 334/11, 19000 Praha 9, v družstvu: Stavební bytové družstvo Praha, IČ: 00034592, sídlo: Střelničná 1861/8a, 18200 Praha 8 - Kobylisy, zapsaném v obchodním rejstříku vedeném soudem: Městský soud v Praze, v oddíle Dr XCVIII vložka 22 spojená s užíváním bytu č. 10 ve 3. podlaží domu Varnsdorfská 334/11, 19000 Praha 9 činí po rámcovém zaokrouhlení:

3 830 000,- Kč

(slovy: tři miliony osm set třicet tisíc korun českých)

6.3 Podmínky správnosti závěru

S ohledem na nemožnost provedení místního šetření v Předmětu ocenění je předpokládáno, že jeho stavebně-technický stav je běžný a odpovídající danému typu nemovitosti, před rekonstrukcí.

Výsledná hodnota předpokládá, že k rozhodnému datu není evidována nesplacená anuita ani jiné dluhy spojené s družstevním podílem.

Výsledná částka z ocenění tržní hodnotou má ve vztahu charakteristiky metodického postupu při stabilitě realitního trhu platnost v řádu cca až tří kalendářních měsíců. Výsledná tržní hodnota pak předpokládá, že předmětný majetek je prost ekologických zátěží či jiných vad, které nejsou vizuálně či z poskytnutých podkladů patrné.

Je potřeba upozornit na způsob výpočtu plochy bytové jednotky. U porovnávacích vzorků jsme použili zjištěnou plochu uvedenou na LV odečtenou z hodnoty spoluvlastnického podílu, v případě oceňované nemovitosti bylo vycházeno z prohlášení vlastníka.

Přesnost závěru znaleckého posudku je nutno brát s ohledem na to, že výpočet tržní hodnoty je obor spadající do ekonometrie, tedy výpočty jsou prováděny matematickými a statistickými metodami, avšak z ekonomických dat, je zřejmé, že přesnost výsledku nemůže být nikdy jednoznačná, neboť obecně ceny (kromě některých specifických případů) nejsou regulovány, a tedy míra jejich variability je vysoká, obzvlášť ve specifičtějších případech, jako je tento. S ohledem na požadavky §58 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, výsledná tržní hodnota navržená v tomto znaleckém posudku pak vychází z výše uvedeného postupu jako medián (prostřední hodnota) takto získaných dat, tedy jako nejpravděpodobnější odhad tržní hodnoty.

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zpracovatelem.

7 PŘÍLOHY

	počet stran A4 v příloze:
1. Dohoda o užívání bytu	1
2. Objednávka Zadavatele	2
3. Fotodokumentace	1

Příloha č. 1 – Dohoda o užívání bytu

DOHODA
o užívání družstevního bytu

Čl. 1

Družstvo jako vlastník domu čp. 334 blok 15 v Praze 9

ulice (nám.) Varnsdorfská čís. 334 předává dnem 25.6.1981 do užívání

byt č. 10 v ~~přízemí~~, 3 podlaží svému členu s. Jiří Kůnek čl.č.22 604

při společném členství

Právo společného užívání podle § 176 a 177 zákona č. 40/64 Sb. má manžel(ka) člena

Spolu s uživatelem bytu budou v bytě bydlet příslušníci jeho rodiny

Čl. 2

Družstvo odevzdá uživateli byt ve stavu uvedeném v evidenčním listu bytu, který tvoří součást této dohody. Změny užíváním nastalé jsou uvedeny v příloze k evidenčnímu listu.

Čl. 3

Uživatel bytu se zavazuje platit družstvu úhradu za užívání zálohově ve výši určené představenstvem družstva. Úhrada za užívání je stanovena tak, aby kryla

a) příslušnou část roční anuity dlouhodobého investičního úvěru ve výši Kčs
b) náklady na běžné a generální opravy ve výši Kčs
c) náklady na pojištění a správu ve výši Kčs dle schváleného rozpočtu
d) náklady na služby spojené s užíváním bytu ve formě měsíční zálohy ve výši Kčs

Záloha je zúčtovatelná po uplynutí kalendářního roku a je stanovena úměrně k předpokládaným nákladům. Úhrada za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu se platí měsíčně pozadu do 5. dne následujícího měsíce způsobem určeným představenstvem družstva. Nezaplatí-li uživatel bytu úhradu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení.

