

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: 27030/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 31** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dubany, č.p. 29, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 31), v k.ú. Dubany nad Bylankou, obec Dubany, okres Pardubice.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

174 EX 308/23-105

Číslo položky v evidenci posudků:

028923/2025

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 24. 4. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

V Praze, dne 7. 5. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 1. 4. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 308/23-105**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 31** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 490 m², jehož součástí je stavba: **Dubany, č.p. 29, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 31), v k.ú. Dubany nad Bylankou, obec Dubany, okres Pardubice.

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 308/23-105**. 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. 120, pro k.ú. Dubany nad Bylankou, obec Dubany, okres Pardubice, vyhotovený objednavatelem dne 7.3.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dubany nad Bylankou, obec Dubany, okres Pardubice, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 24. 4. 2025.

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/>.

Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene ze dne 26.5.2004.

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 24. 4. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a oprávněného z věcného břemene, pana Lubomíra Skalického, který neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny účastníkem místního šetření pouze ústně.

Některé prvky 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.

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 setříděny, 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, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

Kraj	Pardubický	
Okres	Pardubice	
Obec	Dubany	
Katastrální území	Dubany nad Bylankou (755061)	
Číslo popisné	29	
PSČ	530 02	
Počet obyvatel	331	
List vlastnictví číslo	120	
Vlastníci:		
	1. Skalický Jakub	podíl 1 / 2
	č. p. 29, 53002 Dubany	
	2. Skalický Lubomír	podíl 1 / 2
	č. p. 29, 53002 Dubany	

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou a stanovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Dubany, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Dubany č.p. 29, 530 02 Dubany. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 189/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Pardubického kraje a na pozemku p.č. 192 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Dubany, č.p. 23, 530 02 Dubany.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	betonové <i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné
Stropy:	*
Střecha:	sedlová a stanová
Krytina:	taška betonová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody, parapety <i>měděné, pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké
Fasádní omítky:	kontaktní zateplovací systém
Vnější obklady soklu:	kamenné
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená
Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	*
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	fotovoltaické panely

* 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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření přes 80 roků. V 60-tých letech byla provedena přístavba rodinného domu a celková modernizace původního objektu. V průběhu své další životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2004 byla položena nová střešní krytina, včetně osazení nových klempířských konstrukcí, okna vyměněna za nová plastová, byly provedeny nové rozvody elektra, byl instalován kontaktní zateplovací systém a fotovoltaika (z důvodu neumožnění prohlídky nebylo možné přesně identifikovat jednotlivé prvky modernizace vnitřního vybavení) Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrný.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem, vpravo, se nachází přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou standardní krytinou, na kterou vlevo navazuje přízemní, zděná garáž pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou (bobrovkou). Na tuto dále vlevo navazuje přízemní, dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou standardní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- zpevněné plochy
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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 jednají 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 nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

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 **nížší** 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 polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **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 rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Čepí, okres Pardubice

Pozemek: **St. 158, LV 218** Součástí je stavba: **Čepí, č.p. 107, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **10.750.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne **13.02.2024**. Právní účinky zápisu k okamžiku **29.07.2024 08:41:42**. Zápis **V-7698/2024-606**
proveden dne **20.08.2024**.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 158, LV 218** Součástí je stavba: **Čepí, č.p. 107, rod.dům; 87/17, LV 218; 87/18, LV 218**

2. Rodinný dům, k.ú. Staré Jesenčany, okres Pardubice

Pozemek: **St. 253, LV 248** Součástí je stavba: **Staré Jesenčany, č.p. 133, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **7.490.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne **22.03.2024**. Právní účinky zápisu k okamžiku **11.04.2024 13:48:07**. Zápis **V-3533/2024-606**
proveden dne **03.05.2024**.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 253, LV 248** Součástí je stavba: **Staré Jesenčany, č.p. 133, rod.dům; 519/12, LV 248**

