

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27637/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - jednotky č. 749/4 v budově č.p. 749, příslušející k části obce Staré Město, na pozemcích p.č. 820/1 a p.č. 820/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 820/1, p.č. 820/2 a p.č. 820/3 v rozsahu 3100/22341, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3328 a listu vlastnictví č. 2511, vše v k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zadavatel posudku:

Mgr. Dušan Šnaider
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 6
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČO: 63641461

Číslo jednací zadavatele:

174 EX 345/24-454

Číslo položky v evidenci posudků:

003516/2026

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 19. 1. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

V Praze, dne 22. 1. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 13. 1. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 345/24-454**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 749/4 v budově č.p. 749, příslušející k části obce Staré Město, na pozemcích p.č. 820/1 a p.č. 820/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 820/1 o výměře 398 m², p.č. 820/2 o výměře 162 m² a p.č. 820/3 o výměře 102 m² v rozsahu 3100/22341, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3328 a listu vlastnictví č. 2511, vše v k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **174 EX 345/24-454**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 3328, pro k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 8.1.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 19. 1. 2026.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 19. 1. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše, právních zástupců pana Mgr. Františka Šimka a pana Mgr. Jana Kašpárka a projektanta pana Martina Ptáčka. Vlastník se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

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

Kraj	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	Staré Město (727024)
Část obce	Staré Město
Ulice	Haštalská 749/4
PSČ	110 00
Počet obyvatel	1 397 880
List vlastnictví číslo	3328
Vlastník	<i>Společné jmění manželů</i> Vítek Radovan JUDr. Rue des Biolirs 14, 3963 Crans-Montana, Švýcarská konfederace Vítek Marie Ing. BA. Nerudova 222/38, Malá Strana, 11800 Praha 1

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 749/4 v budově č.p. 749, příslušející k části obce Staré Město, na pozemcích p.č. 820/1 a p.č. 820/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 820/1 o výměře 398 m², p.č. 820/2 o výměře 162 m² a p.č. 820/3 o výměře 102 m² v rozsahu 3100/22341, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3328 a listu vlastnictví č. 2511, vše v k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází ve III. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, netypového, bytového domu celkem s pěti nadzemními podlažími a obytným podkrovím. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Haštalská. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 1035 a p.č. 1031, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Praha. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven před více jak 100 lety. V roce 2019 byl pořízen nový výtah. V roce 2022 byla provedena výmalba a rekonstrukce rozvodů elektro ve společných prostorách objektu. V letech 2024-2025 byla provedena výměna střešní krytiny. V průběhu životnosti byla dále provedena oprava fasádních omítek objektu a přestavba původních půdních prostor na obytné podkroví.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 4+kk s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední vlastním kotlem, kdy v jednom pokoji se dále nachází krbová vložka. V roce 2014 byla provedena celková rekonstrukce jednotky, při které byla provedena rekonstrukce stoupacího vedení, byly zhotoveny nové podhledy (ke dni ocenění nedokončené), byla provedena oprava vnitřních omítek, byla provedena částečná výměna a částečná renovace původních oken, byly položeny nové podlahové krytiny a obklady, byly renovovány interiérové dveře, byla provedena rekonstrukce rozvodů (elektro, vody, kanalizace a plynu), byla provedena celková rekonstrukce vytápění jednotky včetně pořízení nového plynového kotle a krbové vložky, byl pořízen nový zásobník teplé vody, byl instalován centrální vysavač a video zvonek a byla provedena modernizace sociálního zázemí. Celkový stavebnětechnický stav a údržba ke dni ocenění považujeme dle našeho odborného názoru za mírně podprůměrnou, a to z důvodu nutnosti provedení dokončovacích prací v jednotce (finálně nedokončeny podhledy,

nedokončená vana, nezapojená umyvadla, nezapravené stěny po odstranění sádkartonové příčky, chybějící podlahové lišty).