Čl. 4

Rozsah práv a povinností spojených s užíváním bytu členem družstva, jakož i s jeho udržováním vlastníkem domu se všemi důsledky určuje občanský zákoník č. 40/ 1964 Sb., vyhláška č. 45/1964 Sb., stanovy družstva, domovní řád a další předpisy.

Čl. 5

Byt může člen vyměnit jen se souhlasem představenstva, stejně jako přenechat část bytu do užívání jiné osobě. Člen je současně povinen družstvu do 15 dnů oznámit veškeré změny v počtu příslušníků jeho rodiny.

Čl. 6

Družstvo si vyhrazuje právo ve vhodnou denní dobu po předběžném oznámení prohlédnout nejméně jedenkrát ročně svými zástupci šetrným způsobem byt, aby zjistilo, jak uživatel byt udržuje a užívá. Uživatel je povinen, má-li dojít ke skončení užívání bytu, umožnit prohlídku bytu novému zájemci za přítomnosti zástupce družstva.

Čl. 7

Tuto dohodu lze zrušit:

a) písemnou dohodou mezi družstvem a členem, který byt užívá, s uvedením dne, kdy užívání bytu končí;
b) písemným oznámením uživatele, že nechce byt nadále užívat.
Užívání bytu končí ke konci kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž oznámení člena družstva došlo;
c) zánikem členství uživatele bytu v družstvu.

Po skončení užívání bytu je uživatel povinen byt vyklidit a odevzdat družstvu ve stavu, v jakém mu byl předán, přičemž se přihlíží k obvyklému opotřebení.

Čl. 8

Tato dohoda je vyhotovena ve dvou kopiích; každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení. Případné změny mohou být provedeny jen písemnou formou.

V Praze dne 15.7.1987

uživatel

Stavební bytové družstvo
ČKD Praha
Praha 9 - Vysočany
U Kolbenky čp. 189
Kancelář: Jablonecká 421, Praha 9

podpisy podle stanov

Příloha č. 2 - Objednávka Zadavatele

Soudní exekutor JUDr. Filip Exner
Exekutorský úřad Praha 7
adresa: Praha 8, Střížkovská 734/66

tel.: +420 220 400 372
e-mail: info@exekutor-exner.cz
datová schránka: 4p6tecf
internetové stránky: www.exekutor-exner.cz

Č.j.: **151 EX 117/24 - 67**
Vyřizuje: JUDr. Filip Exner

U S N E S E N Í

JUDr. Filip Exner, soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha 7, se sídlem Praha 8, Střížkovská 734/66, pověřený vedením exekuce na základě pověření, které vydal Obvodní soud pro Prahu 9 pod č.j. 78 EXE 1881/2024 - 14 dne 25.04.2024, kterým byl nařízen výkon exekučního titulu, kterým je: rozsudek, který vydal Obvodní soud pro Prahu 9 dne 27.04.2023 pod č.j. 14 C 34/2023-24, k uspokojení pohledávky

oprávněné(ho):
1. **Stavební bytové družstvo Praha**, IČ: 00034592,
   sídlo: Střelničná 1861/8a, 18200 Praha 8 - Kobylisy,
   zastoupen(a): Mgr. Jaroslav Suttner, advokát,
   sídlo: Revoluční 1082/8, 11000 Praha 1,

proti povinné(mu):
1. **Jiří Křenek**, **r.č.: 5609100277,**
   bydliště: Varnsdorfská 334/11, 19000 Praha 9,

podle § 336 o.s.ř. u s t a n o v u j e znalcem z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí:

Pražská znalecká kancelář, s.r.o., IČ: 48910660, se sídlem Vinohradská 938/37, 120 00 Praha 2

kterému ukládá, aby podal písemně do 30 dnů znalecký posudek, který předloží **v elektronické podobě ve formátu PDF.** Úkolem znalce je pro potřeby exekučního řízení ***ocenit níže uvedené nemovitosti, včetně příslušenství. Oceněním bude u těchto nemovitostí stanovena v místě obvyklá (tržní) cena, která by byla při jejich prodeji na trhu s nemovitostmi dosažitelná, a to:***

Členská práva a povinnosti povinné(ho): Jiří Křenek, r.č.: 5609100277, bydliště: Varnsdorfská 334/11, 19000 Praha 9, v družstvu: Stavební bytové družstvo Praha, IČ: 00034592, sídlo: Střelničná 1861/8a, 18200 Praha 8 - Kobylisy, zapsaném v obchodním rejstříku vedeném soudem: Městský soud v Praze, v oddíle Dr XCVIII vložka 22

spojená s užíváním bytu č. 10 ve 3. podlaží domu Varnsdorfská 334/11, 19000 Praha 9.

