

# 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: 23631/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 66/11022 k nemovitým věcem evidovaným na LV č. 2564 a LV č. 9554 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována v zadání znaleckého posudku), v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

**Zadavatel posudku:**

AIKVLK.CZ v.o.s.  
*insolvenční správce dlužníka: Martina Tomášová*  
Č. Drahlovského 871/17  
750 02 Přerov  
IČ: 02413639  
DIČ: CZ 02413639

**Číslo jednací zadavatele:**

**MSPH 95 INS 20139/2021**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení

**Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 21.2.2022 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 24 stran a 16 stran příloh.

V Praze, dne 23.3.2022

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **MSPH 95 INS 20139/2021**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 66/11022 k nemovitým věcem sestávající z:

I) jednotky č. 1228/301, způsob využití dílna nebo provozovna, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem níže uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 16/11150;

II) jednotky č. 1228/305, způsob využití jiný nebytový prostor, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem níže uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 13/11150;

III) jednotky č. 1229/302, způsob využití dílna nebo provozovna, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem níže uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 16/11150;

IV) jednotky č. 1229/306, způsob využití jiný nebytový prostor, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem níže uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 13/11150;

V) jednotky č. 1229/309, způsob využití jiný nebytový prostor, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem níže uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 12/11150;

VI) jednotky č. 1230/303, způsob využití dílna nebo provozovna, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem níže uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 16/11150;

VII) jednotky č. 1230/307, způsob využití jiný nebytový prostor, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem níže uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 13/11150;

VIII) jednotky č. 1231/304, způsob využití dílna nebo provozovna, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem níže uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 16/11150;

IX) jednotky č. 1231/308, způsob využití jiný nebytový prostor, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem níže uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 13/11150;

vše v budově č.p. 1228, 1229, 1230, 1231, příslušející k části obce Řepy, na pozemcích p.č. 1293/149, p.č. 1293/150, p.č. 1293/152 a p.č. 1293/154, vše zapsané na listech vlastnictví č. 2564, č. 9554, č. 1296 a č. 7835, vše v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **MSPH 95 INS 20139/2021**.

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

#### Vymezení pojmů dle legislativy:

##### **Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 tísně. 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.“

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. 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 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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 488/2020 Sb. 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.“

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 21.2.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Z dostupných podkladových materiálů a informací o předmětu ocenění bylo zjištěno, že dlužnice nemá k oceňovaným jednotkám zajištěn přístup, a proto nebylo provedeno její vyrozumění o ohledání nemovitých věcí. Při místním šetření bylo zjištěno, že jednotlivé jednotky jsou převážně užívány soukromými subjekty, kdy nebylo možné provést jejich bližší prohlídku a zaměření. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a

zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2564, pro k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 22.12.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 9554, pro k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 22.12.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 1296, pro k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 22.12.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 7835, pro k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 22.12.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovená objednavatelem, znaleckou kanceláří dne 21.2.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Částečná kopie Prohlášení vlastníka ze dne 28.11.2000 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Objednavatelem, dlužnicí, 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.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

**Obec:** Praha  
**Katastrální území:** Řepy (729701)

**List vlastnictví číslo:** 2564

**Vlastník:**

Tomášová Martina Podíl: 66/11 022  
Bazovského 1231/2, Řepy, 16300 Praha 6

**List vlastnictví číslo:** 9554

**Vlastník:**

Tomášová Martina Podíl: 66/11 022  
Bazovského 1231/2, Řepy, 16300 Praha 6

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

##### **I) Jednotka č. 1228/301 - dílna nebo provozovna**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 66/11022 nemovité věci - jednotky č. 1228/301, způsob využití dílna nebo provozovna, v budově č.p. 1228, 1229, 1230, 1231, příslušející k části obce Řepy, na pozemcích p.č. 1293/149, p.č. 1293/150, p.č. 1293/152 a p.č. 1293/154, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 16/11150, vše zapsané na listech vlastnictví č. 2564, č. 1296 a č. 7835, vše v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem s jedenácti nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Bazovského. 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. 1293/156 a p.č. 1293/225 a dále přes pozemek p.č. 1293/155, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Praha. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1989. V posledních letech bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem a byla provedena výměna původních oken za nová.

