

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4423/2025

(označení 8276-15/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: bytové jednotky 502/6, umístěné v bytovém domě č.p. 493,494,495,496,497,498,499,501,502,503,504 stojícím na pozemku parc. č. 628/42, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 5286/1133693 na společných částech bytového domu č.p. 493,494,495,496,497,498,499,501,502,503,504, který stojí na pozemku parc. č. 628/42, a na pozemku parcela č. 628/42, vše v katastrálním území Prosek, obci Praha (LV 1996, LV 721), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
Chomutov
Č.j. 135 EX 5311/13

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 20.3.2025 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 21 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 5.5.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně
- Stanovit cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 1996 k.ú. Prosek ze dne 15.1.2025

Výpis z KN LV č. 721 k.ú. Prosek ze dne 15.1.2025

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky, sp.zn. 135 EX 5311/13-95 o ustanovení znalce ze dne 15.01.2025

Darovací smlouva a dohoda o zřízení služebnosti, vedená v KN pod č.j. V – 93266/2021-101

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 20.3.2025 za účasti znalce. Povinný se ani přes zaslanou výzvu (viz příloha č. 4) nedostavil a neumožnil prohlídku nemovité věci. Znalci otevřel pan Miroslav Remek (oprávněný z věcného břemene užívání bytu), ten však znalece nevpustil do bytové jednotky, avšak poskytl znalci informace o stavu a vybavení jednotky.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (bytové jednotky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 1966 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Remek Martin, Větrná 2724/24, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Remek Martin

Věcné břemeno užívání bylo zřízeno Darovací smlouvou a dohodou o zřízení služebnosti ze dne 25.1.2019 a to ve prospěch Miroslava Remka. Oprávněný má užívací právo k daru (bytu) po dobu života.

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 721 uveden:

podíl

Remek Martin, Větrná 2724/24, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	5286/1133693
--	--------------

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Bytová jednotka č. 502/6 a spoluvlastnický podíl na domě a pozemku
Adresa nemovité věci: ul. Bílinská 502/17, Prosek, Praha 9, 190 00
Obec: Praha
Katastrální území: Prosek

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v Hlavním městě Praha, části Prosek, při ul. Bílinská, ve vzdálenosti cca 400 m od autobusové zastávky MHD „Sídliště Prosek“. Okolní zástavbu tvoří objekty hromadného bydlení a občanského vybavení. Přístup k nemovité věci je z pozemku parc. č. 1194 – ostatní komunikace ve vlastnictví Hlavního města Prahy. V Hlavním městě Praha je kompletní občanská vybavenost.

Nemovitá věc je tvořena: bytovou jednotkou 502/6, umístěnou v bytovém domě č.p. 493,494,495,496,497,498,499,501,502,503,504, stojícím na pozemku parc. č. 628/42, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 5286/1133693 na společných částech bytového domu č.p. 493,494,495,496,497,498,499,501,502,503,504, který stojí na pozemku parc. č. 628/42, a na pozemku parcela č. 628/42, vše v katastrálním území Prosek, obci Praha, (LV 1996, LV 721)

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení
- v okolí nemovité věci je k dispozici veškerá občanská vybavenost

Negativa oceňované nemovité věci:

- omezené parkovací možnosti na okolních komunikacích

Popis bytového domu č.p. 493,494,495,496,497,498,499,501,502,503,504

Dům je klasické konstrukce ze stěnových panelů, typizovaný. Dům má 8 podlaží, 11 vchodů a 253 bytů. Dům je zateplený, má nová okna a nový výtah.

Další technicko-ekonomické atributy znalec získal z katastru nemovitostí (www.cuzk.cz):

Technicko-ekonomické atributy ⓘ

Datum dokončení:	31.12.1970	Druh svislé nosné konstrukce:	Stěnové panely
Počet bytů:	253	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	2255	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Centrální dálkové (kotel mimo stavbu)
Počet podlaží:	8	Vybavení výtahem:	
Počet vchodů:	11		

Kód vchodu:	1111	Adresy:	Bílinská 502/17
Počet bytů:	23	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Počet podlaží:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Druh svislé nosné konstrukce:	Stěnové panely	Způsob vytápění:	Centrální dálkové (kotel mimo stavbu)
Připojení na vodovod:	S vodovodem		