Základy včetně zemních prací:	smíšené	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	dřevěné trámové	<i>s rovným podhledem</i>
Krov, střecha:	sklonitá	
Krytiny střech:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody parapety	<i>pozinkované měděné</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky, z části pohledové cihly	
Úprava vnějších povrchů:	vápenné hladké omítky	
Vnitřní obklady:	keramické, dřevěné	
Schody:	standardní se zábradlím	
Dveře:	dřevěné masivní	<i>zárubně dřevěné</i>
Okna:	dřevěná kastlová	
Povrchy podlah:	vlýsky z tvrdého dřeva, prkenné	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ vlastní plynovým kotlem LOKÁLNÍ krbová vložka	
Elektroinstalace:	230V	
Bleskosvod:	ANO	
Vnitřní vodovod:	teplá - studená	
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vnitřní plynovod:	ano, zemní plyn	
Ohřev vody:	plynový kotel se zásobníkem (současně pro vytápění)	
Vybavení kuchyní:	chybí	
Vnitřní hygienické vybavení:	2x vana - umyvadla - sprchový kout - 3x splachovací WC	
Výtahy:	osobní výtah	
Ostatní:	centrální vysavač, videotelefon	
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro zděné	

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

obývací pokoj + kuchyně		89,0 m ²
vstupní hala	+	47,2 m ²
černá kuchyně	+	7,0 m ²
pokoj	+	52,5 m ²
šatna	+	7,3 m ²
ložnice	+	22,8 m ²
koupelna	+	20,7 m ²
WC	+	1,8 m ²
technická místnost	+	4,8 m ²
WC	+	3,6 m ²
ložnice	+	22,1 m ²
koupelna	+	26,8 m ²
WC	+	1,8 m ²
balkón (nezapočítává se*) - ve výsledné ceně zohledněno		2,6 m ²
balkón (nezapočítává se*) - ve výsledné ceně zohledněno		2,6 m ²
balkón (nezapočítává se*) - ve výsledné ceně zohledněno		6,2 m ²

Podlahové plochy - celkem: = **307,4 m²**

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

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

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- vyhledávaná (atraktivní) lokalita
- bytová jednotka se třemi balkóny
- kompletní občanská vybavenost města
- sociální zázemí ve zděném bytovém jádru

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- chybí vybavení kuchyně
- omezené parkovací možnosti v místě
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

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

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

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient situování v domě** vyjadřuje rozdílnost situování bytové jednotky v bytovém domě (např. sklepní byt, podkrovní byt, mezonetový byt),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku (některé prvky v oceňované bytové jednotce nedokončeny),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Byt 5+1, ul. Na Perštýně, Praha - Staré Město

Jednotka: **Staré Město, 350/9, LV 1283**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **28.200.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2024 11:53:17. Zápis proveden dne 16.01.2025. V-75319/2024-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Staré Město, 350/9, LV 1283**

2. Byt 4+1, ul. Valentinská a Kaprova, Praha - Staré Město

Jednotka: **Staré Město, 56/8, LV 3289**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **28.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2025 13:28:32. Zápis proveden dne 23.04.2025. V-10361/2025-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Staré Město, 56/8, LV 3289**

3. Byt 3+1, ul. Haštalská, Praha - Staré Město

Jednotka: **Staré Město, 749/11, LV 3818**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **22.400.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2025 12:18:42. Zápis proveden dne 07.05.2025. V-23331/2025-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Staré Město, 749/11, LV 3818**

4. Byt 5+1, ul. V Kolkovně a Věžeňská, Praha - Staré MěstoJednotka: **Staré Město, 910/3, LV 1435**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

41.615.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní (ve spojení s dodatkem č. 1. ze dne 14.10.2025) ze dne 03.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2025 16:43:07. Zápis proveden dne 21.11.2025.