Dle doložených podkladových materiálů a místního šetření je jednotka užívána jako provozovna.

<b>Základy včetně zemních prací:</b>	betonové	<i>s izolací</i>
<b>Svislé konstrukce:</b>	panelové	
<b>Stropy:</b>	panelové	
<b>Krov, střecha:</b>	plochá	
<b>Krytiny střech:</b>	*	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	parapety - pozinkované	<i>svody vnitřní</i>

Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém
Vnitřní obklady:	*
Schody:	betonové
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	*
Ohřev vody:	*
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	osobní výtah
Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	*

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

- vybavení jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto rozměry podlahových ploch:

#### Podlahové plochy (PP):

Celková podlahová plocha

**16,20 m<sup>2</sup>**

#### II) Jednotka č. 1228/305 - jiný nebytový prostor

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 66/11022 nemovité věci - jednotky č. 1228/305, způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 1228, 1229, 1230, 1231, příslušející k části obce Řepy, na pozemcích p.č. 1293/149, p.č. 1293/150, p.č. 1293/152 a p.č. 1293/154, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 13/11150, vše zapsané na listech vlastnictví č. 2564, č. 1296 a č. 7835, vše v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. podzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle doložených podkladových materiálů a místního šetření je jednotka užívána jako sklad.

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	panelové	
Stropy:	panelové	
Krov, střecha:	plochá	
Krytiny střech:	*	

<b>Klempířské konstrukce:</b>	parapety - pozinkované	<i>svody vnitřní</i>
<b>Úprava vnitřních povrchů:</b>	*	
<b>Úprava vnějších povrchů:</b>	kontaktní zateplovací systém	
<b>Vnitřní obklady:</b>	*	
<b>Schody:</b>	betonové	
<b>Dveře:</b>	*	
<b>Okna:</b>	plastová zdvojená	
<b>Povrchy podlah:</b>	*	
<b>Vytápění:</b>	*	
<b>Elektroinstalace:</b>	*	
<b>Bleskosvod:</b>	ANO	
<b>Vnitřní vodovod:</b>	*	
<b>Vnitřní kanalizace:</b>	*	
<b>Vnitřní plynovod:</b>	*	
<b>Ohřev vody:</b>	-	
<b>Vybavení kuchyní:</b>	-	
<b>Vnitřní hygienické vybavení:</b>	-	
<b>Výtahy:</b>	osobní výtah	
<b>Ostatní:</b>	*	
<b>Instalační prefabrikovaná jádra:</b>	-	

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

- vybavení jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

#### Podlahové plochy (PP):

Celková podlahová plocha

**13,00 m<sup>2</sup>**

#### **III) Jednotka č. 1229/302 - dílna nebo provozovna**

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 66/11022 nemovité věci - jednotky č. 1229/302, způsob využití dílna nebo provozovna, v budově č.p. 1228, 1229, 1230, 1231, příslušející k části obce Řepy, na pozemcích p.č. 1293/149, p.č. 1293/150, p.č. 1293/152 a p.č. 1293/154, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 16/11150, vše zapsané na listech vlastnictví č. 2564, č. 1296 a č. 7835, vše v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle doložených podkladových materiálů a místního šetření je jednotka užívána jako provozovna.

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

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

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

- vybavení jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

#### Podlahové plochy (PP):

Celková podlahová plocha

**16,20 m<sup>2</sup>**

#### **IV) Jednotka č. 1229/306 - jiný nebytový prostor**

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 66/11022 nemovité věci - jednotky č. 1229/306, způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 1228, 1229, 1230, 1231, příslušející k části obce Řepy, na pozemcích p.č. 1293/149, p.č. 1293/150, p.č. 1293/152 a p.č. 1293/154, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 13/11150, vše zapsané na listech vlastnictví č. 2564, č. 1296 a č. 7835, vše v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. podzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle doložených podkladových materiálů a místního šetření je jednotka užívána jako sklad.

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



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

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

- vybavení jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

#### Podlahové plochy (PP):

Celková podlahová plocha

**13,00 m<sup>2</sup>**

#### **V) Jednotka č. 1229/309 - jiný nebytový prostor**

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 66/11022 nemovité věci - jednotky č. 1229/309, způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 1228, 1229, 1230, 1231, příslušející k části obce Řepy, na pozemcích p.č. 1293/149, p.č. 1293/150, p.č. 1293/152 a p.č. 1293/154, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 12/11150, vše zapsané na listech vlastnictví č. 2564, č. 1296 a č. 7835, vše v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. podzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle doložených podkladových materiálů a místního šetření je jednotka užívána jako sklad.

<b>Základy včetně zemních prací:</b>	betonové	<i>s izolací</i>
--------------------------------------	----------	------------------

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

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

- vybavení jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

#### Podlahové plochy (PP):

Celková podlahová plocha

**12,50 m<sup>2</sup>**

#### **VI) Jednotka č. 1230/303 - dílna nebo provozovna**

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 66/11022 nemovité věci - jednotky č. 1230/303, způsob využití dílna nebo provozovna, v budově č.p. 1228, 1229, 1230, 1231, příslušející k části obce Řepy, na pozemcích p.č. 1293/149, p.č. 1293/150, p.č. 1293/152 a p.č. 1293/154, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 16/11150, vše zapsané na listech vlastnictví č. 2564, č. 1296 a č. 7835, vše v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle doložených podkladových materiálů a místního šetření je jednotka užívána jako provozovna.

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

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

- vybavení jednotky

**Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:**

**Podlahové plochy (PP):**

Celková podlahová plocha

**16,20 m<sup>2</sup>**

**VII) Jednotka č. 1230/307 - jiný nebytový prostor**

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 66/11022 nemovité věci - jednotky č. 1230/307, způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 1228, 1229, 1230, 1231, příslušející k části obce Řepy, na pozemcích p.č. 1293/149, p.č. 1293/150, p.č. 1293/152 a p.č. 1293/154, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 13/11150, vše zapsané na listech vlastnictví č. 2564, č. 1296 a č. 7835, vše v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. podzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle doložených podkladových materiálů a místního šetření je jednotka užívána jako sklad.

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

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

- vybavení jednotky

**Dle dostupných informací byly zjištěny tyto rozměry podlahových ploch:**

**Podlahové plochy (PP):**

Celková podlahová plocha

**13,00 m<sup>2</sup>**

**VIII) Jednotka č. 1231/304 - dílna nebo provozovna**

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 66/11022 nemovité věci - jednotky č. 1231/304, způsob využití dílna nebo provozovna, v budově č.p. 1228, 1229, 1230, 1231, příslušející k části obce Řepy, na pozemcích p.č. 1293/149, p.č. 1293/150, p.č. 1293/152 a p.č. 1293/154, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 16/11150, vše zapsané na listech vlastnictví č. 2564, č. 1296 a č. 7835,

vše v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle doložených podkladových materiálů a místního šetření je jednotka užívána jako provozovna.

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

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

- vybavení jednotky

**Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:**

#### **Podlahové plochy (PP):**

Celková podlahová plocha

**16,20 m<sup>2</sup>**

#### **IX) Jednotka č. 1231/308 - jiný nebytový prostor**

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 66/11022 nemovité věci - jednotky č. 1231/308, způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 1228, 1229, 1230, 1231, příslušející k části obce Řepy, na pozemcích p.č. 1293/149, p.č. 1293/150, p.č. 1293/152

a p.č. 1293/154, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 13/11150, vše zapsané na listech vlastnictví č. 9554, č. 1296 a č. 7835, vše v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. podzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle doložených podkladových materiálů a místního šetření je jednotka užívána jako sklad.

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

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

- vybavení jednotky

**Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:**

**Podlahové plochy (PP):**

Celková podlahová plocha

**13,00 m<sup>2</sup>**

## **6. Obsah znaleckého posudku**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

---

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Ocenění

##### 1) Ocenění porovnávací metodou

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 m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

##### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference 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.

## Identifikace porovnatelných vzorků:

### 1) Jiný nebytový prostor, ul. Bronzová, Praha - Stodůlky

Jednotka: Stodůlky, 2010/36, LV 27810

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2020 10:45:41. Zápis proveden dne 23.11.2020. V-64358/2020-101

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

jednotky: Stodůlky, 2010/36, LV 27810

### 2) Jiný nebytový prostor, ul. Borovanského, Praha - Stodůlky

Jednotka: Stodůlky, 2203/101, LV 23899

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2021 10:27:41. Zápis proveden dne 29.12.2021. V-92249/2021-101

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

jednotky: Stodůlky, 2203/101, LV 23899

### 3) Jiný nebytový prostor, ul. Borovanského, Praha - Stodůlky

Jednotka: Stodůlky, 2215/102, LV 24973

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.490.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 14:16:41. Zápis proveden dne 26.11.2021. V-82953/2021-101

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

jednotky: Stodůlky, 2215/102, LV 24973

### 4) Jiný nebytový prostor, ul. Radouňova, Praha - Stodůlky

Jednotka: Stodůlky, 2683/22, LV 16203

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 12:32:50. Zápis proveden dne 13.01.2021. V-77698/2020-101

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

pozemky: 151/485, LV 21889; 151/527, LV 16204

jednotky: Stodůlky, 2683/22, LV 16203

## Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{konstrukce}$	$K_{stavu}$	$K_{vybavení\ bytu}$	$K_{datum\ realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Jiný nebytový prostor, ul. Bronzová, Praha - Stodůlky</b>					1 400 000,- Kč	24,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	1,00	0,82	71 138,21 Kč	1,0

<b>2) Jiný nebytový prostor, ul. Borovanského, Praha - Stodůlky</b>					2 700 000,- Kč	40,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	71 052,63 Kč	1,0
<b>3) Jiný nebytový prostor, ul. Borovanského, Praha - Stodůlky</b>					2 490 000,- Kč	36,72 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	71 379,43 Kč	1,0
<b>4) Jiný nebytový prostor, ul. Radouňova, Praha - Stodůlky</b>					2 100 000,- Kč	34,00 m <sup>2</sup>
0,95	1,05	1,05	1,00	0,82	71 915,80 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	71 052,63 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	71 371,52 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	71 915,80 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		71 370,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	=	71 370,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 71 370,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb.** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

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

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- omezené parkovací možnosti v místě
- nebyla možná kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## D. ZÁVĚR

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **MSPH 95 INS 20139/2021**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 66/11022 k nemovitým věcem sestávající z:

- I)** jednotky č. 1228/301, způsob využití dílna nebo provozovna, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem níže uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 16/11150;  
**II)** jednotky č. 1228/305, způsob využití jiný nebytový prostor, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem níže uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 13/11150;  
**III)** jednotky č. 1229/302, způsob využití dílna nebo provozovna, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem níže uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 16/11150;  
**IV)** jednotky č. 1229/306, způsob využití jiný nebytový prostor, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem níže uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 13/11150;  
**V)** jednotky č. 1229/309, způsob využití jiný nebytový prostor, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem níže uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 12/11150;  
**VI)** jednotky č. 1230/303, způsob využití dílna nebo provozovna, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem níže uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 16/11150;  
**VII)** jednotky č. 1230/307, způsob využití jiný nebytový prostor, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem níže uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 13/11150;  
**VIII)** jednotky č. 1231/304, způsob využití dílna nebo provozovna, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem níže uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 16/11150;  
**IX)** jednotky č. 1231/308, způsob využití jiný nebytový prostor, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem níže uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 13/11150;  
vše v budově č.p. 1228, 1229, 1230, 1231, příslušející k části obce Řepy, na pozemcích p.č. 1293/149, p.č. 1293/150, p.č. 1293/152 a p.č. 1293/154, vše zapsané na listech vlastnictví č. 2564, č. 9554, č. 1296 a č. 7835, vše v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