Popis bytové jednotky č. 502/6

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v č.p. 502, ve 3. NP a je o dispozici 2+1. K bytové jednotce patří lodžie přes 2 pokoje a komora, jenž je umístěna na chodbě, naproti bytu. Vytápění bytu je dálkové, ústřední. Vybavení kuchyně tvoří původní kuchyňská linka. Vybavení sanity je standardní – vana, umyvadlo, splachovací WC. Dle sdělení pana Miroslava Remka se byt nachází převážně v původním, udržovaném stavu.

Plocha bytové jednotky činí 52,86 m².

Součástí ocenění je i spoluvlastnický podíl ve výši 5286/1133693 na společných částech bytového domu č.p. 493,494,495,496,497,498,499,501,502,503,504, který stojí na pozemku parc. č. 628/42, a na pozemku 628/42 v katastrálním území Prosek (LV 721).

2. Obsah znaleckého posudku

- I. Odhad ceny obvyklé
- II. Ocenění věcného břemene

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V okolí nemovité věci se běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 4 500 tis. až 6 550 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce.

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

srovnávané byty	lokalita	cena realizovaná	korekce ceny na faktor času	výměra užité plochy bytu v m ²	redukovaná cena na pramen za m ²	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m ²
byt č.1	Veltruská 531, Prosek, Praha 9	5 100 000	1,05	55	97 364	1,00	1,00	1,00	1,00	97 364
byt č.2	Jablonecká 715 Prosek, Praha 9	5 999 000	1,05	55	114 526	0,95	1,00	1,00	1,00	108 800
byt č.3	Cihlářská 781, Prosek, Praha 9	6 250 000	1,05	53	123 821	0,90	1,00	1,00	1,05	117 011
byt č.4	Prosecká 673, Prosek, Praha 9	6 550 000	1,00	60	109 167	0,90	1,00	1,00	1,00	98 250
					průměrná indexovaná hodnota					105 356

Výměra bytu v m ²	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu určená srovnáním
52,86	105 356	5 569 122

výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času / výměra * K1*K2*K3*K4

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: srovnávaná bytová jednotka č. 1 je v obdobném stavu, index je roven 1; srovnávané jednotky č. 2, 3 a 4 jsou v mírně lepším či lepším stavu (po rekonstrukcích), index je menší než 1

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu: bytové domy jsou v obdobném stavu, po revitalizaci, index je roven 1

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávané byty se nachází v obdobných lokalitách (index je roven 1)

K4 - Objektivizační koeficient – součásti a příslušenství (lodžie či balkon apod.): srovnávaná bytová jednotka č. 3 má horší součásti a příslušenství – nemá lodžii, index je větší než; srovnávané bytové jednotky č. 1, 2 a 4 mají srovnatelné součásti -rovněž mají lodžie, index je roven 1

Korekce ceny na faktor času – u srovnávané jednotky č. 4 znalec neuplatnil srážku či přírážku, jelikož se jedná o převod v poslední době. U srovnávaných jednotek č. 1, 2 a 3 znalec uplatnil přírážku k realizovaným cenám, neboť se jedná o realizované převody z loňského roku, a ceny bytů od té doby neustále rostou.

Cena nemovité věci určena srovnáním (orientační):

5 569 122,- Kč

Cena nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):

5 570 000,- Kč

II) Ocenění věcného břemene

Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch Miroslava Remka (r. 1945) Darovací smlouvou a dohodou o zřízení služebnosti, uzavřenou mezi Miroslavem Remkem (dárce) a Martinem Remkem (obdarovaný) dne 25.1.2019.

Obdarovaný tímto zřídil bezúplatnou osobní služebnost užívacího práva k daru ve prospěch dárce. Služebnost se zřídila doživotně pro dárce. Obdarovaný nemá po dobu života dárce právo užívat dar obtížený služebností, ledaže by mu k tomu dárce udělil výslovný souhlas.

Pro účely ocenění věcného břemene znalec nejprve určil roční užitek (obvyklé nájemné).

