

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: 26820/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 425** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Jevíčko, č.p. 511, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 425) a pozemku **p.č. 550/32** - zahrada, vše v k.ú. Jevíčko-předměstí, obec Jevíčko, okres Svitavy.

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 316/24-74

Číslo položky v evidenci posudků:

006677/2025

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 11. 2. 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 19. 2. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 22. 1. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 316/24-74**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 425** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 352 m², jehož součástí je stavba: **Jevíčko, č.p. 511, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 425) a pozemku **p.č. 550/32** - zahrada o výměře 418 m², vše v k.ú. Jevíčko-předměstí, obec Jevíčko, okres Svitavy.

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 316/24-74**. 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. 504, pro k.ú. Jevíčko-předměstí, obec Jevíčko, okres Svitavy, vyhotovený objednavatelem dne 22.1.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Jevíčko-předměstí, obec Jevíčko, okres Svitavy, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 11. 2. 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/>.

Nájemní smlouva ze dne 1.9.2022.

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 11. 2. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše a povinného pana Michala Bombery.

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 seřídzeny, 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 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>.

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

Kraj	Pardubický
Okres	Svitavy
Obec	Jevíčko
Katastrální území	Jevíčko-předměstí (659339)
Část obce	Jevíčko
Ulice	Svitavská č. p. 511
PSČ	569 43
Počet obyvatel	2 797
List vlastnictví číslo	504
Vlastník	Bombera Michal Svitavská 511, 56943 Jevíčko

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům a využitým podkrovím pod sedlovou střechou s polovalbou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Jevíčko, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Svitavská 511, 569 43 Jevíčko. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v převážně v rovinném terénu s terénním zlomem, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1712/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Pardubického kraje a přes pozemek p.č. 1199/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Jevíčko.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod. Dle sdělení povinného a informací ČSÚ se ve městě Jevíčko dále nachází plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 5+1 s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	dřevěné trámové	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová s polovalbou	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	plechové
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hladké	
Vnější obklady soklu:	atrapa přírodního kamene na bázi betonu	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>koupelna</i>
Schody:	dřevěné, betonové a s povrchem teraco	
Dveře:	dřevěné náplňové, posuvné (I.NP)	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	dřevěná zdvojená (podkroví), plastová zdvojená (I.NP)	
Podlahy obytných místností:	betonové, plovoucí podlahy, dřevěné	
Podlahy ostatních místností:	betonové, Teraco dlažba, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	kotlem na tuhá paliva

Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	teplá i studená
Zdroj teplé vody:	el. bojler
Instalace plynu:	-
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř el. sporák
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo
Záchod:	splachovací WC
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Před cca 5 lety byla provedena rekonstrukce I. nadzemního podlaží (byla vyměněna okna a vstupní dveře za nové plastové, nové rozvody elektra, vody, kanalizace a ústředního topení, byly položeny nové podlahové krytiny, opraveny omítky a modernizována kuchyně). Podkroví, kde se nachází i koupelna, je v původním stavu. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Vedle rodinného domu vlevo, se nachází přízemní, zděná garáž s kůlnou pod plochou střechou krytou standardní krytinou. Na obytnou část rodinného domu vpravo navazuje přístřešek z dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou vlnitým plechem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - ocelové pole na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- zpevněné plochy
- venkovní schody
- přípojky IS

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 a nájemního práva.

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
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

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

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

Pozemek: 1561, LV 387 Součástí je stavba: Velké Opatovice, č.p. 529, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.300.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 29.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2024 10:06:48. Zápis V-4404/2024-731
proveden dne 27.12.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1561, LV 387 Součástí je stavba: Velké Opatovice, č.p. 529, rod.dům; 1562, LV 387; 1563, LV 387

2. Rodinný dům, k.ú. Velké Opatovice, okres Blansko

Pozemek: 1605, LV 786 Součástí je stavba: Velké Opatovice, č.p. 384, 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 ze dne 20.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 16:30:00. Zápis V-1055/2024-731
proveden dne 09.04.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1605, LV 786 Součástí je stavba: Velké Opatovice, č.p. 384, rod.dům; 1606, LV 786