### **I) Jednotka č. 1228/301**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		71 370,- Kč
Jednotkové množství:	×	16,20 m <sup>2</sup>
Ideální spoluvlastnický podíl (66/11022)	×	(66/11022)
<b>Obvyklá cena jednotky č. 1228/301:</b> (zaokrouhleno)	=	<b>6 900,- Kč</b>

### **II) Jednotka č. 1228/305**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		71 370,- Kč
Jednotkové množství:	×	13,00 m <sup>2</sup>
Ideální spoluvlastnický podíl (66/11022)	×	(66/11022)
<b>Obvyklá cena jednotky č. 1228/305:</b> (zaokrouhleno)	=	<b>5 600,- Kč</b>

### **III) Jednotka č. 1229/302**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		71 370,- Kč
Jednotkové množství:	×	16,20 m <sup>2</sup>
Ideální spoluvlastnický podíl (66/11022)	×	(66/11022)
<b>Obvyklá cena jednotky č. 1229/302:</b> (zaokrouhleno)	=	<b>6 900,- Kč</b>

**IV) Jednotka č. 1229/306**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		71 370,- Kč
Jednotkové množství:	×	13,00 m <sup>2</sup>
Ideální spoluvlastnický podíl (66/11022)	×	(66/11022)
<b>Obvyklá cena jednotky č. 1229/306:</b> (zaokrouhleno)	=	<b>5 600,- Kč</b>

**V) Jednotka č. 1229/309**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		71 370,- Kč
Jednotkové množství:	×	12,50 m <sup>2</sup>
Ideální spoluvlastnický podíl (66/11022)	×	(66/11022)
<b>Obvyklá cena jednotky č. 1229/309:</b> (zaokrouhleno)	=	<b>5 300,- Kč</b>

**VI) Jednotka č. 1230/303**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		71 370,- Kč
Jednotkové množství:	×	16,20 m <sup>2</sup>
Ideální spoluvlastnický podíl (66/11022)	×	(66/11022)
<b>Obvyklá cena jednotky č. 1230/303:</b> (zaokrouhleno)	=	<b>6 900,- Kč</b>

**VII) Jednotka č. 1230/307**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		71 370,- Kč
Jednotkové množství:	×	13,00 m <sup>2</sup>
Ideální spoluvlastnický podíl (66/11022)	×	(66/11022)
<b>Obvyklá cena jednotky č. 1230/307:</b> (zaokrouhleno)	=	<b>5 600,- Kč</b>

**VIII) Jednotka č. 1231/304**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		71 370,- Kč
Jednotkové množství:	×	16,20 m <sup>2</sup>
Ideální spoluvlastnický podíl (66/11022)	×	(66/11022)
<b>Obvyklá cena jednotky č. 1231/304:</b> (zaokrouhleno)	=	<b>6 900,- Kč</b>

**IX) Jednotka č. 1231/308**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		71 370,- Kč
Jednotkové množství:	×	13,00 m <sup>2</sup>
Ideální spoluvlastnický podíl (66/11022)	×	(66/11022)
<b>Obvyklá cena jednotky č. 1231/308:</b> (zaokrouhleno)	=	<b>5 600,- Kč</b>

**Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:**

$$6\,900,- + 5\,600,- + 6\,900,- + 5\,600,- + 5\,300,- + 6\,900,- + 5\,600,- + 6\,900,- + 5\,600,- \\ = 55\,300,- \text{ Kč}$$

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

**55 300,- Kč**

**Cena slovy: padesátpěttisíctřista Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

V Praze, dne 23.3.2022

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

**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Část výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2564 a LV č. 9554

Náhled katastrální mapy

## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena smluvně.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 23.3.2022

.....

**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](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)