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná. Jen ze závažných důvodů může znalec požádat o její prodloužení. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným

odůvodněním neprodleně soudnímu exekutorovi. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty může mít za následek snížení odměny, popřípadě opatření podle § 53 o.s.ř. , t.j. uložení pořádkové pokuty do 50.000,-Kč.

Soudní exekutor účastníkům ukládá, aby poskytli znalci veškerou potřebnou součinnost, zejména povinným, aby umožnili soudnímu znalci prohlídku oceňovaných nemovitostí a předložili mu veškerou dokumentaci k těmto nemovitostem, kterou mají ve svém držení. Neposkytnutí součinnosti ze strany povinných může být postihováno uložením pořádkové pokuty dle § 53 o.s.ř. do 50.000,-Kč nebo posuzováno orgány činnými v trestním řízení jako trestný čin. **Neumožní-li povinný prohlídku, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti přístup (§ 336 odst. 3 o.s.ř.).**

O d ů v o d n ě n í :

Pro realizaci nařízené exekuce je vypracování tohoto znaleckého posudku nezbytné.

P o u č e n í : Proti osobě znalce mohou být podány námitky do 15 dnů od doručení tohoto usnesení, jinak se bude mít zato, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí.

U p o z o r n ě n í : Znalec je vyloučen z výkonu funkce , jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich zákonným zástupcům, nebo zplnomocněncům lze pochybovat o jeho podjatosti.

V Praze dne 11.08.2026

JUDr. Filip Exner

Podepsal JUDr. Filip Exner
DN: cn=JUDr. Filip Exner, c=CZ, o=JUDr. Filip Exner - soudní exekutor, ou=1, email=exekutorexner@seznam.cz
Datum: 2026.08.11 15:07:05 +02'00'

JUDr. Filip Exner
soudní exekutor

2

Příloha č. 3 – Fotodokumentace










8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor

- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování metodiky určování převodních cen mezi spojenými osobami (transferové ceny)
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování otázek v oblasti obchodování na kapitálových trzích
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování otázek v oblasti úvěrování a bankovních obchodů
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování správy investičních nástrojů
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů neobchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů obchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty investičních nástrojů
- Ekonomika – Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů – Určování hodnoty lesních pozemků
- Ekonomika – Oceňování movitých věcí nehmotných – Určování hodnoty pohledávek
- Ekonomika – Oceňování movitých věcí nehmotných – Určování hodnot práv autorských a práv souvisejících s právem autorským
- Ekonomika – Oceňování movitých věcí nehmotných – Určování hodnoty práv průmyslových
- Ekonomika – Oceňování nemovitých věcí
- Ekonomika – Oceňování obchodních závodů
- Ekonomika – Účetnictví – Posuzování souladu vykazovaných údajů s předmětem účetnictví

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 066220/2026.

Otisk znaleckých pečetí:

Vedoucí znalec:	Ing. Tomáš Rybín
Na částech 1 až 5 a 7 spolupracoval:	Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.
Případná vysvětlení podá:	Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD., Ing. Tomáš Rybín

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Datum a podpis za znaleckou kancelář:

Ing. Tomáš Rybín
Digitálně podepsal Ing. Tomáš Rybín
Datum: 2026.09.02 15:50:30 +02'00'

.....

Ing. Tomáš Rybín
znalec v oboru Ekonomika
Oceňování nemovitých věcí

Ing. Petr Šmíd
Digitálně podepsal Ing. Petr Šmíd
Datum: 2026.09.03 08:35:54 +02'00'

.....

Ing. Petr Šmíd
jednatel
Pražská znalecká kancelář, s.r.o.

V Praze dne 02.09.2026