3. Rodinný dům, k.ú. Velké Opatovice, okres Blansko

Pozemek: 263, LV 48 Součástí je stavba: Velké Opatovice, č.p. 428, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.800.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 03.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2024 10:15:00. Zápis V-1896/2024-731
proveden dne 12.06.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 263, LV 48 Součástí je stavba: Velké Opatovice, č.p. 428, rod.dům; 264/1, LV 48

4. Rodinný dům, k.ú. Jevíčko-předměstí, okres Svitavy

Pozemek: St. 415, LV 83 Součástí je stavba: Jevíčko, č.p. 522, 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 30.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2024 09:30:00. Zápis V-119/2024-609
proveden dne 30.01.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 415, LV 83 Součástí je stavba: Jevíčko, č.p. 522, rod.dům; St. 1307, LV 83 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 550/17, LV 83

5. Rodinný dům, k.ú. Jaroměřice, okres Svitavy

Pozemek: St. 551, LV 516 Součástí je stavba: Jaroměřice, č.p. 435, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.400.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 31.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2024 08:30:00. Zápis V-1237/2024-609
proveden dne 13.03.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 551, LV 516 Součástí je stavba: Jaroměřice, č.p. 435, rod.dům; St. 808, LV 516 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.: 1384/14, LV 516

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Velké Opatovice, okres Blansko		
Cena nemovité věci (CN)	3 300 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	678 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	29.11.2024
Upravená cena (UC)	3 300 000,– Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Velké Opatovice, okres Blansko		
Cena nemovité věci (CN)	3 500 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	892 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,97	18.3.2024
Upravená cena (UC)	3 608 247,42 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Velké Opatovice, okres Blansko		
Cena nemovité věci (CN)	4 800 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
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	954 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,98	22.5.2024
Upravená cena (UC)	3 855 143,– Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Jevíčko-předměstí, okres Svitavy		
Cena nemovité věci (CN)	3 490 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,95	500 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,97	8.1.2024
Upravená cena (UC)	3 787 303,31 Kč	

5. Rodinný dům, k.ú. Jaroměřice, okres Svitavy		
Cena nemovité věci (CN)	4 400 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,95	538 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,97	20.2.2024
Upravená cena (UC)	3 946 135,25 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		3 300 000,– Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 5$	3 699 365,80 Kč
Maximální cena		3 946 135,25 Kč
Obvyklá cena		3 700 000,– Kč
Obvyklá cena		3 700 000,– Kč

II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu, modernizaci v rozsahu geometrického plánu č. 1435-95/2019 dle článku III. smlouvy o zřízení věcného břemene, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 4.9.2020, právní účinky vkladu práva ke dni 7.9.2020. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- společnosti ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín

a vázne na:

- pozemek p.č. St. 425

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.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

III. Nájemní smlouva ze dne 1.9.2022

V souladu s §16b, zákona č. 237/2020 Sb. považujeme nájemní právo, za právo odpovídající věcným břemenům. Právo odpovídající věcnému břemenu se určuje dle § 39a oceňovací vyhlášky 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 užitek, 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 služebností 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 služebností.

Nájemní vztah k předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 1.9.2022, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí a paní Kateřinou Veselou, Svitavská 511, 569 43 Jevíčko. Nájemné bylo sjednáno na dobu neurčitou. Na základě sdělení objednavatele uvažujeme výpovědní lhůtu v délce 3 měsíců. Předmět nájmu je patrný z přiložené Nájemní smlouvy, která je nedílnou součástí tohoto Znaleckého posudku.