Obvyklé nájemné za byty obdobné velikosti, stavu a dispozice činí v okolí 16 000,- Kč měsíčně, tj. 192 000,- Kč ročně.

Oceňování věcných břemen upravuje zákon č. 151/1997 Sb. v §16b a vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů v §39a.

Oceňování věcného břemene

(1) Cena věcného břemene se určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Je-li věcné břemeno zřízeno na dobu

a) neurčitou, cena věcného břemene, s výjimkou zjednodušeného ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, se určí podle vzorce

$$CB_N = \frac{ru_0}{p}$$

kde

CB_N ...cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč,

ru_0 ...roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,

pmíra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

b) určitou nebo na dobu života, cena věcného břemene se určí podle vzorce

$$CB_U = ru_0 \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p},$$

kde

CB_U ...cena věcného břemene zřízeného na dobu určitou nebo na dobu života v Kč,

ru_0 ...roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,

pmíra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

npočet let dalšího trvání věcného břemene určený podle odstavce 3.

(2) Roční užitek oprávněného z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene, podle vzorce

$$ru_0 = \sum_{i=1}^n (ru_i \times ko_i),$$

kde

ru_0roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč,

ru_idílní roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem v Kč, který se obvykle zjistí pro ocenění

- a) služebnosti pozemkové s výjimkou věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, nebo užívacího práva, popřípadě obdobného práva z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný; obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebnostmi ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč; u věcného břemene pro technickou infrastrukturu, a pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, se vychází přiurčení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5% ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky; od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný,
- b) služebnosti požívacího práva, ze součtu dílního ročního užítku oprávněného určeného podle písmene a) a dílního ročního užítku ve výši obvyklé ceny plodů a užiteků vzešlých ze zatížené nemovité věci za rok touto služebností, při zohlednění obvyklých dosažitelných výnosů a užiteků, a odpocitu nákladů, bez nichž by se plodů a užiteků nedosáhlo, není-li ve smlouvě uvedeno jinak,
- c) reálného břemene, z ročního prospěchu plynoucího ze závazku, který je vlastník nemovité věci povinen poskytovat oprávněnému; u naturálního plnění nebo poskytované služby se určí ve výši obvyklé ceny určené podle § 1a v rozsahu podle smlouvy, pokud nebyl ve smlouvě určen, pak podle běžné zvyklosti,

i pořadové číslo dílního ročního užítku plynoucího z věcného břemene,

npočet dílních ročních užiteků plynoucích z věcného břemene,

ko_ikoeficient míry užítku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užítku plynoucím z nemovité věci vlastníkovu a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Koeficient míry užítku se určuje podle účelu užívání zatížené nemovité věci věcným břemenem oprávněným. Pokud

- a) oprávněný nemovitou věc užívá shodně s jejím účelem užití, hodnota koeficientu se určí jako podíl na užívání nebo spoluužívání nemovité věci oprávněným,
- b) oprávněný nemovitou věc využívá k jinému účelu, než ke kterému je nemovitá věc určena a skutečně užívána, hodnota koeficientu se určí ve výši omezení užívání vlastníka v souvislosti s tímto zatížením,
- c) se jedná o věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, a to na dobu neurčitou, určí se hodnota koeficientu podle tabulky č. 2 přílohy č. 22a k této vyhlášce.
- (3) 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 n se určí z tabulky č. 3 přílohy č. 22a k této vyhlášce 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.

(4) Nelze-li cenu věcného břemene zjistit podle odstavců 1 až 3, oceňuje se peněžní částkou ve výši 10 000 Kč.

(5) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 4.

Příloha č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

**Průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene zřízeného na dobu života
v závislosti na věku oprávněného k datu ocenění**

Tabulka č. 3

Věk oprávněného z věcného břemene (v letech)	Průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene <i>n</i> (roky)
Do 16 včetně	71
17-29	56
30-40	45
41-49	35
50-56	28
57-60	22
61-69	16
70-78	11
79-89	6
90 a více	2

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 80 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Název

	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Byt	192 000,-	0,00	192 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]			192 000,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):			* 100 %
Roční užitek: [Kč]			= 192 000,-
Míra kapitalizace: 5,50 %			
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$			
$CB_U = 192\,000,00 * ((1 + 5,5 \%)^6 - 1) / (5,5 \% * (1 + 5,5 \%)^6)$			
Hodnota věcného břemene činí			= 959 141,82 Kč
Hodnota věcného břemene užívání činí zaokrouhleno			= 959 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné bytové jednotky se v místě obchodují v rozmezí cca 4 500 tis. až 6 550 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody bytových jednotek jsou odlišné zejména co do technického stavu, velikosti, příslušenství a umístění v lokalitě, použil znalec korekci odlišnosti (K1-K4).