3. Rodinný dům, k.ú. Nemošice, okres Pardubice

Pozemek: **St. 307, LV 350** Součástí je stavba: **Nemošice, č.p. 177, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **9.900.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne **21.02.2025**. Právní účinky zápisu k okamžiku **21.02.2025 10:37:22**. Zápis **V-1858/2025-606**
proveden dne **14.03.2025**.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 307, LV 350** Součástí je stavba: **Nemošice, č.p. 177, rod.dům; 421/61, LV 350**

4. Rodinný dům, k.ú. Nemošice, okres Pardubice

Pozemek: **St. 502, LV 444** Součástí je stavba: **Nemošice, č.p. 361, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **12.030.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne **13.01.2025**. Právní účinky zápisu k okamžiku **03.02.2025 13:13:44**. Zápis **V-1077/2025-606**
proveden dne **25.02.2025**.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 502, LV 444** Součástí je stavba: **Nemošice, č.p. 361, rod.dům; St. 626, LV 444** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.; St. 627, LV 444** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.; 421/49, LV 444**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Čepí, okres Pardubice		
Cena nemovité věci (CN)	10 750 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,10	916 m2 - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,98	29.7.2024
Upravená cena (UC)	7 883 138,88 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Staré Jesenčany, okres Pardubice

Cena nemovité věci (CN)	7 490 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	752 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,96	11.4.2024
Upravená cena (UC)	6 755 050,51 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Nemošice, okres Pardubice

Cena nemovité věci (CN)	9 900 000,– Kč	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	763 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	21.2.2025
Upravená cena (UC)	8 163 265,31 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Nemošice, okres Pardubice

Cena nemovité věci (CN)	12 030 000,– Kč	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	787 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	3.2.2025
Upravená cena (UC)	8 607 921,– Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena 6 755 050,51 Kč

Průměrná cena $\Sigma UC / 4$ 7 852 343,93 Kč

Maximální cena 8 607 921,– Kč

Obvyklá cena 7 850 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl $\times \frac{1}{2}$

Cena po úpravě = 3 925 000,– Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	3 140 000,– Kč

Obvyklá cena **3 140 000,– Kč**

II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání bytu a výměnku k vlastní potřebě, které bylo zřízeno listinou: Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene ze dne 26.5.2004, právní účinky vkladu práva ke dni 27.5.2004. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Lubomír Skalický, č.p. 29, 530 02 Dubany

a vázne na:

- pozemek p.č. St. 31

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

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

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

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

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

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

Dílčí roční užitek z břemene	$ru_i = 7850000 \times 0,05$	=	392 500,- Kč
Koeficient míry užitku	ko_i	=	1,000
Roční užitek z břemene	$ru_o = ru_i \times ko_i$	=	392 500,- Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného			84
Doba trvání břemene	n	=	6 roků
Míra kapitalizace	u	=	4,50 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,0450
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	2 024 464,95 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-2 024 464,95 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl		×	<u>1 / 2</u>
Cena po úpravě		=	-1 012 232,47 Kč
Hodnota věcného břemene			-1 012 232,47 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	3 140 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 1 012 230,– 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 1. 4. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 308/23-105**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 31** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 490 m², jehož součástí je stavba: **Dubany, č.p. 29, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 31), v k.ú. Dubany nad Bylankou, obec Dubany, okres Pardubice.

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

3 140 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)
Cena slovy: třimilionyjednostočtyřicettisíc Kč

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

2 127 700,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)
Cena slovy: dvamilionyjednostodvacetsedmtisícset 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 12 stran:

Fotodokumentace
Náhled katastrální mapy
Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene
Vyrozumění o ohledání nemovitostí
Doručenka vyrozumění
Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace





DAROVACÍ SMLOUVA

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

Smluvní strany:

1. manželé Lubomír Skalický, r.č. 410214/053, bytem Dubany čp. 29, okr. Pardubice a
Vlasta Skalická, r.č. 425315/050, bytem Dubany čp. 29, okr. Pardubice
(dále též: „dárci“)
2. manželé Lubomír Skalický, r.č. 610714/2250, bytem Starý Mateřov 34, okr. Pardubice a
Lenka Skalická, r.č. 615611/0829, bytem Starý Mateřov 34, okr. Pardubice
(dále též: „obdarovaní“)

I.

