



ZNALCKÁ SPOLEČNOST S.R.O.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

144 EX 57/26

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 2014

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3

JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Ringhofferova 115/1

155 21 Praha 5 – Zličín

V Praze dne 6. srpna 2026

Věc: doplnění ZP na základě žádosti EÚ, znalecký posudek č. 050436/2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 651 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 200 Pyšely, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 140/1 (zahrada) vše v kat. území Pyšely, obec Pyšely, část obce Pyšely, okres Benešov, zapsáno na LV 1271.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 8.7.2026 za účasti zástupce oprávněného pana Oleksandra Morozova, nar. 22. 11. 1981, bytem Za Mosty 209/48, 19000 Praha 9 (ověřeno předloženým pověřením k účasti na místním šetření / ohledání nemovité věci znalcem, uděleným jednatelem oprávněného panem Martinem Matouškem panu Oleksandru Morozovovi) a obou povinných.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 651 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 200 Pyšely, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 140/1 (zahrada) vše v kat. území Pyšely, obec Pyšely, část obce Pyšely, okres Benešov, zapsáno na LV 1271.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **12.771.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 651 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 200 Pyšely, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 140/1 (zahrada) vše v kat. území Pyšely, obec Pyšely, část obce Pyšely, okres Benešov, zapsáno na LV 1271.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a rozestavěná vedlejší stavba s letní kuchyní a s přístřeškem na auta.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **12.771.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení. Oprávnění pro: ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV–Podmokly, 405 02 Děčín, IČO: 24729035. Povinnost k: parcele č. 140/1. Věcné břemeno oceňujeme v paušální výši 10.000,- Kč.

Na nemovité věci vázne věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **12.761.000,- Kč**.

VI. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě zaniknou:

- nájemní smlouva ze dne 15.9.2020 o nájmu bytu ve zvýšeném přízemí o velikosti 4 pokojů, s kuchyní, předsíní, lodžii, WC a koupelnou. Nájemné je sjednáno na dobu neurčitou se šestiměsíční výpovědní dobou. Nájemné je sjednáno ve výši 10.000,- Kč za rok.

S nemovitou věcí je spojeno nájemní právo. Znalecká kancelář nepovažuje nájemné (10.000 Kč za rok) ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně omezuje prodat nemovitost v dražbě, což vyvozuje z průzkumu trhu, kdy obvyklé nájemné se pohybuje v intervalu 15 - 20 tis. Kč za měsíc. Dále je také upozornit na výpovědní dobu, která není standardní 3 měsíce.

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL. M.
jednatel