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K4.

Dále se znalec zabýval aktuální situací na trhu s byty v okolí.

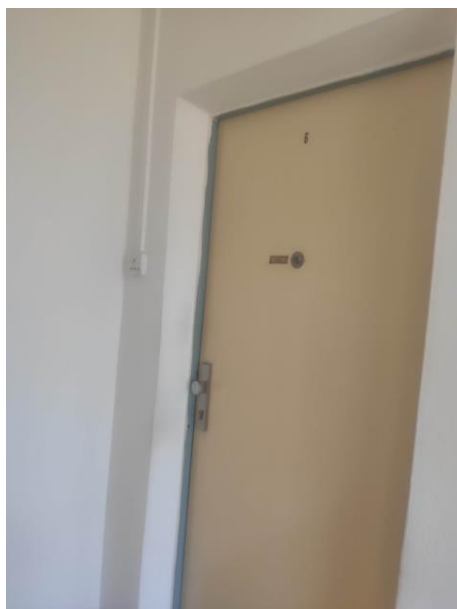
Věcné břemeno bylo oceněno podle zákona č. 151/1997 Sb.

Znalci byla předložena darovací smlouva a dohoda o zřízení služebnosti ze dne 25.1.2019.

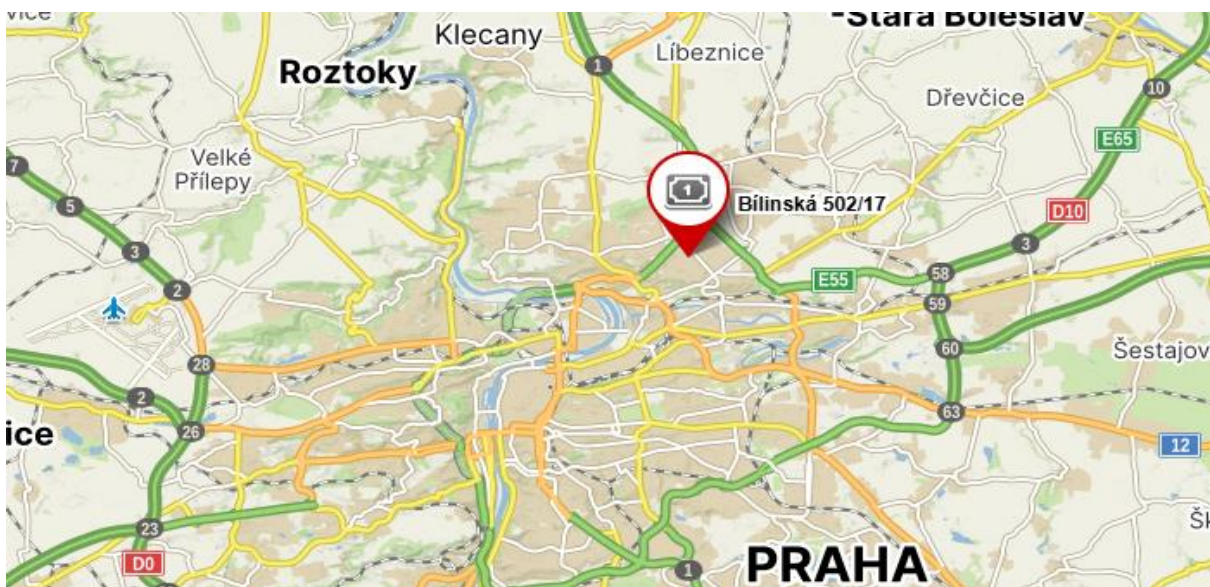
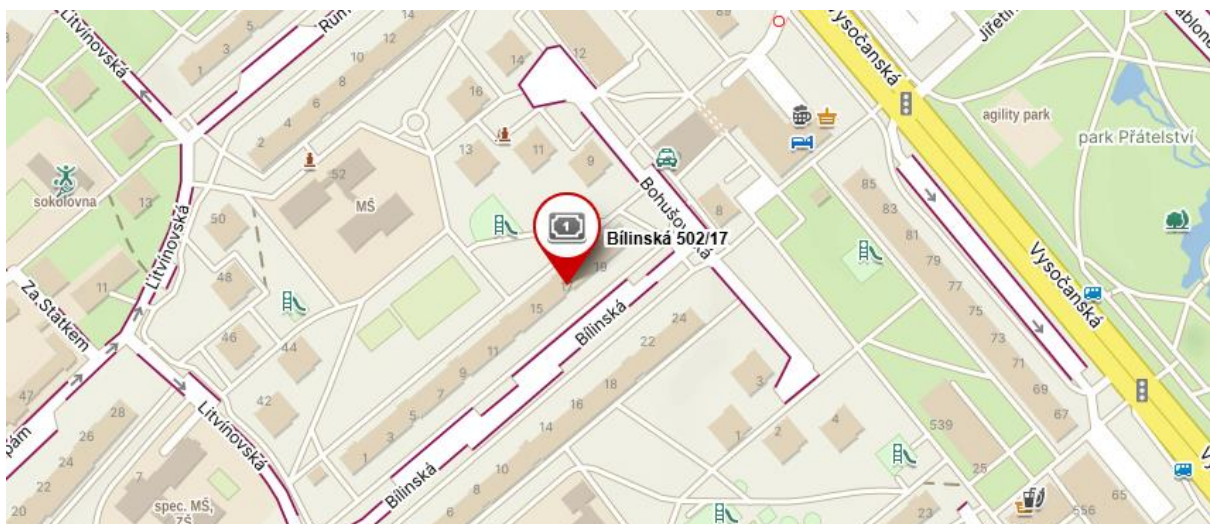
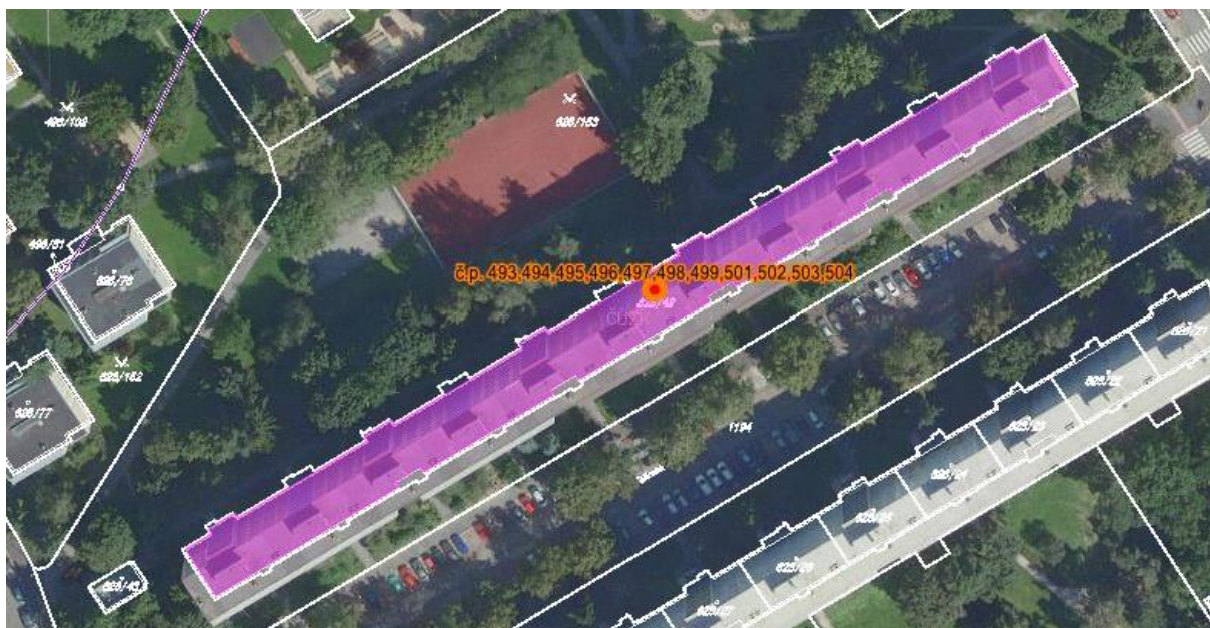
Znalci nebyly předloženy žádné nájemní či jiné smlouvy spojené s nemovitou věcí.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Byt 2+1, Veltruská 531/9, Prosek, Praha 9