Dárci mají na základě Smlouvy o převodu nemovitostí RI 581/1971 Kupní a darovací smlouvy z 11. 6. 1971 ve společném jmění manželů pozemkovou parcelu č. 68/3, stavební parcelu č. 31 a budovu čp. 29, postavenou na st. parc. č. 31. Všechny výše uvedené nemovitosti jsou v katastrálním území Dubany nad Bylankou, obec Dubany, část obce Dubany, zapsány na Listu vlastnictví č. 120 pro katastrální území Dubany nad Bylankou, obec Dubany, část obce Dubany.

II.

Dárci tímto darují nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvími, se všemi právy a povinnostmi, jak předmětné nemovitosti vlastnili a užívali, obdarovaným, kteří tento dar do svého společného jmění manželů přijímají.

III.

Nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy mají dle znaleckého posudku vypracovaného ing. Františkem Hrnčálem ze dne 20. února 2004 celkovou hodnotu 569.140,- Kč (slovy pět set šedesát devět tisíc jedno sto čtyřicet korun českých).

IV.

1. Dárci prohlašují, že na základě Usnesení soudu č. deníku 389/1952 vázne na výše uvedených nemovitostech věcné břemeno Užívání bytu a výměnku k vlastní potřebě pro

Václava Skalického. Dárci dále prohlašují, že vyjma výše uvedeného věcného břemena na nemovitostech uvedených v čl. I. této smlouvy nevážnou žádné dluhy, jiná věcná břemena, zástavní práva či jiné právní povinnosti.

2. Obdarovaní potvrzují, že si nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy prohlédli, jsou podrobně seznámeni s jejich stavem a seznámili se znaleckým posudkem uvedeným v čl. III. této smlouvy.

V.

Dárci si tímto vymínají právo domáhat se vrácení daru, jestliže by se obdarovaní k nim v budoucnu chovali tak, že by tímto chováním hrubě porušovali dobré mravy. Smluvní strany se dohodly, že za podobné jednání hrubě porušující dobré mravy bude považováno zejména takové jednání obdarovaných, které bude směřovat ke ztížení výkonu práv dárců odpovídajícím věcnému břemenu uvedenému v čl. VI. této smlouvy či neposkytnutí pomoci ve stáří či nemoci dárčům ze strany obdarovaných.

VI.

1. Obdarovaní touto smlouvou zřizují ve prospěch dárců Lubomíra Skalického, r.č. 410214/053 a Vlasty Skalické, r.č. 425315/050, věcné břemeno doživotního užívání na převáděných nemovitostech v následujícím rozsahu užívání těchto nemovitostí: výlučné užívání kuchyně, 2 obytných místností a sociálního zařízení v přízemí rodinného domu čp. 29 na stavební parcele č. 31, společné užívání chodby v přízemí rodinného domu čp. 29 na stavební parcele č. 31, dále pak výlučné užívání garáže umístěné na stavební parcele č. 31 a společné užívání stavební parcely č. 31 a pozemkové parcely č. 68/3. Všechny výše uvedené nemovitosti leží v katastrálním území Dubany nad Bylankou, obec Dubany, část obce Dubany.

2. Oba dárce právo odpovídající věcnému břemenu přijímají. Věcné břemeno se zřizuje bezplatně.

VII.

1. Obdarovaní nabudou vlastnictví k darovaným nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí u katastrálního úřadu v Pardubicích.

2. Práva odpovídající věcnému břemenu nabudou dárce vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Pardubicích.

VIII.