Výše nájemného dle této smlouvy bylo smluvními stranami sjednáno ve výši 10 000,- Kč/měsíc (bez služeb), které považujeme za obvyklé v daném místě a čase. V případech, kdy váznoucí nájemní právo je podhodnocené v daném místě a čase je hodnota vyjádřena jako rozdíl mezi „obvyklým“ a sjednaným nájemným na dobu trvání daného práva, v případě nadhodnocení nájemního práva vzniká užitek. **V tomto konkrétním případě je sjednané nájemné obvyklé.**

Hodnota závady: = (3x10 000,- = **30 000,-Kč)**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	3 700 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) byla zjištěna, jsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	- 30 000,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,– 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 22. 1. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 316/24-74**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 425** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 352 m², jehož součástí je stavba: **Jevíčko, č.p. 511, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 425) a pozemku **p.č. 550/32** - zahrada o výměře 418 m², vše v k.ú. Jevíčko-předměstí, obec Jevíčko, okres Svitavy.

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

3 700 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třimilionysedmsettisíc Kč

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

3 660 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třimilionyšestsetšedesáttisíc 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 10 stran:

Fotodokumentace

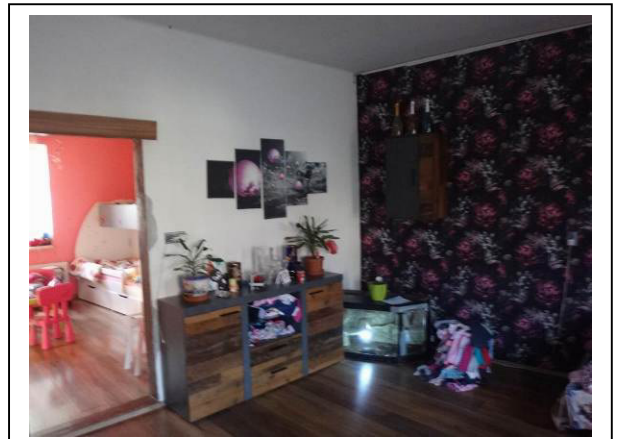
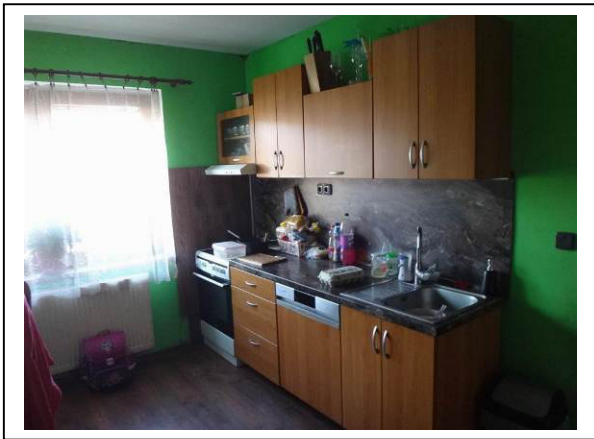
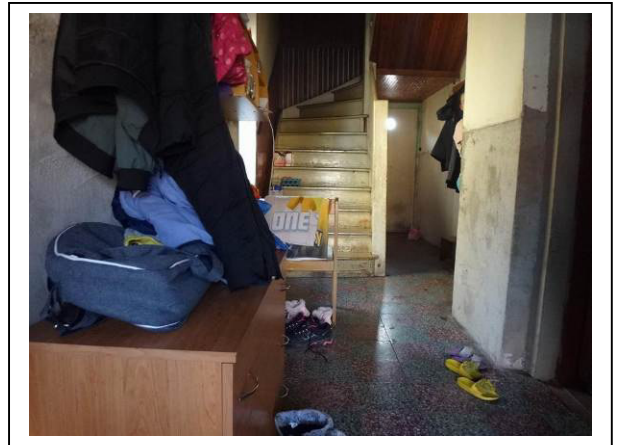
Náhled katastrální mapy