Realizovaná cena: 5 100 000,- Kč

Užitná plocha: 55 m²

Byt 2+1 na klidné ulici Veltruská, Praha 9. Byt obsahuje 2 pokoje. Byt po dílčích rekonstrukcích před cca 20 lety. Koupelna se sprchovým koutem. Součástí je zasklená lodžie.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2024

Řízení č.: **V-2718/2024-101**



Nemovitá věc č. 2

Byt 2+1, Jablonecká 715/9, Prosek, Praha 9

Realizovaná cena: 5 999 000,- Kč

Užitná plocha: 55 m²

Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 s lodžii a užitné ploše 55 m². Byt se nachází v 7. nadzemním podlaží bezbariérového panelového domu s výtahem a nachází se v oblíbené lokalitě Prahy 9. Stanice metra Prosek trasa C, 8 minut pěší chůze od domu. Dispozice: Vstupní chodba, komora, ložnice se vstupem na lodžii, samostatná toaleta, koupelna s vanou (jádro je zděné), prostorný, světlý obývací pokoj a samostatná kuchyně. Nemovitost bude vybavena pouze kuchyňskou linkou (vestavěná lednice s mrazákem, plynový sporák s elektrickou troubou a digestoř). Na podlaze, dlažba, koberec a plovoucí podlaha.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2024

Řízení č.: **V-64661/2024-101**



Nemovitá věc č. 3

Byt 2+1, Cihlářská 781/10, Prosek, Praha 9

Realizovaná cena: 6 250 000,- Kč

Užitná plocha: 53 m²

Moderní byt 2+1 v klidné části Prahy 9 - Prosek. Tento byt se nachází v 5. patře a má obytnou plochu 53 m². Po kompletní rekonstrukci je tento byt připravený k okamžitému nastěhování. Nová elektroinstalace, renovovaná koupelna s toaletou a sprchovým koutem, a elegantní vinylová podlaha dodávají bytu moderní a svěží vzhled. Vybavení zahrnuje novou kuchyňskou linku se všemi nezbytnými spotřebiči včetně sklokeramické varné desky, digestoře, el. horkovzdušné trouby, lednice s mrazničkou a myčky na nádobí. Dům, ve kterém se byt nachází, prošel v roce 2018 revitalizací. Změny zahrnují novou fasádu se zateplením, nové vstupní portály, PVC podlahy po celém domě, plastová okna, nový výtah a moderní regulaci otopné soustavy. K bytu patří také sklep umístěný v 1. podzemním podlaží.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2024

Řízení č.: **V-32476/2024-101**



Nemovitá věc č. 4

Byt 3+1, Prosecká 673/131, Prosek, Praha 9

Realizovaná cena: 6 550 000,- Kč

Užitná plocha: 60 m²

byt 3+1, který je velmi dobře udržovaný v panelové budově. Byt má celkovou plochu 60 m² se zaskleněnou lodžii o ploše 6,1m² a nachází se ve 2. patře 4-podlažního domu. Nemovitost nabízí prostorný obývací pokoj spojený s kuchyní, dvě ložnice, koupelnu s WC. K bytu náleží kumbál o velikosti 1.2 m², která se nachází na patře vedle bytu. Parkování je možné před domem. Byt se nachází v klidné lokalitě s dobrou dostupností služeb a veřejné dopravy. Minutu chůze je autobusová zastávka, o 4 minuty delší procházkou se dostanete na zastávku metra C Prosek.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2025

Řízení č.: **V-14060/2025-101**



Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: *Martin Remek, Větrná 2724/24, Severní Terasa, Ústí nad Labem, 400 11*