1. Učastníci této smlouvy tuto smlouvu uzavírají ze své svobodné a rozvážné vůle a bez jakéhokoli nátlaku, což též stvrzují svými podpisy.

2. Tato smlouva je vyhotovena v jedenácti stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, po jednom obdrží každá ze smluvních stran a sedm stejnopisů bude použito pro účely vkladu práv z této smlouvy vyplývajících do katastru nemovitostí.

V Pardubicích dne 26. května 2004


Lubomír Skalický, r.č. 410214/053

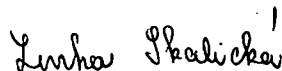

Lubomír Skalický, r.č. 610714/2250

Podle knihy pro ověřování Magistrátu
města Pardubice poř. č. 636/04 P

pán /i/ Lubomír Skalický
r.č. /datum narození/ 410214/053
trvale bytem Dubany čp. 29
☒ listinu vlastnoručně podepsal /a/
~~uznal /a/ podpis na listině za vlastní.~~
Totožnost zjištěna dle OP: 102988
Datum 26. 5. 2004 Podpis RS




Vlasta Skalická, r.č. 425315/050


Lenka Skalická, r.č. 615611/0829

Podle knihy pro ověřování Magistrátu
města Pardubice poř. č. 637/04 P

pán /i/ Vlasta Skalická
r.č. /datum narození/ 425315/050
trvale bytem Dubany čp. 29
☒ listinu vlastnoručně podepsal /a/
~~uznal /a/ podpis na listině za vlastní.~~
Totožnost zjištěna dle OP: 100667
Datum 26. 5. 2004 Podpis RS



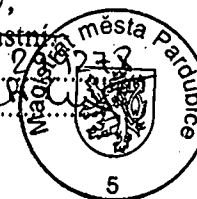
Podle knihy pro ověřování Magistrátu
města Pardubice poř. č. 638/04 P

pán /i/ Lubomír Skalický
r.č. /datum narození/ 610714/2250
trvale bytem Starý Katedr. čp. 34
☒ listinu vlastnoručně podepsal /a/
~~uznal /a/ podpis na listině za vlastní.~~
Totožnost zjištěna dle OP: SK 72
Datum 26. 5. 2004 Podpis RS



Podle knihy pro ověřování Magistrátu
města Pardubice poř. č. 639/04 P

pán /i/ Lenka Skalická
r.č. /datum narození/ 615611/0829
trvale bytem Starý Katedr. čp. 34
☒ listinu vlastnoručně podepsal /a/
~~uznal /a/ podpis na listině za vlastní.~~
Totožnost zjištěna dle OP: LN 299273
Datum 26. 5. 2004 Podpis RS



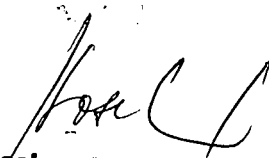


Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích
Katastrální pracoviště Pardubice

Vklad práva povolen rozh. č. J. V. 3209/2104-006
Vklad zapsán v katastru nemovitostí dne - 9. 08. 2004
Právní účinky vkladu vznikly dnem 2. 7. 05. 2004

Zapsána práva: - vlastnické právo
- zástavní právo
- věcné břemeno
- předkupní právo jako věcné právo




JUDr. Jaroslava Koselová
pověřený zaměstnanec
Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj
se sídlem v Pardubicích

Jakub Skalický
rok narození : 1993
č. p. 29
530 02 Dubany

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 24.04.2025, příjezd pracovníka v čase 08:30 - 09:30 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 14.04.2025

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 308-23

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1509255887
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 24.4.2025 v 23:59:59