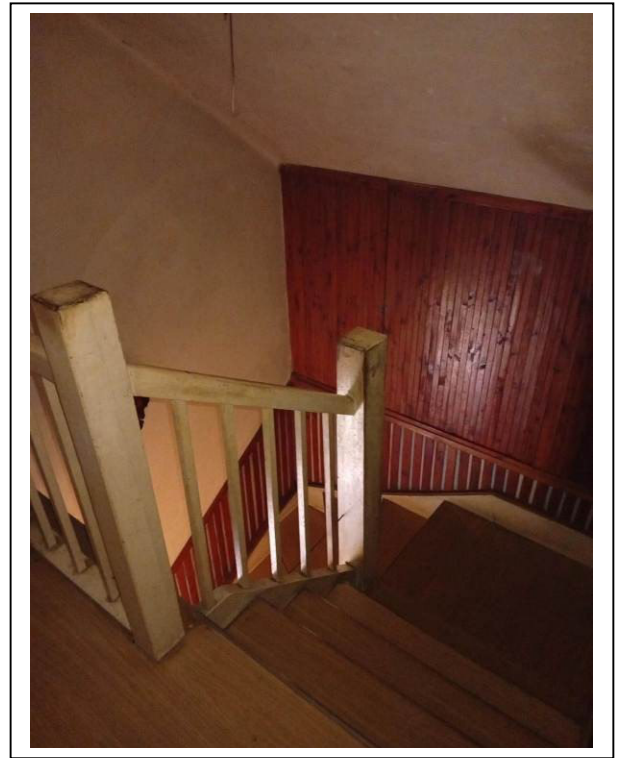
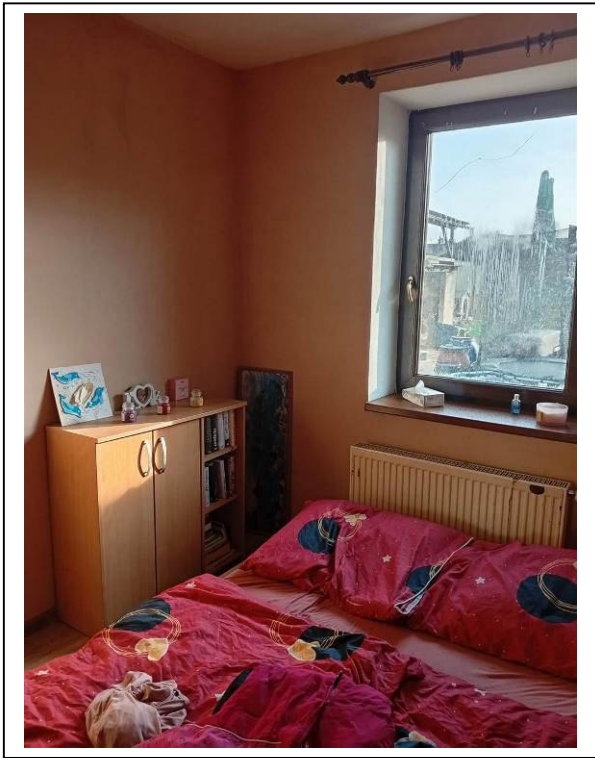