V-66455/2025-101

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

jednotky:

Staré Město, 910/3, LV 1435**Stanovení obvyklé ceny:**

1. Byt 5+1, ul. Na Perštýně, Praha - Staré Město		
Cena nemovité věci (CN)	28 200 000,— Kč	
Plocha (P)	168,90 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	166 962,70 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,02	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{situování v domě}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,90	13.12.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	173 215,79 Kč	

2. Byt 4+1, ul. Valentinská a Kaprova, Praha - Staré Město		
Cena nemovité věci (CN)	28 000 000,— Kč	
Plocha (P)	157,40 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	177 890,72 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,02	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{situování v domě}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,94	18.2.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	176 699,77 Kč	

3. Byt 3+1, ul. Haštalská, Praha - Staré Město		
Cena nemovité věci (CN)	22 400 000,— Kč	
Plocha (P)	135,80 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	164 948,45 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{situování v domě}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	14.4.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	188 421,— Kč	

4. Byt 5+1, ul. V Kolkovně a Věžeňská, Praha - Staré Město		
Cena nemovité věci (CN)	41 615 000,– Kč	
Plocha (P)	204,40 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	203 595,89 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{situování v domě}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	15.10.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	184 667,47 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		173 215,79 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	180 751,01 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		188 421,– Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	180 750,– Kč
Plocha	P	307,40 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	55 562 550,– Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		55 563 000,– Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	55 563 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,– Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 13. 1. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 345/24-454**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 749/4 v budově č.p. 749, příslušející k části obce Staré Město, na pozemcích p.č. 820/1 a p.č. 820/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 820/1 o výměře 398 m², p.č. 820/2 o výměře 162 m² a p.č. 820/3 o výměře 102 m² v rozsahu 3100/22341, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3328 a listu vlastnictví č. 2511, vše v k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

55 563 000,- Kč

Cena slovy: padesátpětmilionůpětsetšedesáttřitisíce Kč

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

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

Seznam příloh obsahující celkem 5 stran:

Fotodokumentace

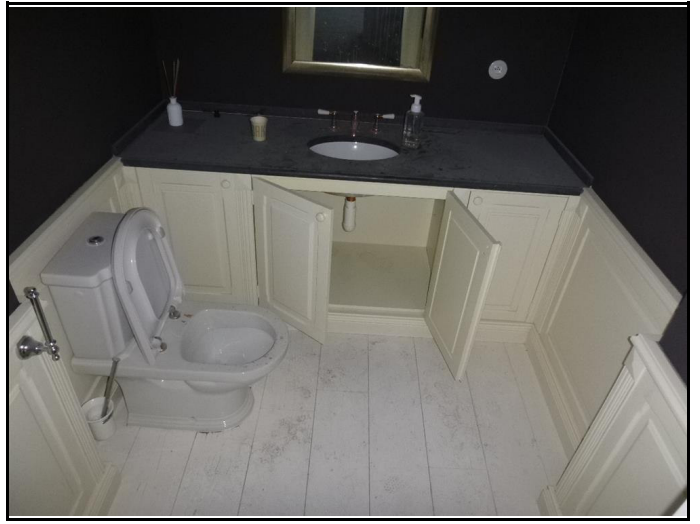
Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Fotodokumentace







JUDr. Radovan Vítek
rok narození : 1971
Minská 126/41
616 00 Brno

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 27.01.2026, příjezd pracovníka v čase 08:00 - 09:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 19.01.2026

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004 

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. 174 EX 345-24

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1636565524
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 19.1.2026 v 14:06:37

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: JUDr. Tomáš Pflieger, advokát, U starého hřbitova 40/6, Josefov, 11000
Praha 1, CZ
ID schránky: het7mfs
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 174 EX 345/24
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 174 EX 345/24
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

19.1.2026 v 13:34:18 EV0: Datová zpráva byla podána.
19.1.2026 v 13:34:18 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
19.1.2026 v 14:06:37 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **003516/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 22. 1. 2026

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com