

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: 26702/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 34** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Ledec, č.p. 26, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 34), v k.ú. Ledec, obec Choltice, okres Pardubice.

Zadavatel posudku:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČ: 49720821

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 1560/23-93

Číslo položky v evidenci posudků:

094308/2024

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 13. 12. 2024 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 2. 1. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 2. 12. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 1560/23-93**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 34** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 380 m², jehož součástí je stavba: **Ledec, č.p. 26, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 34), v k.ú. Ledec, obec Choltice, 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. **067 EX 1560/23-93**. 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. 100, pro k.ú. Ledec, obec Choltice, okres Pardubice, vyhotovený objednavatelem dne 2.10.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Ledec, obec Choltice, okres Pardubice, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 13. 12. 2024.

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 14.12.2010.

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 13. 12. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného Josefa Rokyty, který neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

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 povinným 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 setřizeny, 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	Choltice
Katastrální území	Ledec (679704)
Část obce	Ledec
Číslo popisné	26
PSČ	535 01
Počet obyvatel	1 225
List vlastnictví číslo	100
Vlastník	Rokyta Josef Ledec 26, 53501 Choltice

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní rodinný dům ze smíšeného zdiva s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Choltice v místní části s názvem Ledec, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Ledec 26, 535 01 Choltice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu až sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 605 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Městys Choltice, Pardubická 78, 533 61 Choltice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a žumpu. Dle sdělení povinného a informací ČSÚ se v obci Choltice dále nachází hloubková kanalizace.

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

Základy:	smíšené <i>s izolací</i>
Zdivo:	smíšené
Stropy:	*
Střecha:	sedlová
Krytina:	taška betonová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody <i>pozinkované</i>

Vnitřní omítky:	vápenné hladké
Fasádní omítky:	vápenné hladké a hrubé
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená
Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	*
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

* 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 odborného odhadu zpracovatele přes 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Byla vyměněna okna za nová plastová a částečně byl instalován kontaktní zateplovací systém. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Vedle oceňovaného rodinného domu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace), se nachází vedlejší stavba ocelové konstrukce pod sedlovou střechou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na zděných sloupcích a kamenné podezdívce
- vrátka dřevěná
- zpevněné plochy
- opěrná zídka
- venkovní schody
- žumpa
- 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
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- 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. Svojšice u Choltic, okres Pardubice

Pozemek: St. 83, LV 422 Součástí je stavba: Svojšice, č.p. 82, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.490.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 11.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2023 12:03:15. Zápis V-10240/2023-606
proveden dne 14.11.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 83, LV 422 Součástí je stavba: Svojšice, č.p. 82, rod.dům; 127/4, LV 422

2. Rodinný dům, k.ú. Svojšice u Choltic, okres Pardubice

Pozemek: St. 59, LV 423 Součástí je stavba: Svojšice, č.p. 58, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.590.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 19.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2024 09:09:56. Zápis V-1896/2024-606
proveden dne 20.03.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 59, LV 423 Součástí je stavba: Svojšice, č.p. 58, rod.dům; 126/1, LV 423; 126/4, LV 423

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

Pozemek: St. 81/3, LV 528 Součástí je stavba: Stojice, č.p. 78, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.500.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 20.09.2024. Právní účinky zápisu V-10883/2024-606
k okamžiku 21.10.2024 16:45:59. Zápis proveden dne 12.11.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 81/3, LV 528 Součástí je stavba: Stojice, č.p. 78, rod.dům; 392/11, LV 528; 392/37, LV 528

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Svojšice u Choltic, okres Pardubice		
Cena nemovité věci (CN)	3 490 000,– Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,05	928 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,96	23.10.2023
Upravená cena (UC)	3 297 430,08 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Svojšice u Choltic, okres Pardubice		
Cena nemovité věci (CN)	3 590 000,– Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,10	1.350 m2 - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,97	28.2.2024
Upravená cena (UC)	3 204 355,78 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Stojice, okres Pardubice		
Cena nemovité věci (CN)	3 500 000,- Kč	
K_{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,10	1.375 m ² - lepší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	21.10.2024
Upravená cena (UC)	3 213 957,76 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		3 204 355,78 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	3 238 581,21 Kč
Maximální cena		3 297 430,08 Kč
Obvyklá cena		3 240 000,- Kč
Obvyklá cena		3 240 000,- Kč