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

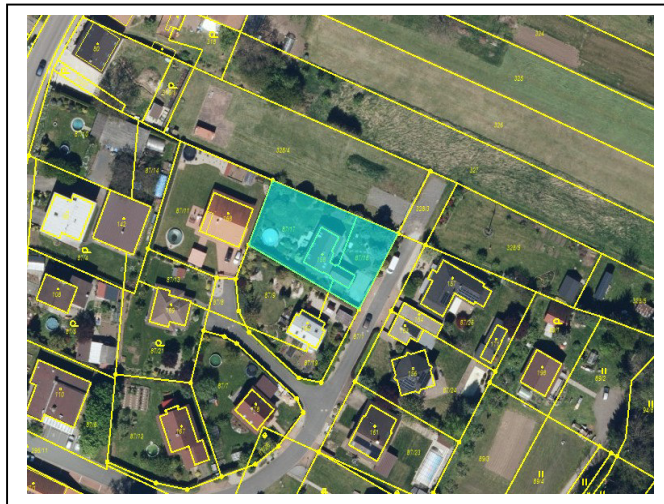
Adresát: Jakub Skalický - Jakub Skalický, č.p. 29, 53002 Dubany, CZ
ID schránky: 4ghwxp5
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 174 EX 308/23
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 174 EX 308/23
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

14.4.2025 v 13:28:56 EV0: Datová zpráva byla podána.
14.4.2025 v 13:28:56 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
24.4.2025 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky
příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na
rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst.
3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako
doručená fikcí. Připadl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo
doručení nejbližší následující pracovní den.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **St. 158, LV 218** Součástí je stavba: **Čepí, č.p. 107, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

10.750.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2024 08:41:42. Zápis

V-7698/2024-606

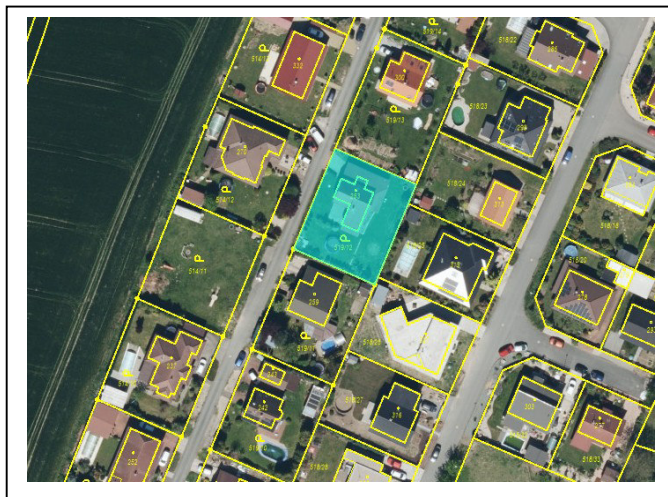
proveden dne 20.08.2024.

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

pozemky:

St. 158, LV 218 Součástí je stavba: **Čepí, č.p. 107, rod.dům;** **87/17, LV 218;** **87/18, LV 218**

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **St. 253, LV 248** Součástí je stavba: **Staré Jesenčany, č.p. 133, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

7.490.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2024 13:48:07. Zápis proveden dne 03.05.2024.

V-3533/2024-606

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

St. 253, LV 248 Součástí je stavba: **Staré Jesenčany, č.p. 133, rod.dům; 519/12, LV 248**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **St. 307, LV 350** Součástí je stavba: **Nemošice, č.p. 177, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

9.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2025 10:37:22. Zápis proveden dne 14.03.2025.

V-1858/2025-606

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

St. 307, LV 350 Součástí je stavba: Nemošice, č.p. 177, rod.dům; 421/61, LV 350

Porovnatelný vzorek č. 4



Pozemek: **St. 502, LV 444** Součástí je stavba: **Nemošice, č.p. 361, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

12.030.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2025 13:13:44. Zápis

V-1077/2025-606

proveden dne 25.02.2025.

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

pozemky:

St. 502, LV 444 Součástí je stavba: **Nemošice, č.p. 361, rod.dům**; **St. 626, LV 444** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**; **St. 627, LV 444** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**; **421/49, LV 444**

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
Michaela Konečná

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 **028923/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 7. 5. 2025

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com