Na vědomí: Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor

V Ostravě dne 6.3.2025

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení **sp. zn. 135 EX 5311/13-95** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

Jednotky č.p./ č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
502/6	byt		byt.z.	5286/1133693
Vymezeno v:				
Budova Prosek, č.p. 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 501, 502, 503, 504, byt.dům, LV 721 na parcele 628/42, LV 721				
Parcela	628/42	zastavěná plocha a nádvoří		2566m2
Okres:			Obec: 554782 Praha	
Kat.uzemí: 731382 Prosek			List vlastnictví: 1996	

na den

20. března 2025 od 16:00 do 16:30 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 25
700 30 Ostrava

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

Česka pošta, s.p. IČ 47114983		Podací lístek	
Vypíni pošta: 779 00 Ostrava 9 279			
RR616999661CZ 118		Cena služby:	77,00Kč
E8			
06.03.25		0,009kg	527467 87 264
Cena:		0,00Kč	Dobírka:
Sleva IX:		0,00Kč	A unradě:
Placeno v hotovosti:		77,00Kč	
Odesílatel Dr. Ing. René Butkov			
soudní znalec oceňování nemovitostí			
Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh			
tel.: 602 161 605			
*Tel. číslo: + 4 2 0		Kód zákazníka (odesílatele)	
*E-mail:			
Adresát MARTIN REMEK		Dobírka Kč	
VĚTRNA 2424/24		0,00	
USTÍ NAD LABETÍ		Udaná cena Kč	
400 11		XXXXXX	
*Tel. číslo: + 4 2 0		Kód zákazníka (adresáte)	
*E-mail:			
Druh zásilky	Hmotnost	Cena služby	
R	0,009kg	77,00Kč	
Podací číslo	Poznámka (propravní služba)	Placeno v hotovosti	
RR616999661CZ	E8	77,00Kč	

G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné
- Stanovit cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí

G.2. Odpověď

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky 502/6, umístěné v bytovém domě č.p. 493,494,495,496,497,498,499,501,502,503,504, stojícím na pozemku parc. č. 628/42, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 5286/1133693 na společných částech bytového domu č.p. 493,494,495,496,497,498,499,501,502,503,504, který stojí na pozemku parc. č. 628/42, a na pozemku parcela č. 628/42, vše v katastrálním území Prosek, obci Praha, (LV 1996, LV 721) před zohledněním věcného břemene určuji ve výši:

5 570 000,- Kč

slovy: pět-milionů-pět-set-sedmdesát-tisíc-korun-českých

2) Ocenění právních vad – závad, které prodejem z dražby nezaniknou

Hodnota věcného břemene doživotního užívání nemovitých věcí pro Miroslava Remka

959 000,- Kč

slovy: devět-set-padesát-devět-tisíc-korun-českých

3) Cenu obvyklou věcí: bytové jednotky 502/6, umístěné v bytovém domě č.p. 493,494,495,496,497,498,499,501,502,503,504, stojícím na pozemku parc. č. 628/42, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 5286/1133693 na společných částech bytového domu č.p. 493,494,495,496,497,498,499,501,502,503,504, který stojí na pozemku parc. č. 628/42, a na pozemku parcela č. 628/42, vše v katastrálním území Prosek, obci Praha (LV 1996, LV 721) určuji po zohlednění věcného břemene ve výši:

4 611 000,- Kč

slovy: čtyři-miliony-šest-set-jedenáct-tisíc-korun-českých

4) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

5) Cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci: bytová jednotka 502/6, umístěná v bytovém domě č.p. 493,494,495,496,497,498,499,501,502,503,504, stojícím na pozemku parc. č. 628/42, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 5286/1133693 na společných částech bytového domu č.p. 493,494,495,496,497,498,499,501,502,503,504, který stojí na pozemku parc. č. 628/42, a na pozemku parcela č. 628/42, vše v katastrálním území Prosek, obci Praha (LV 1996, LV 721), v dražbě prodejně, určuji ve výši:

4 611 000,- Kč

slovy: čtyři-miliony-šest-set-jedenáct-tisíc-korun-českých

6) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4423/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 5.5.2025



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava