

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

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 27902/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitostního celku sestávajícího z nemovité věci - jednotky č. 379/3 v budově č.p. 379, příslušející k části obce Skuteč, na pozemku p.č. St. 438/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 907/7373 a dále pozemku p.č. 2644 - ostatní plocha, vše zapsané na listech vlastnictví č. 2263, č. 1985 a č. 3273, vše v k.ú. Skuteč, obec Skuteč, okres Chrudim.

Zadavatel posudku:

Mgr. Michal Suchánek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 9
Pod Pekárkami 245/10
190 00 Praha 9
IČO: 07595182

Číslo jednací zadavatele:

220 EX 13651/25-59

Číslo položky v evidenci posudků:

027891/2026

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 16. 4. 2026 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 24. 4. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 1. 4. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 9, č.j. 220 EX 13651/25-59**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění nemovitostního celku sestávajícího z nemovité věci - jednotky č. 379/3 v budově č.p. 379, příslušející k části obce Skuteč, na pozemku p.č. St. 438/1 o výměře 669 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 907/7373 a dále pozemku p.č. 2644 - ostatní plocha o výměře 22 m², vše zapsané na listech vlastnictví č. 2263, č. 1985 a č. 3273, vše v k.ú. Skuteč, obec Skuteč, okres Chrudim.

Zpracovateli se ukládá, aby:

- a) ocenil uvedené nemovité věci a jejich součásti povinného na nemovitých věcech a jejich součástech,
- b) určil a ocenil jejich příslušenství,
- c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též dále jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly,
- d) vyjádřil se, zda považuje poskytované nájemné v místě a čase za obvyklé nebo jeli hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného a toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovité věci v dražbě a své závěry pak náležitě zdůvodnil.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **220 EX 13651/25-59**. 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. 2263, pro k.ú. Skuteč, obec Skuteč, okres Chrudim, vyhotovený objednavatelem, dne 11.3.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 3273, pro k.ú. Skuteč, obec Skuteč, okres Chrudim, vyhotovený objednavatelem, dne 11.3.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Skuteč, obec Skuteč, okres Chrudim, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 16. 4. 2026.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 2.11.2000 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Kolaudačního rozhodnutí vydané Městským úřadem ve Skutči, odbor stavebního úřadu, ve věci „Stavební úpravy - přístavba bytové jednotky č. 379/3, v bytovém domě č.p. 379, Palackého náměstí, Skuteč“, č.j. SÚ/907/04Ká ze dne 28.12.2004.

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/>.

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 16. 4. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

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 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.**

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

Kraj	Pardubický
Okres	Chrudim
Obec	Skuteč
Katastrální území	Skuteč (749168)
Část obce	Skuteč
Ulice	Palackého náměstí č. p. 379
PSČ	539 73
Počet obyvatel	5 020
List vlastnictví číslo	2263
Vlastník	Royik Dmytro, Palackého náměstí 379, 53973 Skuteč
List vlastnictví číslo	3273
Vlastník	Royik Dmytro, Palackého náměstí 379, 53973 Skuteč

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovitostního celku sestávajícího z nemovité věci - jednotky č. 379/3 v budově č.p. 379, příslušející k části obce Skuteč, na pozemku p.č. St. 438/1 o výměře 669 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 907/7373 a dále pozemku p.č. 2644 - ostatní plocha o výměře 22 m², vše zapsané na listech vlastnictví č. 2263, č. 1985 a č. 3273, vše v k.ú. Skuteč, obec Skuteč, okres Chrudim. Bytová jednotka se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, částečně podsklepeného, netypového, bytového domu celkem se dvěma nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Palackého náměstí (samotná bytová jednotka je přístupná ze dvorního traktu). Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 2452/1, p.č. 2489/2, p.č. 2627/1 a p.č. 2643/1, které jsou ve vlastnictví města Skuteč a dále přes pozemky p.č. 336/8, p.č. 336/7, p.č. 333/3, p.č. 333/5, p.č. St. 438/8, které jsou ve vlastnictví jiného subjektu - právnické osoby (přístup je po právní stránce zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy). Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven před více jak 100 lety. V roce 2012 byla provedena výměna původních oken za nová a byl proveden nový nátěr fasády objektu. V roce 2018 byla provedena rekonstrukce stoupacího vedení. V roce 2025 byla provedena výměna střešní krytiny.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno jako standardní. Vytápění jednotky je uvažováno jako standardní ústřední. Z dostupných podkladových materiálů (kolaudační rozhodnutí) bylo zjištěno, že v roce 2004 byla provedena a následně zkolaudována přístavba bytové jednotky spočívající v zvětšení prostoru kuchyně, která změnila svůj rozměr z 8,40 m² na 15,40 m². (Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Základy včetně zemních prací:	smíšené <i>s částečnou izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	*
Krov, střecha:	sedlová
Krytiny střech:	plechová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	cementové hladké a stříkané omítky
Vnitřní obklady:	*
Schody:	betonové
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	*
Ohřev vody:	*
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	-
Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	*

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

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

kuchyně		15,40 m ²
pokoj	+	23,20 m ²
pokoj	+	17,10 m ²
pokoj	+	13,90 m ²
předsíň	+	7,40 m ²
koupelna	+	3,50 m ²
WC	+	1,30 m ²
spíž	+	2,20 m ²
komora	+	2,60 m ²
komora	+	2,20 m ²
sklep	+	1,90 m ²
Podlahové plochy -celkem:	=	90,70 m²

Předmětem ocenění je dále pozemek p.č. 2644, který tvoří s výše uvedeným bytovým domem jednotný funkční celek. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že pozemek je ke dni ocenění využíván jako terasa k jednotce č. 379/3 (ve vlastnictví povinného) a na pozemku se nachází vedlejší stavba (jednoduchý, dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou polykarbonátem) a venkovní úprava (zpevněná plocha dlážděná).

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- bytová jednotka terasou (viz LV č. 3273)
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- 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 jednájí 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 nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořádkové, 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 umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje vliv rozdílného příslušenství porovnatelných vzorků (pozemky, vedlejší stavby, venkovní úpravy, garáže atd.),
- **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 nemovitostí v čase.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Byt, ul. Vítězslava Nováka, Skuteč

Jednotka: **Skuteč, 128/4, LV 2233**

<i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i>	1.990.000,00 CZK	<i>Číslo řízení</i>
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>		
Smlouva kupní ze dne 01.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2025 08:48:00. Zápis proveden dne 09.09.2025.		V-5566/2025-603
<i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky:</i>		
	Skuteč, 128/4, LV 2233	

2. Byt, ul. Boženy Němcové, Skuteč

Jednotka: **Skuteč, 358/2, LV 3207**

<i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i>	1.850.000,00 CZK	<i>Číslo řízení</i>
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>		
Smlouva kupní ze dne 11.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2025 11:43:04. Zápis proveden dne 17.12.2025.		V-8066/2025-603
<i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky:</i>		
	Skuteč, 358/2, LV 3207	

3. Byt, ul. Československé armády, Skuteč

Jednotka: **Skuteč, 112/8, LV 2256**

<i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i>	2.700.000,00 CZK	<i>Číslo řízení</i>
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>		
Smlouva kupní ze dne 17.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2025 09:27:04. Zápis proveden dne 12.11.2025.		V-7138/2025-603
<i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>		
<i>pozemky:</i>	St. 938/2, LV 1884; 269/9, LV 1884	
<i>jednotky:</i>	Skuteč, 112/8, LV 2256	

4. Byt, ul. Československé armády, SkutečJednotka: **Skuteč, 239/1, LV 2016**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2025 09:43:48. Zápis proveden dne 09.09.2025.**V-5542/2025-603**

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

jednotky:

Skuteč, 239/1, LV 2016**Stanovení obvyklé ceny:**

1. Byt, ul. Vítězslava Nováka, Skuteč		
Cena nemovité věci (CN)	1 990 000,– Kč	
Plocha (P)	54,10 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	36 783,73 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný stav jednotky
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství bytu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	18.8.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	39 917,24 Kč	

2. Byt, ul. Boženy Němcové, Skuteč		
Cena nemovité věci (CN)	1 850 000,– Kč	
Plocha (P)	54,60 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	33 882,78 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství bytu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	25.11.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	37 543,25 Kč	

3. Byt, ul. Československé armády, Skuteč		
Cena nemovité věci (CN)	2 700 000,– Kč	
Plocha (P)	69,80 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	38 681,95 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný stav jednotky
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství bytu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	20.10.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	40 717,84 Kč	

4. Byt, ul. Československé armády, Skuteč		
Cena nemovité věci (CN)	1 700 000,– Kč	
Plocha (P)	50,60 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	33 596,84 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství bytu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	15.8.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	38 377,75 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení\ bytu} \times K_{příslušenství\ bytu} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		37 543,25 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	39 139,02 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		40 717,84 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	39 139,– Kč
Plocha	P	90,70 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	3 549 907,30 Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		3 550 000,– Kč

II. Věcné břemeno ve prospěch jednotky č. 379/3

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy ze dne 23.12.1998, právní účinky vkladu vznikly dnem 16.2.1999 po části označené písmenem "A" v geom. plánu č.732-263/97 a po části vyznačené šrafováním v geom. plánu č.765-202/98, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemenu V3 559/1999. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 379/3

a vázne na:

- Parcela: St. 438/2, Parcela: St. 454/2, Parcela: 2452/9, Parcela: 2674, Parcela: 333/1, Parcela: 333/2, Parcela: 333/3, Parcela: 333/5, Parcela: 336/5, Parcela: 336/7, Parcela: 336/8, Parcela: 338/1, Parcela: 338/2

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

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 užítu oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, 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 užítu 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 služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného			

Hodnota věcného břemene	10 000,- Kč
--------------------------------	--------------------

III. Věcné břemeno ve prospěch pozemku p.č. 2644

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy ze dne 23.12.1998, právní účinky vkladu vznikly dnem 16.2.1999 po části označené písmenem "A" v geom. plánu č.732-263/97 a po části vyznačené šrafováním v geom. plánu č.765-202/98, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemeni V3 559/1999. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 2644

a vázne na:

- Parcela: St. 438/2, Parcela: St. 454/2, Parcela: 2452/9, Parcela: 2674, Parcela: 333/1, Parcela: 333/2, Parcela: 333/3, Parcela: 333/5, Parcela: 336/5, Parcela: 336/7, Parcela: 336/8, Parcela: 338/1, Parcela: 338/2

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného			

Hodnota věcného břemene	10 000,- 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	3 550 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena) ve prospěch jednotky č. 379/3 a pozemku p.č. 2644*	+ 20 000,- Kč

**Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.*

Věcné břemeno chůze a jízdy, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 2263 a 3273, pro k.ú. Skuteč, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

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. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 9, č.j. 220 EX 13651/25-59**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitostního celku sestávajícího z nemovité věci - jednotky č. 379/3, v budově č.p. 379, příslušející k části obce Skuteč, na pozemku p.č. St. 438/1 o výměře 669 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 907/7373 a dále pozemku p.č. 2644 - ostatní plocha o výměře 22 m², vše zapsané na listech vlastnictví č. 2263, č. 1985 a č. 3273, vše v k.ú. Skuteč, obec Skuteč, okres Chrudim.

Zpracovateli se ukládá, aby:

- a) ocenil uvedené nemovité věci a jejich součásti povinného na nemovitých věcech a jejich součástech,
- b) určil a ocenil jejich příslušenství,
- c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též dále jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly,
- d) vyjádřil se, zda považuje poskytované nájemné v místě a čase za obvyklé nebo jeli hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného a toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovité věci v dražbě a své závěry pak náležitě zdůvodnil.

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

3 550 000,- Kč

Cena slovy: třímilionpětsetpadesáttisíc 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 3 stran:

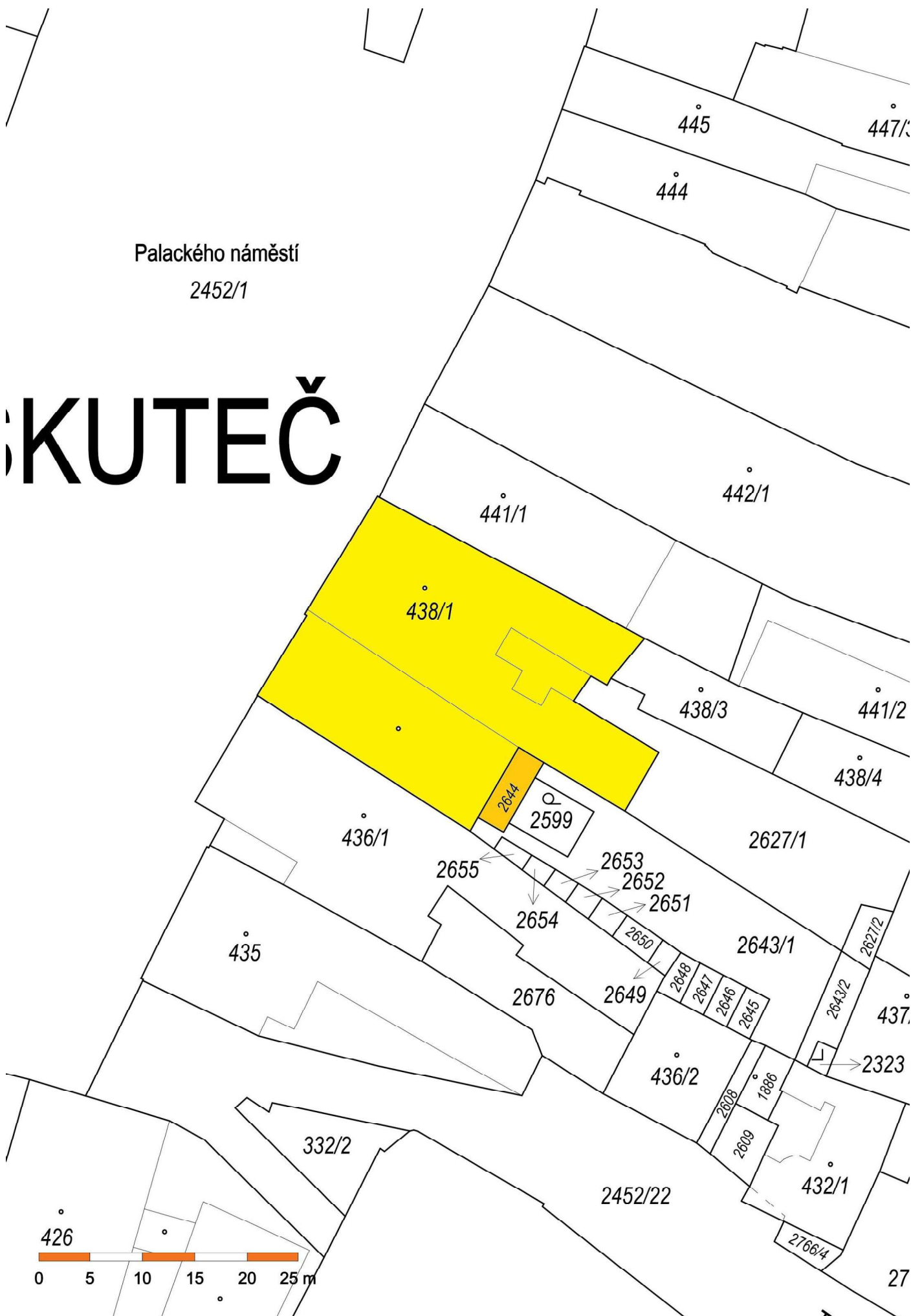
Fotodokumentace
Náhled katastrální mapy
Doručenka vyrozumění

Fotodokumentace



Palackého náměstí
2452/1

SKUTEČ



Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1675726800
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 17.4.2026 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: Dmytro Royik - podnikající fyzická osoba, Palackého náměstí 379, 53973
Skuteč, CZ
ID schránky: 24jicvt
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 220 EX 13651/25
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 220 EX 13651/25
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

7.4.2026 v 12:20:26 EV0: Datová zpráva byla podána.
7.4.2026 v 12:20:26 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
17.4.2026 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.

Časy u událostí doručování zprávy jsou uvedeny v časové zóně platné v ČR.

Odesílatel:

Místo pro výplatné

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



RR 15710426 6 CZ



982707-3121/2012

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI



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 ☐

Zásilka
uložena dne 8/4/12

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel:

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

DODEJKA

ULOŽIT JEN 10 DNÍ

Adresát:

220 EX 13651-25
Dmytro Royik
Palackého náměstí 379
539 73 Skuteč

Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis

ALFA ROMEO 8/4
KODALITY 20/5 26

17

Přední strana je vybavena samopropisovací vrstvou.

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

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 **027891/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 24. 4. 2026

.....
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