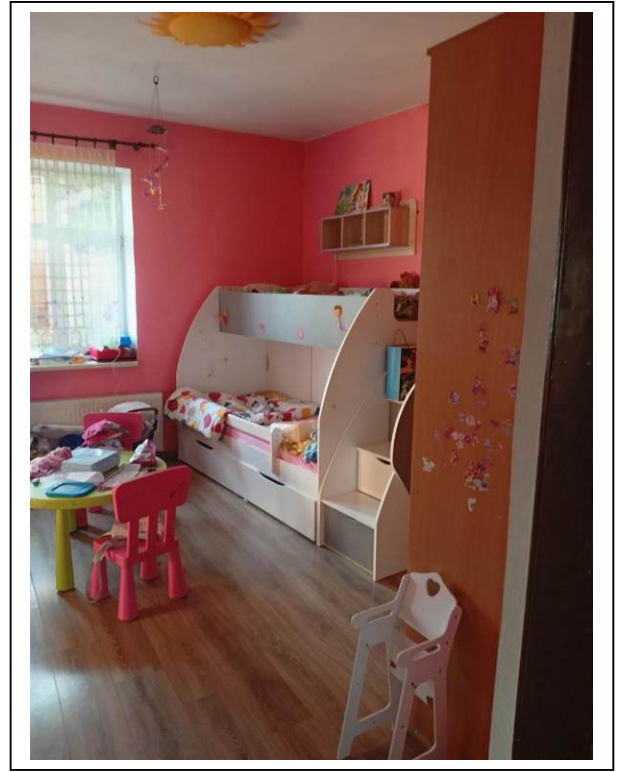
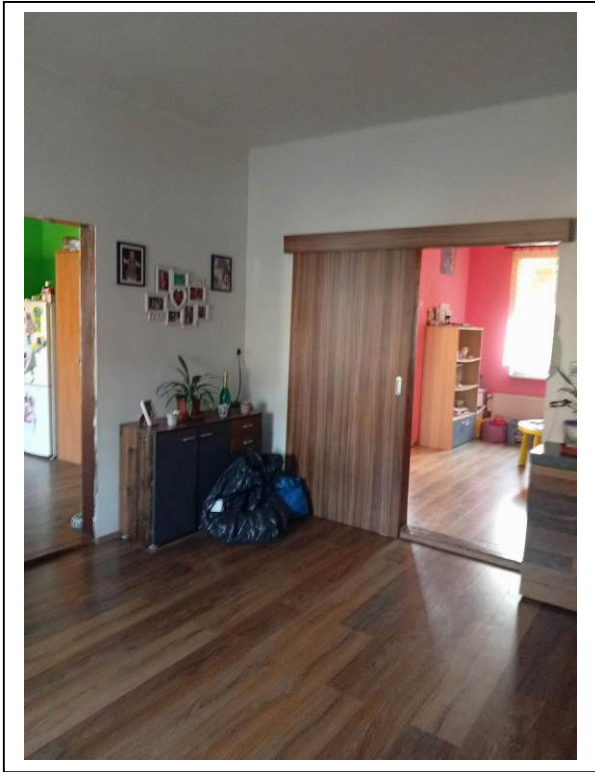
Vyrozumění o ohledání nemovitostí

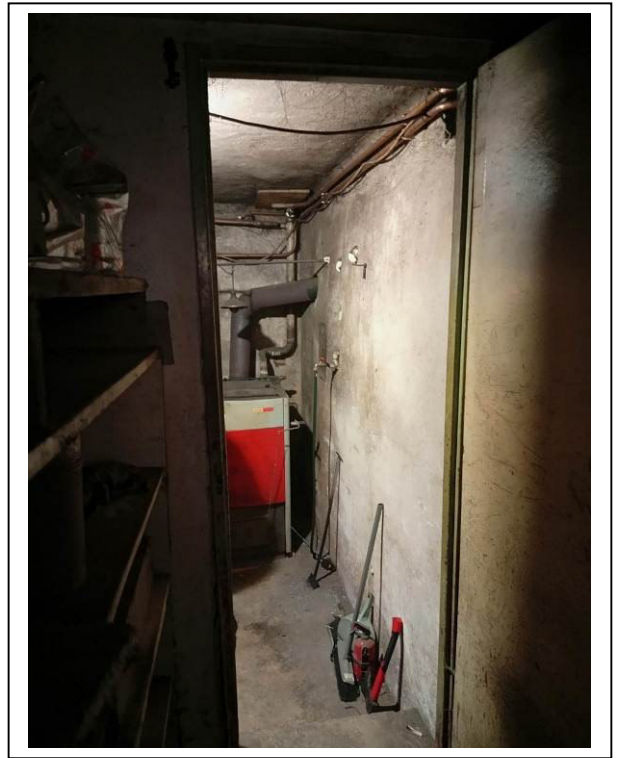
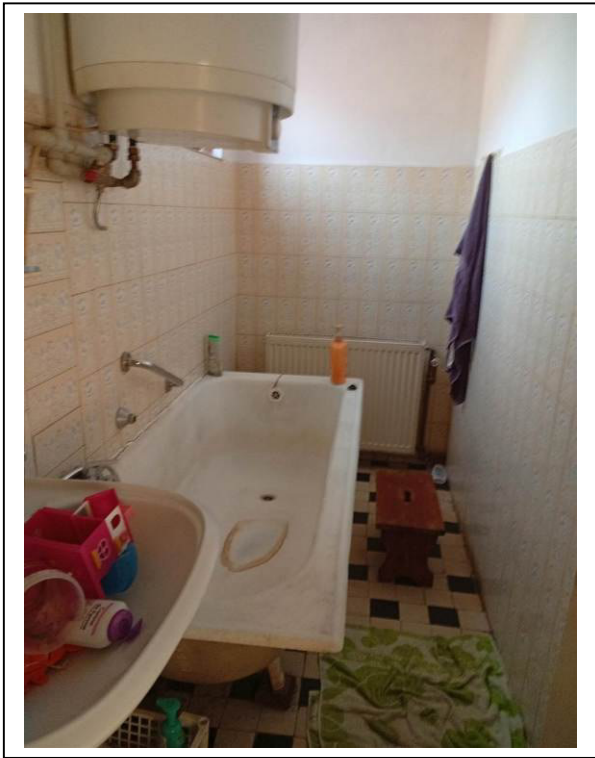
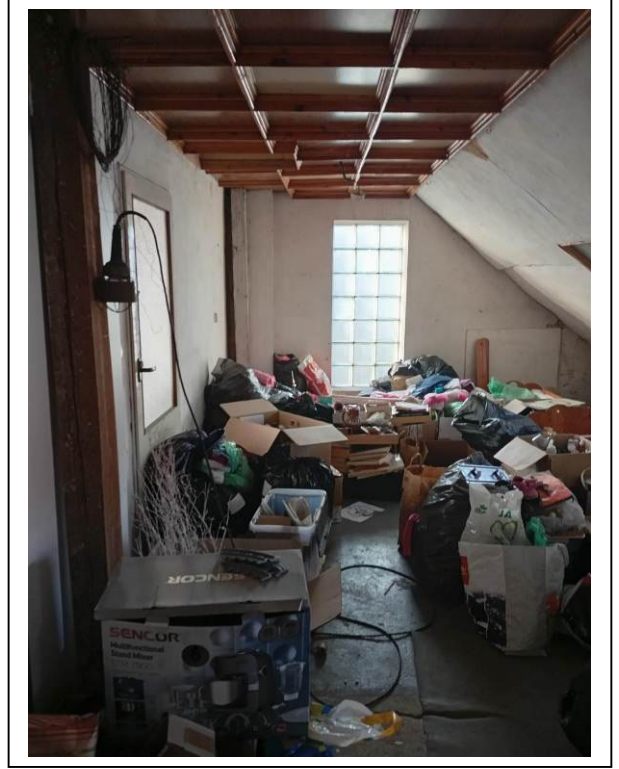
Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Nájemní smlouva











Michal Bombera
rok narození : 1984
Svitavská 511
569 43 Jevíčko

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 11.02.2025, příjezd pracovníka v čase 13:30 - 15:00 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 03.02.2025

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 316-24

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitostí
ID zprávy: 1474137537
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 3.2.2025 v 14:10:25

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: Michal Bombera - Michal Bombera, Svitavská 511, 56943 Jevíčko, CZ
ID schránky: edhg5ce
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 174 EX 316/24
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 174 EX 316/24
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

3.2.2025 v 09:49:49 EV0: Datová zpráva byla podána.
3.2.2025 v 09:49:49 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
3.2.2025 v 14:10:25 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **1561, LV 387** Součástí je stavba: **Velké Opatovice, č.p. 529, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2024 10:06:48. Zápis proveden dne 27.12.2024.

V-4404/2024-731

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

pozemky:

1561, LV 387 Součástí je stavba: **Velké Opatovice, č.p. 529, rod.dům; 1562, LV 387; 1563, LV 387**

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **1605, LV 786** Součástí je stavba: **Velké Opatovice, č.p. 384, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

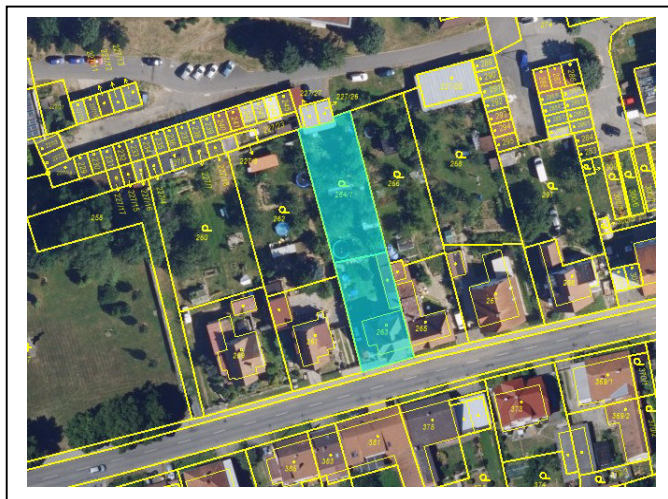
Smlouva kupní ze dne 20.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 16:30:00. Zápis proveden dne 09.04.2024.

V-1055/2024-731

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

1605, LV 786 Součástí je stavba: Velké Opatovice, č.p. 384, rod.dům; 1606, LV 786

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **263, LV 48** Součástí je stavba: **Velké Opatovice, č.p. 428, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2024 10:15:00. Zápis proveden dne 12.06.2024.

V-1896/2024-731

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

263, LV 48 Součástí je stavba: Velké Opatovice, č.p. 428, rod.dům; 264/1, LV 48

Porovnatelný vzorek č. 4



Pozemek: **St. 415, LV 83** Součástí je stavba: **Jevíčko, č.p. 522, 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 30.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2024 09:30:00. Zápis proveden dne 30.01.2024.

Číslo řízení

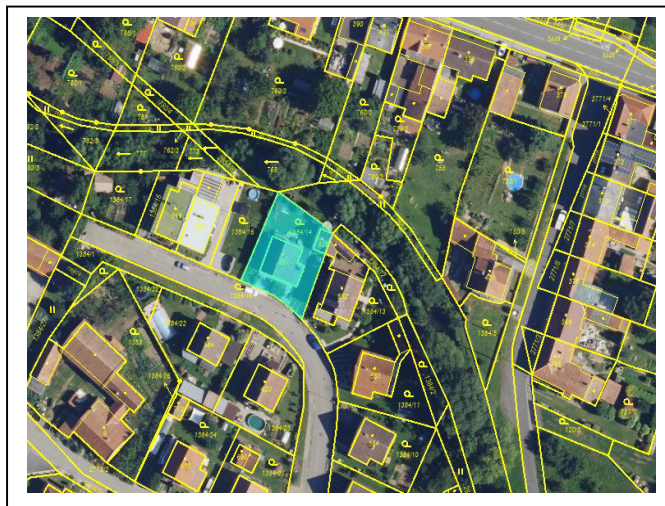
V-119/2024-609

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

pozemky:

St. 415, LV 83 Součástí je stavba: **Jevíčko, č.p. 522, rod.dům**; **St. 1307, LV 83** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**; **550/17, LV 83**

Porovnatelný vzorek č. 5



Pozemek: **St. 551, LV 516** Součástí je stavba: **Jaroměřice, č.p. 435, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2024 08:30:00. Zápis proveden dne 13.03.2024.

V-1237/2024-609

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

pozemky:

St. 551, LV 516 Součástí je stavba: **Jaroměřice, č.p. 435, rod.dům**; **St. 808, LV 516** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st., 1384/14, LV 516**

Nájemní smlouva

o nájmu bytu vyhotovena ve smyslu občanského zákoníku v platném znění mezi:

Pronajímatelem:

Michal Bombera, nar. 14.6.1984, r.č.840614/3493, Na Sadech 74/4, 539 01 Hlinsko, tel.704 342 348

Nájemcem:

Kateřina Veselá, nar. 16.6.1988, trvale Svitavská 511, 569 43 Jevíčko, tel. 732 961 325
Tereza Bomberová, nar. 25.3.2018 trvale Svitavská 511, 569 43 Jevíčko – dcera
Rozálie Bomberová, nar. 20.5.2021, trvale Svitavská 511, 569 43 Jevíčko – dcera

I.

Pronajímatel je výlučným vlastníkem rodinného domu v ul. Svitavská č. 511, v Jevíčku, psč: 569 43, zapsaném na LV č. 504 pro obec a k.ú. Jevíčko – předměstí, okr. Svitavy, stojící na pozemku p.č. st.425 o výměře 352 m² a zahrady p.č. 550/32 o výměře 418 m².

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu rodinný dům, garáž a byt 3+1 s příslušenstvím umístěn ve II. podlaží domu, sklepy a kotelnu v přízemí domu, tři pokoje ve III. podlaží domu, dále půdní prostory a zahradu, za účelem bydlení. Byt je vybaven: 1x WC mísa, 2x umývadlo, 1x vana se sprchou, 1x kuchyňská linka, 4 x vodovodní baterie, 7 x dveře, 7 x okna, 15 x osvětlení prostoru.

II.

Nájemní poměr je uzavřen na dobu neurčitou od 1.září 2022. Skončení nájmu se řídí příslušnými ustanoveními zákona.

III.

Cena za nájem bytu včetně vybavení je stanovena dohodou smluvních stran na částku 10.000,-Kč měsíčně. Nájemné je splatné měsíčně předem nejpozději 30-tého dne měsíce v celku a v hotovosti k rukám pronajímatele.

Opožděné zaplacení nájmu může mít za následek okamžité skončení nájmu. Z opožděného zaplacení nájmu včetně platby za dodávku služeb se sjednává smluvní pokuta ve výši 100,-Kč za každý den prodlení.

Nájemce složil pronajímateli kauci ve výši 10.000,-Kč jako platební jistotu nájmu při podpisu této nájemní smlouvy.

Dodávku služeb s nájmem spojených a jejich řádné placení zajistí nájemce uzavřením řádných smluv o dodávce elektřiny, plynu, vodného a stočného, ale také poplatky za odvoz odpadu, televizní a rozhlasové poplatky s dodavateli těchto služeb a to na vlastní náklady nájemce.

IV.

Pronajímatel předává nájemci dům s bytem, garáží a zahradou ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistí nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem domu bytu garáže a zahrady. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do bytu v případě poruch vybavení a havárie energií a technické kontroly domu, bytu, garáže a zahrady.

V.

Nájemce může část domu, garáže a bytu přenechat do podnájmu pouze příslušníkům rodiny i bez souhlasu pronajímatele.

Nájemce nesmí v bytě provádět stavební úpravy, žádné zásahy do elektrického a vodovodního či odpadního vedení ani jinou podstatnou změnu bytu bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad, porušení této povinnosti zakládá pronajímateli právo okamžitě zrušit nájemní smlouvu a uplatnit výpověď nájmu pro hrubé porušení nájemních povinností.

Dále nájemce hradí ze svého běžné opravy a údržbu v bytě, a to do částky 10.000,-Kč.

Opravy a údržbu bytového vybavení nad běžné opravy bytu a zařízení a náklady spojené s provozuschopností bytu jsou povinni nájemci bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli, který tyto opravy provede na svůj náklad v co nejkratší době.

VI.

Nájemci se zavazují udržovat klid, čistotu a pořádek v domě, bytě a stejně tak i v ostatních prostorách dvora, zahrady, domu a zejména dodržovat mezi 21,00 a 06,00 hod noční klid v domě a jeho okolí.

VII.

Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se práva a povinnosti pronajímatele platnou právní úpravou, zejména pak příslušnými ustanoveními občanského zákoníka.

Spory vyplývající z této smlouvy přísluší řešit soudu. Změny a doplňky smlouvy mohou být provedeny pouze písemně.

V Jevíčku dne 1. září 2022

Za pronajímatele:

Michal Bombera

za nájemce:

Kateřina Veselá

23.01.2025 08:40

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 **006677/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 19. 2. 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