II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene doživotního a bezplatného užívání, které bylo zřízeno listinou: Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene ze dne 14.12.2010, právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2010. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Rokyta Josef, Prodloužená 219, Polabiny, 530 09 Pardubice
- Rokytová Bohuslava, Prodloužená 219, Polabiny, 530 09 Pardubice

a vázne na:

- pozemek p.č. St. 34

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 věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, 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	$ru_i = 3240000 \times 0,05$	=	162 000,- Kč
Koeficient míry užitku	ko_i	=	1,000
Roční užitek z břemene	$ru_o = ru_i \times ko_i$	=	162 000,- Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného			72
Doba trvání břemene	n	=	11 roků
Míra kapitalizace	u	=	4,50 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,0450
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	1 381 684,54 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-1 381 684,54 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	3 240 000,- 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.*	- 1 381 680,- 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 2. 12. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 1560/23-93**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 34** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 380 m², jehož součástí je stavba: **Ledec, č.p. 26, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 34), v k.ú. Ledec, obec Choltice, 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

3 240 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)
Cena slovy: třimilionydvěstěčtyřicettisíc Kč

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

1 858 320,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)
Cena slovy: jedenmilionosmsetpadesátosmtisíctřístadvacet 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 13 stran:

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

Fotodokumentace





Josef Rokyta
rok narození : 1982
Ledec 26
535 01 Choltice

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 13.12.2024, 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 03.12.2024

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. 067 EX 1560-23

Odesílatel:

Místo pro výplatné

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov

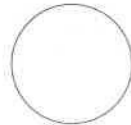


DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Králová Martina

Zásilka
uložena dne **5. 12. 2024**

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov

DODEJKA

Adresát:

ULOŽIT JEN 10 DNÍ

067 EX 1560-23
Josef Rokyta
Ledec 26
535 01 Choltice

Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis



ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

- ☐ nepřijato
☒ nevyzvednuto
☐ odstěhoval se
☐ na uvedené adrese neznámý
☐ adresa nedostatečná
☐ jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit

ANO ☐

NE ☐

Jitka Onesorková

ADRESÁT NEZASTIŽEN - OZNÁMENO
KONEC ÚLOŽNÍ DOBY

16/12 2024

5. 12. 2024

Králová Martina



Přední strana je vybavena samopropisovací vrstvou.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **St. 83, LV 422** Součástí je stavba: **Svojšice, č.p. 82, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.490.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

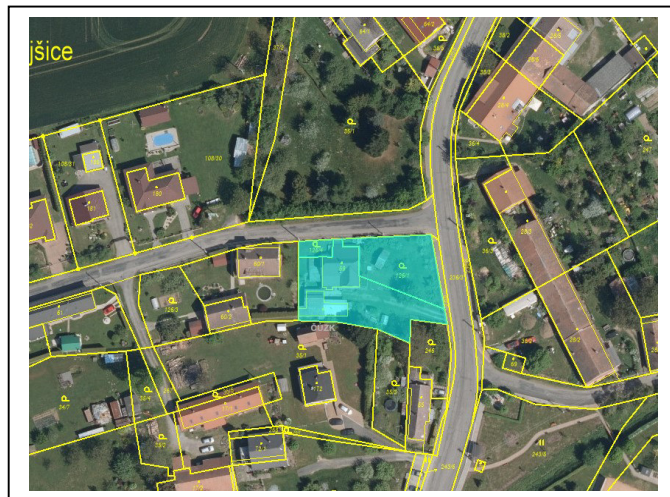
Smlouva kupní ze dne 11.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2023 12:03:15. Zápis proveden dne 14.11.2023.

V-10240/2023-606

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

St. 83, LV 422 Součástí je stavba: Svojšice, č.p. 82, rod.dům; 127/4, LV 422

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **St. 59, LV 423** Součástí je stavba: **Svojšice, č.p. 58, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.590.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2024 09:09:56. Zápis proveden dne 20.03.2024.

V-1896/2024-606

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

pozemky:

St. 59, LV 423 Součástí je stavba: **Svojšice, č.p. 58, rod.dům; 126/1, LV 423; 126/4, LV 423**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **St. 81/3, LV 528** Součástí je stavba: **Stojice, č.p. 78, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 20.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2024 16:45:59. Zápis proveden dne 12.11.2024.

V-10883/2024-606

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

St. 81/3, LV 528 Součástí je stavba: Stojice, č.p. 78, rod.dům; 392/11, LV 528; 392/37, LV 528

STEJNOPIS

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný notářkou se sídlem v Pardubicích **JUDr. Doubravkou Novákovou**, dne čtrnáctého prosince roku dva tisíce deset (14. 12. 2010) v kanceláři notářky v Pardubicích, Jindřišská čp. 1441.-----

Dostavili se účastníci, jejichž totožnost byla ověřena platným úředním průkazem, a to :-----

1. pan **Josef Rokyta**, narozený 19.8.1948, bytem Pardubice, Zelené Předměstí, Zborovské náměstí 2404, PSČ 530 02, -----
jako **darující a oprávněný z věcného břemene**,-----

2. paní **Bohuslava Rokytová**, narozená 28.3.1952, bytem Pardubice, Zelené Předměstí, Zborovské náměstí 2404, PSČ 530 02, -----
jako **darující a oprávněná z věcného břemene**,-----

3. pan **Josef Rokyta**, narozený 21.12.1982, bytem Choltice, Ledec 26, PSČ 535 01, -----
jako **obdarovaný a povinný z věcného břemene**.-----

Uvedení účastníci prohlašují, že jsou plně způsobilí k právním úkonům a žádají, aby s nimi byla sepsána tato :-----

darovací smlouva

a

smlouva o zřízení věcného břemene

I.

Pan Josef Rokyta a paní Bohuslava Rokytová prohlašují, že mají podle kupní smlouvy ze dne 24.3.1984 registrované Státním notářstvím v Pardubicích pod R I 216/83 ve společném jmění manželů dům č.p. 26 v Cholticích, část obce Ledec, na pozemku označeném jako stavební parcela parcelní číslo st. 34 v katastrálním území Ledec, pozemek označený jako stavební parcela parcelní číslo st. 34 v katastrálním území Ledec zapsané u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice na listu vlastnictví číslo 100 pro obec Choltice a katastrální území Ledec.-----

II .

Pan Josef Rokyta a paní Bohuslava Rokytová postupují své nemovitosti uvedené v odstavci I. se vším příslušenstvím a součástmi (plechová garáž, studna, venkovní úpravy) darem svému synovi panu Josefu Rokytovi. Pan Josef Rokyta od svých rodičů tento dar přijímá.-----

III.

Účastníci zřizují pro darující pana Josefa Rokytu a paní Bohuslavu Rokytovou v nemovitostech uvedených v odstavci I. právo bytu a užívání jako věcné břemeno spočívající v doživotním bezplatném užívání těchto nemovitostí. Pan Josef Rokyta a paní Bohuslava Rokytová budou užívat celé uvedené nemovitosti se vším příslušenstvím a součástmi společně s vlastníkem s tím, že budou mít právo volného příchodu a odchodu a právo volného pohybu po všech užívaných prostorách, právo přijímat zde kdykoliv návštěvy kohokoliv dle svého uvážení. Veškeré náklady na opravy a údržbu nemovitostí ponese vlastník nemovitostí. Oprávnění z věcného břemene budou přispívat vlastníkově na své náklady na spotřebu elektrické energie a vody.-----

Toto věcné břemeno omezuje každého vlastníka předmětných nemovitostí a zanikne nejpozději smrtí oprávněných osob.-----

Darující pan Josef Rokyta a paní Bohuslava Rokytová právo odpovídající věcnému břemenu přijímají.-----

Věcné břemeno ve prospěch oprávněných se zřizuje bezúplatně.-----

IV.

Obdarovaný prohlašuje, že je mu dobře znám skutečný stav darovaných nemovitostí.-----

Darující prohlašují, že jim nejsou známy žádné vady, o kterých by věděli a na které by měli při sjednávání smlouvy upozornit.-----

Darující dále prohlašují, že na nemovitostech neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti kromě věcného břemene zřizovaného touto smlouvou.-----

V.

Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu daru, včetně užitků, přechází na obdarovaného dnem podání návrhu na vklad Katastrálnímu úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.-----

VI.

Účastníci prohlašují, že tato smlouva je souhlasným, svobodným a vážným projevem jejich skutečné vůle, že smlouvu neuzavřeli v tísní nebo za nevýhodných podmínek a že s obsahem smlouvy po vzájemné dohodě souhlasí.-----

strana třetí

VII

Stejnopis tohoto notářského zápisu se vydává obdarovanému panu Josefu Rokytovi a darujícím panu Josefu Rokytovi a paní Bohuslavě Rokytové. -----

O tom byl tento notářský zápis vyhotoven, účastníkům přečten a jimi schválen.-----

Darující:

Obdarovaný:

Rokyta v.r.

Rokyta v.r.

Rokytová v.r.

Notářka:

JUDr. Doubravka Nováková v.r.
L.S.

Ověřuji, že tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne čtrnáctého prosince roku dva tisíce deset (14.12.2010), který je určen panu **Josefu Rokytovi**, narozenému 21.12.1982, bytem Choltice, Ledec 26, PSČ 535 01, souhlasí doslovně s originálem notářského zápisu sepsaným na třech stranách JUDr. Doubravkou Novákovou, notářkou v Pardubicích dne čtrnáctého prosince roku dva tisíce deset (14.12.2010) pod spis. zn. NZ 247/2010 - N 278/2010 a založeným v její sbírce notářských zápisů.-----

V Pardubicích dne 14.12.2010 (čtrnáctého prosince roku dva tisíce deset)-----

Notářka:

JUDr. Doubravka Nováková v.r.
L.S.

Ověření - vidmace

Ověřuji, že tento opis složený z3..... listů
doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen,
složenou z3..... listů

V Pardubicích dne 14-12-2010

Martina Bubeníčková
notářská tajemnice
pověřená notářkou

Bubeníčková



Katastrální úřad pro Pardubický kraj
Katastrální pracoviště Pardubice

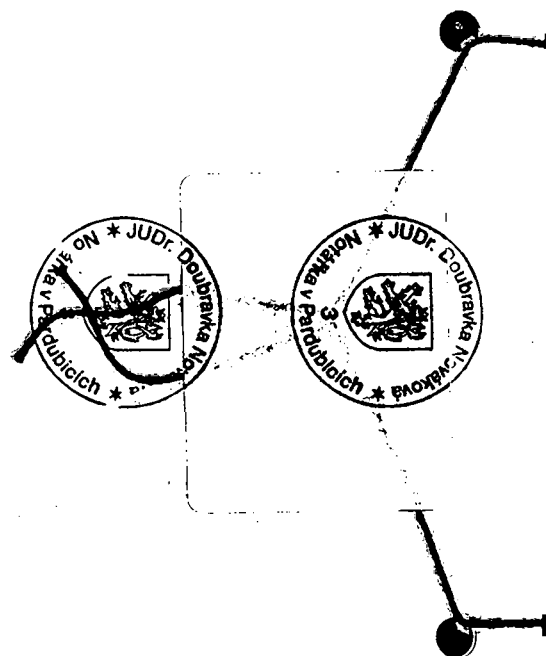
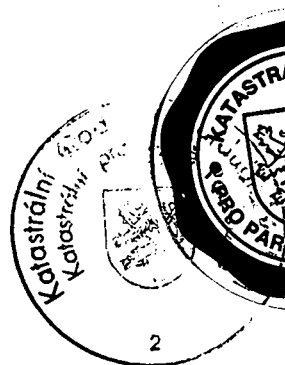


Vklad práva povolen rozhodnutím sp. zn. V-11110/2010-606
Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne 21.12.2010
Právní účinky vkladu vznikly ke dni 14.12.2010

V Pardubicích dne 21.12.2010

Bc. Petra Kaňková
Bc. Petra Kaňková
pověřený zaměstnanec

Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj



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 **094308/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 2. 1. 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